



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة معسكر

كلية الحقوق والعلوم السياسية



الوقف النامي للأصول العقارية في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص الأساسي

إعداد الطالب: بن حمادي عبد الوهاب إشراف: الدكتور حجابي محمد

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً	جامعة معسكر	د. مسعودي رشيد: أستاذ محاضر - أ -
مشرفاً ومقرراً	جامعة معسكر	د. حجابي محمد: أستاذ محاضر - أ -
مناقشاً	جامعة سيدي بلعباس	أ. د. قادة بن بن علي: أستاذ التعليم العالي
مناقشاً	جامعة معسكر	د. عمري رشيد: أستاذ محاضر - أ -

السنة الجامعية: 2014/2013

إهداء

إلى والدي الكريمين

الذين أسأل الله العظيم أن يجعلني عند حسن ظنهما بي.

إلى أخي الجليلي الذي كان نعم العون لي،

حسى الله أن يجزيه عنى خير الجزاء،

إلى جميع إخوتي وأفراد عائلتي وأصدقائي،

إلى كل طالب علم يمور على وطنه.

شكر و عرفان

الحمد لله الذي جعل للفقراء حقا معلوما في أموال الأغنياء

وصلى الله وسلم على من كان كالريح المرسلّة في الجود والسخاء

ورضى الله عن صحابته الذين ربّاهم على الكرم والبذل والعطاء وبعد،

فمن لم يشكر الناس لم يشكر الله،

لذلك أتقدم بكامل الشكر للدكتور محمد حجار ي على نصحه،

وتوجيهاته التي قدمها لي لإنجاز هذا العمل.

كما لا يفوتني أن أشكر الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة الذين بذلوا الجهد

والوقت من أجل مناقشة هذا العمل وإبداء النصائح التي حتما ستكون عوننا

لي في المستقبل.

مقدمة:

الوقف صدقة جارية يقصد بها حبس الأعيان أو المنافع على سبيل التأبيد، واستغلالها ضمن الشروط التي وضعها الواقف لتحقيق الهدف الذي أنشئ لأجله، إذ أن تعطيل الوقف عن الاستغلال الذي أعد له فيه إهدار للطاقات الإنتاجية الكامنة في أموال الوقف، وحرمان للمجتمع من خيارات تتمثل بالسّلع والخدمات التي تنتجها الأموال الوقفية الاستثمارية، وتعطيل لرأس المال الاجتماعي المتضمن في هذه الأوقاف، لذا اهتم به المسلمون فآتى أكله وثماره على مدى التاريخ الإسلامي.

ولكن دور الأوقاف الإسلامية تراجع في معظم الدول الإسلامية في العصور الأخيرة، نتيجة التدخل الحكومي، وضعف الكفاءات الإدارية والفنية، وقلة الوعي الديني، لكن مع الصحوة الإسلامية في أواخر القرن العشرين بدأ نور الوقف الإسلامي بالانبعاث من بعض الدول الإسلامية، إذ أصبح مركزا للكثير من الباحثين والمهتمين، خاصة مع تطور صيغ الاستثمار والتمويل في العصر الحديث، ما أدى إلى استحداث صيغ استثمارية جعلت من الأوقاف، التي كانت مهددة بالركود والاندثار أوقافا نامية، حيث يعرف المال الوقفي النامي على هذا الأساس بأنه المال القابل للتحويل بغرض تحقيق إيراد مع بقاء الأصل، ومع الوقت يؤدي تراكم هذا الإيراد إلى مضاعفة المال الموقوف، أي نماءه¹، وذلك من خلال تنويع طرق استثمار الوقف وتنميته من طرف القائمين عليه.

الجزائر كغيرها من الدول الإسلامية عرفت نظام الوقف منذ العهد العثماني، وعرف الوقف تطورا مع تطور الأوضاع في الجزائر واختلاف الحقب الزمنية التي مرت بها، انطلاقا من العهد العثماني مروراً بالفترة الاستعمارية، إلى مرحلة ما بعد الاستقلال، حيث عرفت مختلف هذه المراحل إصدار مجموعة من النصوص القانونية التي كانت تهدف إلى وضع إطار عام لنظام الوقف قصد التمكن من استغلاله على الوجه الأمثل.

¹ محمد بوجلال، نظرية الوقف لنامي، مجلة دراسات اقتصادية، مركز البحوث و الدراسات الإنسانية البصيرة، العدد الثاني، مؤسسة ابن خلدون للدراسات و البحوث، الجزائر 2000، ص 143.

والمتتبع للأوضاع في الجزائر يلاحظ أن العشرية الأخيرة من القرن الماضي لم تكن فترة للتحديثات السياسية فحسب، بل كانت كذلك عشرية للتجديد في السياسة العقارية، حيث تشكلت أول منظومة عقارية جادة حاولت تدارك النقائص السابقة، كما حاولت من جهة أخرى استيعاب المتغيرات اللاحقة، وهذا على جميع الأصعدة.

وقد كانت البداية من إعادة النظر في النظام القانوني العقاري، فكان أول تصنيف دستوري يصنف الوقف على أنه ملك له إطار قانوني وطبيعة قانونية تختلف عن نوعي الملكية المعروفين العامة والخاصة، وهذا بموجب المادة 49 من دستور 1989، وكان من الطبيعي أن يصدر أول قانون يحدد النظام القانوني لهذا النوع من الأموال، وهو القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ليؤسس لمنظومة قانونية متكاملة تنظم الوقف وتستعيد مجده، كما أن هذه المنظومة بمثابة منقذ للثروة الوقفية التي عانت من محن متعاقبة منذ الاستعمار مرورا بالتجارب السياسية الفاشلة، والتي كان العقار بجميع أصنافه من أكبر ضحاياها عموما، والعقار الوقفي خصوصا.

ويصدر قانون الوقف يكون قد وجد أمامه وضعية صعبة لا يمكن تجاهلها بأي حال من الأحوال، أول مظاهرها ضياع وتعرض الثروة الوقفية للاستيلاء والغصب، وآخرها كان صعوبة تكيف تقنيات الوقف مع منظومة عقارية واسعة ومتشعبة، لم تعترف بتصنيف خاص للوقف إلا مؤخرا مع كثرة أحكامها وتنوعها وتعقدها، أضف إلى ذلك قلة إمكانيات الجهاز القائم على إدارة الأوقاف ماديا، فنيا، وبشريا.

كل ذلك يستدعي أن تكون هذه المنظومة القانونية للوقف تتلاءم مع الوضعية السائدة قبل إنشائها، كما تتلاءم مع المتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية المتوالية، في توافق مع روح الشريعة الإسلامية بوصفها المصدر والمنبع الأساسي لمبادئ وأسس، وكذا مادة المنظومة الوقفية، كما يجب أن تستوعب من جهة أخرى جميع الميادين التشريعية الأخرى لاسيما الاقتصادية والمالية منها.

أهمية الموضوع: يعتبر الوقف من أهم خصائص الإسلام ومميزات نظامه، وسمات حضارته الرائدة، لما يشمله من أهمية خاصة في النسيج الاجتماعي والاقتصادي، بما يضمن تنفيذ قوانين التكافل الاجتماعي على وجه يحقق العدالة الاجتماعية، التي تعتبر من صلب النظام الإسلامي.

فآثار الوقف لا تنحصر بذلك في البر والإحسان، فهو نظام يعبر عن تصرف بالإرادة المنفردة، يهدف إلى تحقيق غاية دينية لها أبعاد اقتصادية واجتماعية. ومن هنا جاءت الحاجة إلى دراسة الوقف في الجزائر وبيان طرق وأساليب تنميته حتى يقوم بدوره الاجتماعي والاقتصادي على أكمل وجه .

أسباب اختيار الموضوع: إن موضوع الوقف ورغم أهميته لم يأخذ حقه من الدراسة والبحث، خاصة في الجزائر، مما جعله لا يلقى للمكانة الاقتصادية التي بلغها في الكثير من الدول الإسلامية رغم الكم الهائل من الأوقاف التي أحصتها الجزائر¹، كما أن تطور الأوضاع الاقتصادية في عالم اليوم كشف عن مسافة الخلف بين آثار نظام الوقف وبين ما تتطلبه الأوضاع الاقتصادية من حرية تداول المال، وما وجد في ثناياها من معاني البر. ولذلك أضحت نظام الوقف أداة لحبس المال عن التداول، وعقبة في سبيل التنمية على نحو يجعل الفقراء في طليعة ضحايا هذا النظام، حتى أصبحت عدم الجدوى من حبس الأموال أحد مظاهر الأوقاف الحديثة، وهو ما دفع للبحث عن صيغ لتنمية الأملاك الوقفية. لذلك اخترنا هذا الموضوع حتى نثري الرصيد العلمي النظري فيما يخص موضوع الوقف في الجزائر من خلال بيان أساليب تنميته وإدارته في الجزائر.

¹ حيث صرح عبد الوهاب برتينة مدير الزكاة والأوقاف بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف أن هناك قرابة 9 آلاف ملك وقفي من الأملاك المجردة والتي تحوزها الوزارة، وقد خصصت قرابة 14 مليار سنتيم لبحث وحصر الأملاك الوقفية على المستوى الوطني لسنة 2013 ، <http://www.radioalgerie.dz/ar>

إشكالية البحث ومنهج الدراسة: إن موضوع البحث هو الوقف النامي للأصول العقارية، والأوقاف حتى تكون نامية لابد من توافر ركيزتين أساسيتين: إدارة رشيدة تقوم بتسيير هذه الأوقاف، ووجود صيغ استثمارية فعالة.

وهاتين الركيزتين تتطلبان بالضرورة وجود ترسانة قانونية عن طريق قوانين وتنظيمات لتكريسهما، مشكلا بذلك منظومة قانونية قوية تضمن استمرار استغلال الوقف على أحسن وجه ونموه.

من هنا كانت إشكالية بحثنا تتلخص في مدى استطاعة النظام القانوني للملكية الوقفية في الجزائر المساهمة في نماء الأصول الوقفية العقارية موازاة مع تحقيقها لمقاصد الوقف. كما تتفرع عن تلك الإشكالية إشكاليات جزئية تتعلق بوضعية الأملاك الوقفية في الجزائر، وما هي أساليب إدارة الوقف في الجزائر؟ وهل أسلوب النظرة التقليدي كاف للهبوض بالوقف في الجزائر؟ وما هي مختلف أساليب تنمية الأصول العقارية الوقفية؟ أما بخصوص المنهج المتبع في الدراسة فقد ارتأينا اعتماد المنهج الوصفي الملائم للدراسات القانونية في معظم عناصر الموضوع، مع إتباع المنهج المقارن في بعض جوانب البحث للمقارنة بين أحكام القانون الجزائري وأحكام الشريعة الإسلامية من جهة، وأحكام بعض القوانين العربية من جهة أخرى.

خطة البحث: وتبعا للإشكالية السابق ذكرها، ارتأينا تقسيم بحثنا إلى مبحث تمهيدي وفصلين، في كل فصل مبحثان، كما يأتي:

مبحث تمهيدي: نظرة حول الوقف ووضعية الأملاك الوقفية في الجزائر.

الفصل الأول: إدارة وتسيير الأملاك الوقفية في الجزائر بين أسلوب الإدارة التقليدي وأسلوب المؤسسة.

المبحث الأول: الهيكل الإداري لتسيير الأوقاف في القانون الجزائري.

المبحث الثاني: الإدارة المباشرة للوقف بين النظرة التقليدية ونظرة المؤسسة.

الفصل الثاني: صيغ تنمية الأصول العقارية الوقفية.

المبحث الأول: الصيغ التقليدية لتنمية الأصول العقارية الوقفية.

المبحث الثاني: الصيغ الحديثة لتنمية الأصول العقارية الوقفية.

فخاتمة تضمنت أهم نتائج البحث والتوصيات المقترحة.

سائلا الله تعالى التوفيق في إنجاز البحث والمساهمة في تطوير المنظومة الوقفية

في الجزائر من خلاله.

مبحث تمهيدي: نظرة حول الوقف ووضع الأملك الوقفية في الجزائر

للوقف أهمية عظيمة، حيث يعتبر مورداً من موارد الخير المستمرة، فيصل ثوابه للإنسان في حياته وبعد مماته. وقد أسهم الوقف في تنمية الحياة الدينية والعلمية والاجتماعية والاقتصادية، وكان من أسباب المحافظة على الإسلام ونشره في البلاد الإسلامية وغيرها، فقد شاركت الأوقاف في إقامة المساجد والمراكز الإسلامية، وإقامة دور العلم، والمستشفيات، كما كان لها دور بارز في دعم الجهاد الإسلامي، وقد تسابق المسلمون على مر الأزمان في وقف ممتلكاتهم على وجوه الخير المختلفة.

ولأهمية الوقف ودوره الفاعل في جميع نواحي الحياة، نجد الكثير من المنظمات والمؤسسات قد اهتمت بالوقف وسعت لعقد المؤتمرات والندوات لتفعيل دوره، والسعي لإيجاد وسائل جديدة لاستثماره.

وقبل الشروع في موضوع دراستنا وهو الوقف النامي، أو بعبارة أخرى تنمية الأملك الوقفية بالموازاة مع استغلالها، ارتأينا تخصيص مبحث تمهيدي نتعرف من خلاله على الأحكام العامة للوقف شاملة المفهوم والخصائص والأركان والشروط وذلك في مطلبين، نتناول في الأول المفهوم وفي الثاني وضع الأملك الوقفية في الجزائر.

المطلب الأول: مفهوم الوقف

يستدعي مفهوم الوقف إدراج أربعة فروع، نتناول في الأول تعريف الوقف، وفي الثاني خصائص الوقف، وفي الثالث أركان الوقف، فيما يتم تخصيص الفرع الرابع لشروط نفاذ الوقف.

الفرع الأول: تعريف الوقف

ونتناول فيه تعريف الوقف في اللغة والاصطلاح الفقهي والقانوني على النحو الآتي:

أولاً: التعريف اللغوي للوقف:

لوقف في اللغة عدة مرادفات منها الحبس، المنع والتسبيل، وهي مرادفات كثيرا ما تثبت في تعريفه اللغوي والاصطلاحى.

فيقال وقف المكان وقفا ووقوفا فهو واقف خلاف الجلوس، والجمع وقف ووقوف، ويقال: وقفت الدابة تقف وقوفا ووقفتها أنا وقفا، ووقف الدابة: جعلها تقف، ووقف الأرض على المساكين أو للمساكين وقفا: حبسها¹.

ثانياً: التعريف الاصطلاحى للوقف:

لتعريف الوقف اصطلاحاً لا بد أولاً من تعريفه شرعاً ثم تعريفه في القانون الوضعى، على اعتبار أن الوقف نظام شرعى خالص، ولذلك كان لا بد من بيان مدى توافق التعريف القانونى مع التعريف فى الفقه الإسلامى.

1. تعريف الوقف فى الشريعة الإسلامية:

الوقف مصطلح فقهى إسلامى يعبر عن نوع خاص من التصدق والتبرع على سبيل الخير والإحسان، فيطلق على الصدقات والتبرعات التى يكون لها بقاء واستمرار بحيث ينتفع بها الناس على مدى سنين أو أجيال أو قرون، وهذا يعنى أن الوقف إنما يكون بأشياء يستفاد من نفعها وغلتها وفائدتها مع بقاء الشيء نفسه واستمرار عينه مدة من الزمن².

¹ ابن منظور، لسان العرب، دار الجيل، بيروت 1988، ج6، ص 969.

² أحمد الريسونى، الوقف الإسلامى مجالاته وأبعاده، المنظمة الإسلامىة للتربية والعلوم والثقافة، 2001.

ويعتبر قوله صلى الله عليه وسلم: "إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها"¹، مصدرا للمعنى الأساس للوقف. أما التعريف الدقيق للوقف في الشريعة الإسلامية فقد اختلف الفقهاء فيه تبعا لاختلاف مذاهبهم² في الوقف ومضمونه وأركانه وشروطه، مع اشتراكهم في المعنى الأساس، وهو الحديث النبوي السابق، فصلى الله عليه وسلم أفصح الناس لسانا وأوضحهم بيانا وأعلمهم بالمقصود من قوله للدلالة على معنى الوقف³.

كما يمكن القول أن التعريف المصور الجامع لصور الوقف عند الفقهاء الذين قرروه هو "الوقف هو منع التصرف في ربة العين التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء عينها، وجعل المنفعة لجهة من جهات الخير ابتداء وانتهاء"⁴.

¹ أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الشروط باب، الشروط في الوقف، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 285/2.

² أحمد محمد علي داود، الأحوال الشخصية، ج3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2009، ج3، ص 364.

³ أما بخصوص تعريف الفقه الإسلامي فجاء على النحو الآتي:

• الأحناف: عرفوا الوقف بأنه حبس العين على ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال والمآل. وعرفه أبو يوسف بأنه حبس العين على أن لا تكون مملوكة لأحد من الناس، وجعلها على حكم الله تعالى والتصدق بريعها على جهة من جهات الخير في الحال المآل.

• المالكية: الوقف هو إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازما بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديرا.

• الشافعية: الوقف هو حبس مال يمكن الانتفاع به، مع بقاء عينه بقطع التصرف على رقبته على مصرف مباح موجود.

• الحنابلة: الوقف هو حبس المال على ملك الموقوف عليه بحيث يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه وذلك بقطع التصرف في رقبته.

يتضح من خلال تعريفات المذاهب الأربعة للوقف أن اختلافهم متعلق بعين الوقف وليس بمنفعته، إذ أن منفعة العين الموقوفة متفق على ملكيتها للموقوف عليهم، أما عين الوقف فهي موضع الخلاف من حيث ملكيتها في الوقف الصحيح. انظر في ذلك عبد الرزاق بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص28.

⁴ محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، ط2، 1972، ص 7

2. تعريف الوقف قانونا:

ورد تعريف الوقف ضمن ثلاثة قوانين جزائرية مختلفة¹، حيث عرف الوقف في نص المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري² والتي نصت على: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق." ونصت المادة 31 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري³ على أن: "الأملأك الوقفية هي الأملأك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

¹ كما يمكن أن نوجه ملاحظتين هامتين بخصوص تعريف الوقف في التشريع الجزائري وهما:

- كان جديرا أن تترك مسألة تعريف الوقف وبيان أركانها وشروطه للقانون المدني، إذا اعتبر من العقود المدنية أو لقانون الأسرة كما هو عليه الحال في بداية الأمر. وأن يقتصر قانون الأوقاف على تحديد وتكوين الأوقاف وطرق إدارتها وتسييرها واستثمارها.
 - وحتى يكون التعريف جامعا، كان من الأفضل أن يوضح نوعي الوقف من وقف عام وخاص، مع إضافة عبارة "في الحال والمال" أو "ابتداء وانتهاء"، حيث أن الحال والابتداء لقصد الوقف العام المباشر، أما المال والانتهاى فنقصد به أن يكون الوقف خاصا في الابتداء و ينتهي عاما.
- انظر في هذا الخصوص، محمد كناية، الوقف العام في التشريع الجزائري دراسة مقارنة مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 66، وخالد رمول: الإطار القانوني والتنظيمي لأملأك الوقف في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 29.
- ² قانون 11/84 مؤرخ في 09/06/1984 يتضمن قانون الأسرة معدل و متمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005.
- ³ قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25/09/1995، ج ر 55 لسنة 1995

وجاء في نص المادة 03 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف¹: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق والمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

من خلال التعريفات نلاحظ أن القانون الجزائري أطلق العنان في محل الوقف، سواء كان عقارا أو منقولا وهذا بعموم لفظ "المال" و"العين"، و إن كانت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري قد قصرت التعريف على الأملك العقارية وهذا نظرا لطبيعة القانون.

كما أن هذه التعريفات جمعت الخصائص الثلاث للوقف، وهي خاصية التأييد والدوام، وخاصية إسقاط الملكية عن العين الموقوفة، والخاصية الأخيرة هي نية التصديق.

وما يلاحظ كذلك أن عبارة التأييد الواردة سابقا لا يقصد بها التأييد بمعناه اللغوي والاصطلاحي المحدود، وإنما ينصرف إلى أبعد من ذلك، حيث للموقوف عليه الانتفاع بالعين الموقوفة انتفاعا شخصيا، وينشأ له الحق كذلك في نقل منفعة العين الموقوفة إلى غيره، بشرط أن لا يمس بمحل الوقف².

¹ قانون رقم 10/91 مؤرخ في 1991/04/27 يتعلق بالأوقاف معدل و متمم بالقانونين 07/01 مؤرخ في 2001/05/22 ج ر 29 لسنة 2001، و 10/02 مؤرخ في 2002/12/14 ج ر 83 لسنة 2002.

² خالد رمول، المرجع السابق، ص 28.

الفرع الثاني: الخصائص القانونية للوقف

يتميز الوقف من الناحية القانونية بعدة خصائص، يمكن استخلاصها بالرجوع إلى القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والمرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملك، الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك¹.

أ: الوقف عقد تبرعي من نوع خاص

لقد صنف القانون الجزائري الوقف ضمن عقود التبرعات، فهو تصرف تبرعي تنتقل بموجبه منفعة المال الموقوف من الواقف إلى الموقوف عليه على وجه التبرع دون مقابل أو عوض، وهذا ما عبر عنه في المادة 04 من القانون 10/91 التي نصت على: "الوقف عقد التزام تبرع..."². وما يميز الوقف هو خروج المال الموقوف من ملكية الواقف لا إلى أحد، بل يبقى على حكم ملك الله تعالى، كما عبر عنه الفقهاء³.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 381/98 مؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط إدارة الأملك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج 98 مؤرخة في 1998/12/02.

² خالد رمول، المرجع السابق، ص 51

³ وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 109957 المؤرخ في 1994/03/30: "من المقرر قانونا أن الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد و التصديق إلا أنه لا يجوز للواقف أن يحتفظ بمنفعة الشيء المحبس مدة حياته على أن يكون مآل الوقف بعد ذلك إلى الجهة المعنية". المجلة القضائية، ع3، قسم المستندات للمحكمة العليا، 1994.

ب: الوقف حق عيني:

الوقف حق عيني باعتباره يرد على حق الملكية، ويعتبر بطبيعته إسقاطا لملكية الواقف، وجعل المال الموقوف غير مملوك لأحد مع ثبوت التصرف في المنفعة للموقوف عليهم، أي أنه ينشئ لهم حقوقا عينية¹.

ج: الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية:

جاء في نص المادة 05 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين". وهذا مفاده أن الوقف مستقل عن شخصية منشئه²، أي أن له شخصية معنوية أو اعتبارية، طبقا وتكملة لنص المادة سالفة الذكر: "... ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها". وتأكيدا منه على الاعتراف بالشخصية المعنوية للوقف، فقد نص القانون المدني الجزائري على ذلك صراحة في المادة 49 منه.

كما تجب الإشارة إلى أن الفقه الإسلامي قد سبق القانون الوضعي في الاعتراف بالشخصية الاعتبارية للوقف³، فالوقف الإسلامي يعتبر أحد المعالم البارزة في الشريعة

¹ و القول بذلك يعني انتقال هذا الحق العيني إلى ورثة الموقوف عليه، وهو ما جاء به قرار المحكمة العليا رقم 195280 المؤرخ في 2000/05/31: " .. الحبس من عقود التبرع التي يستفيد فيها المحبس له من حق الانتفاع و يمكن أن يتم لجميع الورثة أو لبعض منهم"، غير أن استحقاق ورثة الموقوف عليه لحق الانتفاع بالوقف خاضع لإرادة الواقف و ليس للقواعد العامة في الموارث - دون خرقها- فاستحقاق ورثة الموقوف عليه لحق الانتفاع يثبت إذا نص عليه الواقف في عقد الوقف، فالوقف حق عيني ذو طبيعة خاصة و متميزة.

² جمعة محمود الزريقي، الطبيعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية، منشورات كلية الدعوة الإسلامية، غير منشور، ص29.
³ أحمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة، دار السلام للطباعة والنشر والترجمة، القاهرة، 2007، ط1، ص 54.

الإسلامية لفكرة الشخصية الاعتبارية حيث اتضح أنه كالشخص الطبيعي أهل لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات¹.

ويترتب عن الشخصية المعنوية للوقف نتائج أهمها أن يكون للوقف ذمة مالية مستقلة، لأنه بمجرد انعقاد الوقف يصبح المال الموقوف كيانا ماليا مستقلا يوجه ريعه في المحافظة عليه وصيانته واستغلاله وتنميته²، كما تثبت للوقف أهلية التقاضي في حالة تعرضه للاعتداء أو المساس به، ويمثله أمام القضاء ناظر الوقف، إضافة إلى خروج الوقف من ملكية الواقف وانصهارها في الشخصية المعنوية للوقف التي تبقى خاضعة لإرادة الواقف التي تعتبر جوهر الوقف.

د: الوقف تصرف بالإرادة المنفردة:

نصت المادة 04 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم على أن: "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة..."، وعليه فالوقف التزام تبرعي صادر عن إرادة منفردة هي إرادة الواقف، فالوقف صحيح وإن لم يقبله الموقوف عليه ولو كان معيناً، ولكن الموقوف عليه إن كان معيناً لا يستحق ريع الوقف إلا بالقبول³.

¹ قاسم عبد الحميد الوتيدى، الوقف كأحد معالم الشخصية المعنوية في الشريعة الإسلامية، دراسة مقدمة لندوة الوقف الإسلامي المنعقدة بكلية الشريعة والقانون جامعة الإمارات العربية المتحدة، من 06 إلى 07 ديسمبر 1997، ص 14.

² عابدين مصطفى، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية و اجتهاد المحكمة العليا، نشرة القضاء، وزارة العدل، العدد 59، ص 115.

³ محمد زيد الأبياني بك، كتاب مباحث الوقف، بدون دار وبلد وسنة النشر، ص 9.

وعليه فإن اعتبار الوقف عقدا يؤدي إلى وجوب توافق إرادتين مظهرهما الإيجاب والقبول بين الواقف والموقوف عليه، وبالتالي يصبح الوقف مثله مثل البيع والهبة، والصحيح هو اعتبار الوقف تصرفا صادرا عن جانب واحد، ومعنى هذا أن الوقف ينشأ بمجرد صدور الإيجاب من الواقف أما القبول فيكون لتثبيت الوقف في ذمة الموقوف عليه¹.

ه: تمتع الوقف بحماية قانونية:

يتمتع الوقف بحماية قانونية متميزة ومتنوعة الصور، وذلك تبعا لتنوع القوانين المنظمة له، بدء بالدستور لتجسدها بعد ذلك كل من الحماية المدنية والجزائية والإدارية².

- ¹ حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومه، 2004، ص 83
- ² لقد كرست حماية الأملك الوقفية في الدستور حيث جاء في نص المادة 52 منه: "الأملك الوقفية وأملك الجماعات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها." ويمكن إجمال الحماية المدنية للملك الوقفي من خلال النقاط الآتية:
- عدم اكتساب الوقف بالتقادم: رغم أن المشرع لم يخصها بنص خاص إلا أن الأملك الوقفية كذلك لا تكتسب بالتقادم وهذا كنتيجة تبعية لكونها ليست مملوكة لأحد ولتمتعها بالشخصية الاعتبارية ولأن القول بتقادم الوقف يتعارض مع خاصية حبسه على وجه التأبيد، كما أكدت المحكمة العليا هذا المبدأ في العديد من قراراتها نذكر منها القرار الصادر في 16/07/1997 تحت رقم 157310 والذي أيد حكم محكمة بوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المنصب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة و قض قرار مجلس قضاء المسيلة بدون إحالة والذي قام بإلغاء هذا الحكم حكم من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس. المجلة القضائية، ع2، قسم الوثائق، 1998.
 - الوقف غير خاضع للحجز: حيث يمنع الحجز على الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا ما عدا الثمار والإيرادات وهذا بنص المادة 2/636 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية.
 - عدم قابلية الوقف للتصرف: ولقد نص على ذلك صراحة في المادة 23 من القانون 10/91: " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها ... " باستثناء الحالات المذكورة في نص المادة 24 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.
- أما فيما يخص الحماية الجزائية فقد قررت عقوبات جزائية للجناة الذين يقومون بأفعال واعتداءات وصفت بأنها جريمة معاقب عليها.

و: الوقف تصرف مؤبد:

القاعدة العامة في الوقف هي الديمومة والاستمرار، وتعريف القانون للوقف فيه البيان الواضح أن الوقف أبدي. غير أن جانبا من الفقه أجاز انقضاءه استثناء فكان هذا محل خلاف بين فقهاء المذاهب الإسلامية.

ي: الوقف تصرف شكلي:

تم تأكيد الصفة الشكلية للوقف صراحة بنص المادة 41 من قانون الأوقاف بنصها: "يجب على الواقف أن يقيّد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك و إحالة نسخة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف"¹.

وذلك من خلال المادة 36 من القانون 10/91 التي نصت على : " يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستندات أو يزورها، إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات." بالإضافة إلى النصوص الواردة في قانون العقوبات و التي تخص الأفعال التي تمس العقارات عموما مثل المواد 386، 406، 407

¹ إضافة إلى عديد المواد التي تنص على وجوب الرسمية في الوقف على اعتباره من العقود التي تنصب على العقار، من بينها المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ، المادة 12 من قانون التوثيق، والمادة 217 من قانون الأسرة التي تشترط الرسمية في الوقف قياسا على الوصية بالإحالة على المادة 191 من قانون الأسرة.

م:الوقف معفى من رسوم التسجيل والضرائب و الرسوم الأخرى:

لكونه من عقود التبرع الموجهة لأعمال البر والإحسان، وسعيا منه على تشجيع الناس على وقف أموالهم، فقد أعى القانون الوقف من رسوم التسجيل والضرائب ورسوم أخرى وهذا بنص المادة 44 من قانون الأوقاف¹.

الفرع الثالث: أركان الوقف

اختلف الفقهاء في تحديد أركان الوقف، فجانبا من الفقه وهم الأحناف يرون أن للوقف ركنا واحدا فقط هو الصيغة المنشئة، وما عداها هي شروط لازمة لوجود الصيغة². بينما ذهب جمهور الفقهاء إلى أن للوقف أركانا أربعة هي الواقف، الموقوف عليه، صيغة الوقف ومحل الوقف، وهو الرأي الذي وافقه التشريع الجزائري في نص المادة 09 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف³.

أولا: الواقف

الواقف هو الشخص الذي يصدر منه تصرف قانوني من جانبه، من شأنه أن يغير ملكية العقار الموقوف ويجعله غير مملوك لأحد من العباد، وينشئ حقوقا عينية فيه للموقوف

¹ التي تنص على: "تعفى الأملك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر والخير".

² عكرمة صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2008، ص 140

³ حيث جاء نص المادة كالآتي: " أركان الوقف هي :الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف، الموقوف عليه "

عليهم¹. وإرادة الواقف ليست مطلقة، بل هي محاطة بشروط عددها القانون الجزائري رقم 10/91 في المادة 10 على سبيل الحصر بنصها: "يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا ما يأتي:

1- أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا.

2- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله وغير محجور عليه لسفه أو دين"

فالمقصود بملكية العين المراد وقفها ملكا مطلقا هو عدم تعلق هذه العين بأي قيد يجعل ملكيتها ليست باتة وثابتة في ذمة الواقف المالك وذلك بأن لا تكون ملكيتها محل نزاع أو مطالبة قضائية أو أن تكون محلا لتصرفات سابقة كالوعد بالبيع مثلا أو أن يعمد الواقف على وقف ملك الغير².

ثانيا: محل الوقف:

محل الوقف هو الركن الثاني في الوقف حسب ترتيب التشريع الجزائري، فمحل الوقف هو المال الموقوف أو العين المحبوسة التي ينصب عليها الوقف، ولا يصح ولا يتصور الوقف بدونها، حيث نص المشرع عليه صراحة في قانون الأوقاف سالف الذكر في المادة 11 منه بقوله: "يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة".

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ج9، ص348.

² Ghouti Benmelha, le droit patrimoniale algérien de la famille, office des publications universitaires, 1995, p 221.

فكون ملكية الواقف محل نزاع ينفي عن الوقف صفة الملكية المطلقة خاصة إذا لم يكن الحكم أو القرار الفاصل في النزاع في صالح الواقف كان يقضي بنزع ملكيته مثلا، وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية والمواريث، والمؤرخ في 1993/09/28 تحت رقم 94323 بقوله: "من المقرر شرعا و قانونا أن يكون المال المحبس ملكا للواقف و إلا لما جاز له أن يحبسه، و أن يكون معيننا -غير مجهول- و خاليا من كل نزاع"

ويتضح من المادة أعلاه، أن المشرع الجزائري قد حدد طبيعة محل الوقف بكونه عقارا أو منقولا أو منفعة على سبيل الجواز.

غير أنه في الواقع، فإن معظم الأوقاف هي من ضمن الأملك العقارية بالمقارنة مع المنقولات والمنافع.

ويشترط في محل الوقف جملة من الشروط، تتمثل في كونه محددًا ومعلوماً، وكونه مملوكا للأوقاف ملكية مطلقة، ووجوب كونه مشروعًا (متقوما).

أما عن موقف التشريع الجزائري بخصوص نوع محل الوقف، فيمكن القول بأنه لم يضبط هذه المسألة لورودها ضمن قوانين مختلفة وجميعها سارية المفعول والمنظمة في قانون الأسرة وقانون التوجيه العقاري وقانون الأوقاف¹.

ثالثا: صيغة الوقف:

المقصود بصيغة الوقف، الإيجاب الصادر عن الواقف، باعتباره تصرفا صادرا عن إرادة منفردة، وهي التعبير عن الإرادة الكاملة لديه. ويختلف الأحناف عن المذاهب الشرعية الأخرى في اعتبارهم أن للوقف ركنا واحدا هو الصيغة وذلك لاشتمالها الأركان الأخرى².

وصيغة الوقف لها عدة صور أدرجها قانون الأوقاف رقم 10/91 في المادة 12 التي نصها " تكون صيغة الوقف باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة ".

رابعا: الموقوف عليه:

يقصد بالموقوف عليه من يستحق الانتفاع بالمال الموقوف بمقتضى الوقف.

وقد عرف قانون الأوقاف الموقوف عليه من خلال المادة 13 بأنه " الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف ويكون شخصا طبيعيا أو معنويا ".

¹ فقانون الأسرة قد عبر عن محل الوقف بعبارة المال على إطلاقها في المادة 213 منه التي نصت على أن: "الوقف حبس المال...". بينما قصر قانون التوجيه العقاري نظرا لطبيعته الوقف على العقار وحده في المادة 31، والتي جاء فيها: "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية...". فيما جاء قانون الأوقاف شاملا لمحل الوقف بأنواعه الثلاثة المتمثلة في العقار والمنقول والمنفعة وذلك بصريح نص المادة 11 من نفس القانون.

² عكرمة سعيد صبري، المرجع السابق، ص 140

وتتمثل أنواع (الجهة الموقوف عليها) في: النفس، الأهل، وجهات الخير. وحتى يكون الموقوف عليه أهلا لاستحقاق منفعة الوقف، فقد ضبطها قانون الأوقاف على غرار الواقف، بجملة من الشروط، وأحال وترك بعض أحكامها للشريعة الإسلامية¹.

الفرع الرابع: شروط نفاذ الوقف

إن توفر أركان الوقف بمختلف شروطها وحده، غير كاف لانعقاده صحيحا ولنفاذه إذا تعلق الأمر بعقار. ولما كنا نخص بحثنا بدراسة الوقف الذي محله عقار، كان لزاما أن نبحث في شروط نفاذه والتي تتمثل في الرسمية، التسجيل والإشهار.

أولا: الرسمية:

الوقف هو من العقود الشرعية، وبالنسبة لمسألة الرسمية لا يوجد في الفقه الإسلامي ما ينص على وجوب توفر الكتابة سواء كانت رسمية أو عرفية في الوقف. ولعل إحداث تنظيمات شكلية وإدارية بقصد حماية الوقف والمحافظة على آثار العقد وسن قانون يتماشى مع الأساليب الحديثة في التدوين والتسجيل هو سنة حسنة، والإلزام بتسجيل العقود هو من باب السياسة الشرعية التي يمكن لولي الأمر إلزام رعيته بها لما يراه في ذلك من المصالح، وخشية من الجحود والإنكار².

¹ وتتمثل هذه الشروط في كون الموقوف عليه معينا ومعلوما، وأن يكون موجودا، وأهلا لتملك المنفعة، وألا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية، كما يجب أن يحترم أحكام الوقف وشروطه.

² عبد الفتاح عمرو، السياسة الشرعية في مسائل الأحوال الشخصية، دار النفائس، عمان، 1996، ص 43. وقد دلت لسنة على جواز توثيق العقود والمعاملات حفاظا للحقوق والعهود، فقد وثق رسول الله صلى الله عليه وسلم الكثير من معاملاته ومراسلاته، وأمر بالكتابة في الصلح مع المشركين، وتوالى التوثيق والإشهاد والكتابة إلى الوقت الحاضر.

أما في القانون الجزائري فإن الوقف لا يعتد به إلا إذا أفرغ في الشكل الرسمي طبقا لنص المادة 41 من القانون 10/91، والتي نصها: " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق."¹

ويلاحظ أن القانون الجزائري قد سن هذه المادة على أساس أن أغلب الأوقاف منصبة على عقار أو ترتب حقوقا عينية عليها.²

وحتى بالنسبة لقانون الأسرة الذي تناول الوقف، قد اشترط الرسمية في الوقف بالتصريح أمام الموثق وتحرير عقد بذلك في مسألة الإثبات قياسا على الوصية، وذلك من خلال المواد 191 و 217 منه.

وسعيا منه لاستقرار المعاملات والمراكز القانونية، فقد تم إقرار صحة العقود العرفية التي أنشأها أصحابها قبل صدور قانون الأسرة وقانون الأوقاف، بشرط أن تكون ثابتة التاريخ ومحركة بشكل غير منقوص مع توقيعها من الواقف.

ثانيا: التسجيل:

لم يكتف قانون الأوقاف بوجود إفراغ الوقف في الشكل الرسمي فحسب، بل أخضع كل معاملة ترد على عقار وقفي أو غير وقفي إلى وجوب تسجيلها لدى المصالح المكلفة بالسجل

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص 140.

² وهو ما تؤكد القواعد العامة في القانون المدني من خلال المادة 324 مكرر 1، التي تشترط إفراغ التصرفات المنصبة على عقار في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان.

العقاري، وهذا تطبيقاً لنص المادة 41 منه والتي جاء فيها: "... وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري...".

وزيادة على ذلك فإن الوقف وكما أسلفنا في دراستنا لخصائصه يكون معفى من رسوم التسجيل¹، وذلك بصريح نص المادة 44 من ذات القانون، والتي نصت على: "تعفى الأملك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملاً من أعمال البر والإحسان".

ثالثاً: الإشهار:

بالإضافة إلى الرسمية والتسجيل، فقد أوجب القانون الإشهار حتى يكون العقد نافذاً بين الأطراف، وفي مواجهة الغير من تاريخ نشره لدى مصالح الشهر العقاري، وذلك على غرار جميع التصرفات المنصبة على عقار.

وقد تم تكريس ذلك تطبيقاً لعدة نصوص قانونية متفرقة منها المادة 793 من القانون المدني الجزائري². وكذا المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³، وكذلك المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

¹ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 108.
² التي تنص على: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة شهر العقار".

³ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 76

كما نصت المادة 41 من قانون الأوقاف على اشتراط إحالة نسخة منه على السلطة المكلفة بالأوقاف. وعليه فهذه المادة أوجبت إحالة نسخة من عقد الوقف المشهر إلى السلطات المكلفة بالأوقاف، وهو ما يعني أنها تجسد رقابة الدولة على الأملك العقارية بما فيها الأملك الوقفية، والذي يدخل في إطار الحفاظ على النظام العام بواسطة وثيقة رسمية تسمى كشف الإرسال، والتي حددت التعليمات رقم 00287 المؤرخة في 29/01/2000 النموذج الرسمي له.

زيادة على ذلك، وبالرجوع إلى أحكام المادة 08 من القانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، نجد أنها اشترطت قيادا آخر على عملية الشهر العقاري للوقف، يتمثل في مسك مصالح أملك الدولة لسجل عقاري خاص بالأملك الوقفية تطبيقا للمادة 41 من قانون الأوقاف، والتي نصت على أنه: "تخضع الأملك الوقفية لعملية جرد عام حسب الشروط والكيفيات والأشكال القانونية المعمول بها.

يحدث لدى المصالح المعنية بأملك الدولة سجل عقاري خاص بالأملك الوقفية تسجل فيه العقارات الوقفية وتنتشر السلطة المكلفة بالأوقاف ذلك".

كما تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 51/03 المؤرخ في 04/02/2003 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكرر من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 والمتعلق بالأوقاف على أنه: "يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملك الوقفية

المحدث لدى مصالح الحفظ العقاري بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والوزير المكلف بالمالية".¹

ونظرا لأهمية الأثر القانوني المتعلق بإجراء الإشهار، والذي يفترض أن عقدا مشهرا يكتسب كامل الأثر القانوني، لذلك فمن الضروري التأكد قبل تنفيذ إجراء الشهر العقاري من أن العقد المودع قصد الإشهار قد أعد بطريقة قانونية. فكونه أعد في الشكل الرسمي هو في حد ذاته ضمان لشرعيته، غير أن المحافظ العقاري بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي 63/76 له سلطة مراقبة والمتمثلة في التحقق من احترام قواعد الشهر العقاري، وكذا الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم مختلف العمليات المتعلقة بالعقارات، والتي تجيز له إقصاء هذا العقد برفض إشهاره عند عدمه إعادة ذلك.

المطلب الثاني: وضعية الأملك الوقفية في الجزائر

في هذا المطلب سنقوم بدراسة وضعية الأملك الوقفية في الجزائر، وهذا خلال حقتين مختلفتين من الزمن تشمل الأولى الفترة التي سبقت الاستقلال، وتمتد لمرحلتي العهد العثماني والاحتلال الفرنسي، فيما تشمل الحقبة الثانية فترة ما بعد الاستقلال، وهذا في فرعين كالآتي:

¹ وتضيف المادة 05 من المرسوم التنفيذي 51/03 سالف الذكر التي تنص على أنه: " يمكن لمصالح الحفظ العقاري أن تستعين في إطار عملية إعداد السجل العقاري الخاص بالأملك الوقفية بأعوان متخصصين في الشريعة الإسلامية يعينهم لهذا الغرض الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف".

الفرع الأول: وضعية الأملك الوقفية في الجزائر قبل الاستقلال

يمكن تقدير منشأ الأوقاف في الجزائر إلى ما بعد الفتح الإسلامي لشمال إفريقيا على يد الفاتح عقبة ابن نافع الفهري، ليتوسع بعد ذلك الجزائريون في الممارسة الاجتماعية لنظام الوقف جيلا بعد جيل، يتسابقون في أعمال الخير بدء ببناء المساجد وتحبيس العقارات لها لتأمين خدماتها، فضلا عما يخصص لمرافق المساجد وصيانتها، ثم توسع الوقف ليشمل الأراضي، البساتين والمحلات وشتى الأملك، مما كان يدر عائدات معتبرة توجه لتمويل مساحة هامة من النشاط الاجتماعي¹.

أولا: وضعية الأملك الوقفية في العهد العثماني:

بدخول الأتراك إلى الجزائر واستحواذهم على مقاليد الحكم تعزز انتشار الأوقاف بشكل كبير، وقد ساعد على ذلك انتشار الروح الدينية، وتأثير أهل الفقه والفتوى إلى جانب سياسة الحكام الأتراك، الذين كانوا بدورهم يوقفون أموالهم لإضفاء نوع من الحصانة عليها حتى لا تكون محل مصادرة من قبل خلفائهم من الحكام².

وقد عمد الأتراك منذ تواجدهم في الجزائر إلى تكريس المذهب الحنفي في نظام الوقف، رغم أن المذهب السائد آنذاك في المجتمع هو المذهب المالكي، وهو ما خلق نوعا من التعايش

¹ دفارس مسدور، كمال منصورى، الأوقاف الجزائرية، نظرة في الماضي والحاضر والمستقبل، مجلة أوقاف، الكويت، ع 15، س 8، 2008، ص 70.

² ناصر الدين سعيدوني، تاريخ الوقف و دوره الاجتماعي و الاقتصادي، محاضرة أقيمت بمناسبة دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، من 21 إلى 25 نوفمبر 1999 مقال غير منشور

المذهبي¹، هذا التعايش بدأ جليا من خلال إقبال عديد الجزائريين إلى تبني المذهب الحنفي في مجال الوقف نظرا للمرونة التي كان يتسم بها.

وأصبح الوقف بالجزائر بعد انتشاره وتكاثره في أواخر العهد العثماني مؤشرا على مختلف أوجه الحياة، بحيث أصبحت الأوقاف تشتمل على الأملك العقارية والأراضي الزراعية وتضم العديد من الدكاكين والفنادق وأفران الخبز والعيون والسواقي والصهاريج وأفران معالجة الجبس بالإضافة إلى الكثير من الضيعات والمزارع والبساتين والحدائق².

ثانيا: وضعية الأملك الوقفية في فترة الاحتلال الفرنسي:

بمجرد احتلالها للجزائر، عملت السلطات الفرنسية على توطيد وجودها، فكانت سياستها قائمة على الاستحواذ على أصناف من الملكيات العقارية بما في ذلك الأوقاف. وفي الوقت نفسه كان الوقف يشكل أحد أكبر العوائق التي واجهتها السياسة الاستعمارية آنذاك³.

¹ فارس مسدور، كمال منصوري، المرجع السابق، ص 71

² محمد كنانة، المرجع السابق، ص 49

أما بخصوص المؤسسات الخيرية المتواجدة خلال العهد العثماني فهي: مؤسسة الحرمين الشريفين، مؤسسة سبل الخيرات، مؤسسة الجامع الكبير (المسجد الأعظم) وباقي مساجد المذهب المالكي، مؤسسة بيت المال، أوقاف أهل الأندلس، أوقاف جماعة الشرفاء (الأشراف)، أوقاف المرابطين والأولياء على الزوايا.

Nacreddine saidouni, les liens de l'algerie ottomane avec les lieux saints de l'islam a travers le role de la fondation du waqf des haramayn, awqaf, issued by kuwait awqaf public foundation, N 6, June 2004, p 44

³ والتي وصفها أحد الفرنسيين بالوصف الآتي: " تشكل لأملك الوقفية المحبسة أحد العوائق التي لا يمكن التغلب عليها والتي تحول دون الإصلاحات الكبرى التي هي وحدها قادرة على تطوير الإقليم الذي أخضعته أسلحتنا وتحويله إلى مستعمرة حقيقية"

وكانت أراضي الوقف في الجزائر قد قدرت سنة 1858 ب 18000 هكتار¹، إلا أنه ورغم إخراج الوقف من دائرة التملك، فإن السلطات الفرنسية شرعت في إصدار مجموعة من القوانين والقرارات لرفع المناعة عن الأوقاف، ولتكريس سياسته الاغتصابية، ومن ذلك:

1. القرار المؤرخ في 08 ديسمبر 1830 يخول السلطات العسكرية الفرنسية الحق في الاستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية، وبعض الأعيان، وبعض الأوقاف التابعة لمؤسسة الحرمين الشريفين، لولا أن الاحتجاج القائم من طرف رجال الدين وأعيان المدينة نظرا لانتهاك معاهدة تسليم الجزائر، حال دون مصادرة أوقاف الحرمين.

2. المرسوم مؤرخ في 07 ديسمبر 1830 يهدف إلى وضع الأوقاف العامة ضمن رقابة مصالح الأملك العامة غير أن احتجاج أهل الفتوى والدين أدى إلى فشل هذه المحاولة من جديد.

3. "مخطط جيراردان" المدير العام لأملك الدولة بتاريخ 25 أكتوبر 1832، الهادف إلى وضع الأوقاف تحت إشراف الإدارة الفرنسية، وقد حظي هذا المخطط بقبول الإدارة الفرنسية، وتم تطويره ليتحول إلى تقرير عن المؤسسات الدينية، هذا الأخير الذي هيا عملية إشراف لجنة تتكون من وكلاء مسلمين، تحت إشراف المقتصد المدني الفرنسي على الأوقاف.

« L'inaliénabilité des l'amélioration des biens habous aux angées, est un obstacle invincible aux grandes améliorations qui seules peuvent transformer une véritable colonie territoire conquis par nos armes »

¹ امر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجمعات المحلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 35.

وتحولت بذلك إلى هذا الأخير سلطة التصرف بحرية فى ألف وقف سنة 1835، وكانت تلك أول خطوة تكتيكية لتصفية الأملك الوقفية¹.

4. صدور قرار 1 أكتوبر 1844، والذي رفع الحصانة عن الأملك الوقفية، مهما كانت المؤسسة التابعة لها، وذلك من خلال إدخالها فى القانون الفرنسى الخاص بالمعاملات العقارية، وهو ما أدى إلى استيلاء المعمرين على أكثر الأوقاف، والتي كانت تشكل ملكية واسعة خاصة فى مدينة الجزائر.

5. القرار الصادر فى 16 جوان 1851، والذي أكد محتوى القرار السابق، وتلاه بعد ذلك المرسوم المؤرخ فى 30 أكتوبر 1858، ليفتح الباب للمعمرين الأوربيين، وحتى اليهود على مصراعيه لتملك العقارات الموقوفة.

6. صدور القانون المؤرخ فى 1873/07/26 والذي يعرف بمشروع "وورنيي"، الذي قام بتصفية الأملك الوقفية، وفرنستها، وتم بموجبه إلغاء كل القوانين والأعراف الجزائرية التي كانت تسود المعاملات فى الجزائر وبطلان كل الحقوق الناتجة عنها².

¹ محمد كنازة، المرجع السابق، ص 54

² Randi Deguilhem, on the nature of waqf, awqaf, issued by kuwait awqaf public foundation, no 4, may 2003, p11, 12.

الفرع الثانى: وضع الأملك الوقفية فى الجزائر غداة الاستقلال

ويمكن تقسيم هذه الفترة إلى مرحلتين أساسيتين كما يأتي:

أولاً: غداة الاستقلال حتى سنة 1990: عرفت هذه المرحلة بأنها فترة انتقالية¹، حيث أنه غداة الاستقلال كانت الملكيات العقارية فى الجزائر تنقسم إلى أربعة أصناف²: أملك تابعة للدولة، أملك تابعة لمعمرين و الأجانب، أملك تابعة للملكية الخاصة لبعض الجزائريين، وأملك مشاعة تتمثل فى أراضي العرش.

ولم يكن هناك ضمن أصناف الملكية العقارية تصنيف قانونى للملكية الوقفية، بسبب تصنيفها من قبل الاستعمار كما سبقت الإشارة، ضف إلى ذلك أن معظم هذه الملكيات لا تتوفر على سندات، مما جعل وضع الملكية العقارية فى الجزائر جد شائكة، زيادة على شغور عدة أملك بسبب هروب بعض المستعمرين خوفاً من انتقام الثورة من جرائمهم، ومحاولة البعض الاستيلاء عليها، إما بعقود بيع حقيقية انتهازية كان أطرافها معمرين هاريين، أو عقود تمت خارج الوطن، أو محررات عرفية مدلسة على بعض المستعمرين³.

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص 17.

² Benyoucef Brahim ; Pour une approche urbaine des Waqf ; séminaire international sur les Waqf. Mai 2001 ; Université d'Alger ; faculté des sciences humaines.
<http://www.geocities.ws/mzabgeo/waqf.html>

³ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 56.

ويعتبر صدور القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31¹، والذي يقضي بتمديد سريان تطبيق القانون الفرنسي في الجزائر، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، من أهم العوامل التي ساهمت في إقصاء الأوقاف من ساحة العمل الاجتماعي، حيث سيرت الأوقاف من خلال مديريات فرعية لم ترق إلى مستوى الأهمية الاجتماعية التي تمثلها الأوقاف². وبهذا أصبح الوقف دون تنظيم قانوني في هذه الفترة، وهو الأمر الذي ساهم بشكل أو بآخر فيما يلي³:

1. غياب فكرة الوقف في المجتمع و بالتالي استيلاء البعض على الأوقاف دون أي شعور بالذنب و بدون الخوف من قانون رادع.
2. تطبيق أحكام المرسوم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية⁴، والذي يبطل كل العقود التي تكون مخالفة لأحكامه، والذي يدمج بموجب المادة 9 منه الأملك موضوع هذه العقود ضمن الأملك الشاغرة، وبالتالي أصبحت بعض الأوقاف مما ينطبق عليها هذا الحكم.

¹ ج ر ع 2 المؤرخة في 1963/01/11.

² د.فارس مسدور، كمال منصوري، المرجع السابق، ص 83.

³ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 56-57.

⁴ المرسوم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية، ج ر 73 مؤرخة في 1963/10/04.

3. تنفيذ أحكام المرسوم 88/63 المؤرخ فى 18/03/1963 المتعلق بتنظيم الأملأك

الشاغرة¹ ووضع فترة شهرين للتصريح بشغور كل الأملأك التى هجرها أصحابها أو امتنعوا عن القيام بواجباتهم إزاءها كملأك، وقد انتقلت هذه الأملأك الشاغرة إلى الدولة فىما بعد، بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ فى 06 ماي 1966.²

وبذلك أصبحت العديد من الأوقاف ضمن ملكية الدولة لأن الكثير منها ينطبق عليها حكم الشغور بسبب عدم وجود هيئة قائمة آنذاك لاسترجاعها وإثبات تبعيتها للوقف، بالإضافة إلى عدم وضوح الأوقاف من غيرها بسبب الخلط الذى تسبب فىه المستعمر بشأن الملكية العقارية فى الجزائر.³

غير أن المقنن لم يبق ساكتا لمدة طويلة أمام هذا الفراغ القانونى، بل عمد إلى سد هذا الفراغ بإصداره المرسوم رقم 283/64 المؤرخ فى 07/10/1964 المتضمن الأملأك الحبسية العامة، والذى يعتبر أول تقنين فى مجال الأوقاف فى الجزائر، حيث تضمن هذا المرسوم أحد عشر مادة فى محاولة لتنظيم الأملأك الوقفية، حيث عمد المقنن فى المادة الأولى من هذا المرسوم إلى بيان أنواع الوقف من أحباس عمومية وأحباس خاصة.⁴

¹ المرسوم رقم 88/63 المؤرخ فى 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملأك الشاغرة ج.ر.ع 12 المؤرخة فى 1963/03/20.

² الأمر رقم 102/66 المؤرخ فى 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأملأك الشاغرة إلى الدولة ج.ر.ع العدد 36 المؤرخة فى 1966/05/06.

³ محمود أحمد مهدي، نظام الوقف فى التطبيق المعاصر، نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية، البنك الإسلامى للتنمية، المعهد الإسلامى للبحوث والتدريب، الأمانة العامة للأوقاف الكويت، ط1، 2003، ص 35.

⁴ استعمل المرسوم عبارة أحباس عمومية بدل الأحباس العامة، وهو ما يوحى بفكرة تقريب مفهومها من الملكية العمومية بينما يبقى الوقف مجرد طابع قانونى لهذه الأملأك.

كما ورد في المادة الثالثة من هذا المرسوم تعداد الأوقاف العامة والمتمثلة في:

- الأملأك التي تؤدى فيها شعائر الدين.
 - الأملأك التابعة لهذه الأماكن.
 - الأملأك المحبسة على الأملأك المذكورة.
 - الأوقاف الخاصة التي لا يعرف من حبست عليهم.
 - الأوقاف العمومية التي ضمت إلى أملأك الدولة والتي لم يجر تنفيذها ولا تخصيصها.
 - الأملأك التي اشتراها أشخاص طبيعيين أو معنويون باسمهم الشخصي، أو التي وقفت عليهم بعدما اشترت بأموال جماعة من المسلمين، أو وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة أو خصصت تلك الأموال للمشاريع الدينية.
- أما من جانب الإدارة والتسيير، فقد أسند المرسوم إدارة الأوقاف العمومية لوزير الأوقاف، ومنحه صلاحية تفويض صلاحياته للغير في تسييرها مع احتفاظه بما يأتي:
- سلطة الرقابة والوصاية على أعمال الأشخاص المفوضين بمهمة تسيير الوقف.
 - سلطة نقض العقود التي يبرمها المفوضون والمنسبة على الملك الوقفي إذا رأى فيها ما يخالف شروط الواقف أو غبن، عن طريق فسخها مباشرة ودون تعويض.
 - سلطة إبرام عقود إيجار الملك الوقفي وفق ما يراه مناسبا.

وفي الواقع فقد تم تجميد العمل بهذا المرسوم رغم خلو الساحة القانونية من أي تقنين ينظم الأوقاف، نظرا لأنه جاء خاليا من أحكام جادة وعملية تستهدف الحفاظ على الوقف، بتسطير آليات لإحصائه وجرده ثم استرجاعه، هذا بالإضافة إلى غموض في أحكامه، بسبب

غياب ما يركز عليه من تشريعات أساسية كالقانون المدني أو التجاري أو المتعلق بالأسرة في الجزائر¹.

وما زاد في تدهور أوضاع الأوقاف هو صدور قانون الثورة الزراعية² بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، والذي حدد بموجبه إدخال الكثير من الأوقاف في صندوق الثورة الزراعية، وذلك بأسلوبين، فهناك ما تم إدماجها عن طريق الضم، ويتعلق الأمر بالأراضي الزراعية المؤسسة كوقف خاص، في حالة زوال الهيئة أو الجهة المستفيدة من ذلك الوقف، حيث حلت الدولة محل هذه الهيئة، أما الأسلوب الثاني فهو التأميم، واستثنيت من ذلك الأراضي المخصصة لمصلحة خيرية أو نفع عمومي³.

وقد استمرت وضعية الأوقاف غير المستقرة على ما هي عليه إلى غاية صدور الأمر 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة، والذي سعا المشرع من خلاله إلى تنظيم الأوقاف، وذلك من خلال الفصل الثالث من الكتاب الرابع في المواد من 213 إلى 220. وتم من خلال هذا القانون فصل الأملك الوقفية عن الأملك العامة أو الخاصة.

كما تطرق قانون الأسرة إلى بعض أحكام الوقف، مثل اشتراط ملكية الواقف لمحل الوقف، التي تثبت بسند رسمي أو حكم قضائي، وكذا ضرورة احترام شروط الواقف ما عدا ما يتنافى مع الشريعة الإسلامية.

¹ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 59.

² ج ر ع 97 لسنة 1971.

³ خالد رمول، المرجع السابق، ص 21

إلا أن قانون الأسرة لم يتعرض إلى كثير من المسائل التفصيلية، مثل تسيير الوقف وطرق استغلاله، واكتفى فقط بوضع القواعد العامة. وأحال على الشريعة الإسلامية ما لم يرد به نص طبقا للمادة 222 منه.

ثانيا: في الفترة ما بعد 1990:

بصدور دستور 1989 تم تكريس الاعتراف بالأملك الوقفية وحمايتها، ثم تعززت وضعية الأوقاف بصدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، رغم أن هذا القانون خص الأملك الوقفية بثلاثة مواد فقط، حيث صنفت المادة 23 منه الملكية العقارية على اختلاف أنواعها إلى ثلاثة أنواع: أملاك وطنية عامة، وأملاك وطنية خاصة، وأملاك وقفية.

وتناولت المادة 31 منه تعريفا للأملك الوقفية، أما المادة 33 فقد أحالت تكوين هذه الأملك وتسييرها على قانون خاص هو القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف. حيث يعتبر هذا القانون الإطار العام للوقف بالجزائر، وأهم قانون عالج مادة الوقف في الكثير من مسائله التفصيلية.

كما أصبح الوقف بمقتضى هذا القانون يتمتع بالشخصية المعنوية، مع إلزام الدولة بالسهرة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها، كما أقر القانون الوقف بنوعيه العام والخاص، وحظي ناظر الوقف بعناية خاصة من خلال تعريفه وشروطه ومهامه وحالات إنهائها.

كما تطرق قانون الأوقاف إلى مسألة استرجاع الأملك الوقفية التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية، حيث يتم إثبات هذه الأملك بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، وتؤول

إلى الجهات الموقوف عليها أساسا، وفي حالة انعدام الموقوف عليهم تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، وما استحال إرجاعها وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها¹.

وقد تم إدراج عدة تعديلات على القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، وذلك من خلال القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل و المتمم، الذي مس تعديله بعض جوانب الوقف، ليتم تعديله بموجب القانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14.

¹ المادة 38 من قانون الأوقاف 10/91.

الفصل الأول: إدارة وتسيير الأوقاف في الجزائر بين أسلوب

الإدارة التقليدية وأسلوب المؤسسة

تعرف إدارة الوقف بأنها تنظيم و إدارة القوى البشرية المشرفة على الوقف لتحقيق مصلحة الوقف بالشكل الأمثل، وكذلك مصلحة المنتفعين به في جهات البر العامة والخاصة على مقتضى شروط الواقف، وفي ظل أحكام الشرع¹.

إن من أهم العوامل التي تؤدي إلى تنمية الأوقاف وحسن استثمارها، هو الإدارة الرشيدة والتسيير المثالي لهذه الأوقاف، ومن أجل تحقيق هذا الغرض تسعى معظم الدول الإسلامية إلى وضع هيكل إداري يكفل التنظيم الحسن للأوقاف.

فقد تعددت عبر الزمن التنظيمات الإدارية والقانونية الخاصة بتنظيم الأملاك الوقفية و إدارتها، وفقا للهدف الذي أنشئت من أجله، إلى غاية ما وصلت إليه الآن، حيث كانت الأوقاف ولفترة طويلة تدير تسييرا ذاتيا، فكانت تحت إشراف شخص معين من طرف الواقف أو بموجب حكم قضائي، غير أنه في أحيان كثيرة كان الواقف يحتفظ ويستأثر بحق تسيير الملك الوقفي لنفسه، وكان مسير الوقف يتمتع باستقلالية في تسيير شؤون الوقف، تحت رقابة القضاء الذي يشكل الضمانة الأساسية للواقف، أو الموقوف عليهم لحماية الملك الوقفي.

ولما كان ناظر الوقف لا يمكنه القيام بكل المهام بمفرده، كان لابد من توسعة مهمته من خلال وجود عدة هياكل سواء من جانب ما اعتمده الفقهاء أو حدده القانون. ولفرض

¹ حسن محمد الرفاعي، إدارة الأوقاف بين المركزية واللامركزية، بحث قدم للمؤتمر الثالث للوقف الإسلامي اقتصاد وإدارة وبناء حضارة، المنعقد في الفترة من 3 إلى 5 يناير 2010 بالجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، ص5، من موقع المشكاة، الرابط: <http://www.almeshkat.net/vb/showthread.php?t=84694>

سلطان الدولة فقد سادت المركزية في جميع المجالات والتي يعتبر الوقف واحدا منها. وبالتالي فالتسيير المركزي للوقف هو وضع نظارة الوقف وتسييره و إدارته- ما لم يشترطها الوقف لنفسه¹ - في يد سلطة ممثلة في هيئة إدارية مركزية، سواء كانت وزارة كما هو معمول به في الجزائر، أو أمانة كما هو الأمر في دولة الكويت مثلا.

والنموذج الحالي في تسيير الأوقاف الذي انتهجته الجزائر لا يحمل في مضمونه مفهوم التركيز الإداري المطلق، بل يجسد عدم التركيز الإداري لأن وزير الشؤون الدينية والأوقاف يمارس صلاحياته بواسطة الهيئات المركزية على مستوى وزارته من جهة، ومن جهة أخرى يمارس هذه الصلاحيات بواسطة هيئات محلية هي مديريات الشؤون الدينية والأوقاف، والتي تباشر بعض السلطات بخصوص بعض المسائل المحلية المتعلقة بالأوقاف.

مع ذلك يبقى ناظر الوقف هو الشخص الذي يسير الوقف بشكل مباشر رغم تعدد الأجهزة الإدارية، وهو ما يجعل إمكانية أن يقوم شخص طبيعي واحد من تحمل مثل هذه المسؤوليات الثقيلة المتعلقة بالعدد الهائل من الأوقاف بكفاءة أمرا صعبا إن لم نقل مستحيلا، وهو الأمر الذي أدى إلى ضرورة التخلي عن أسلوب الإدارة التقليدي والمتمثل في الإدارة الفردية للأوقاف، واستبداله بأسلوب المؤسسة.

¹ إن ناظر الوقف ملزم بتنفيذ واتباع شروط الواقف المعتمدة شرعا، والمنصوص عليها من قبله، وليس له مخالفتها في الجملة، حتى جاء في عبارات الفقهاء "إن شرط الواقف كنص الشارع".

وعليه وبناء على ما سبق ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نخصص الأول لدراسة الهيكل الإداري لتسيير الأوقاف في القانون الجزائري، فيما نخصص الثاني لضرورة التوجه نحو مأسسة نظارة الوقف.

المبحث الأول: الهيكل الإداري لتسيير الأوقاف في القانون الجزائري

عرف الجهاز الإداري لإدارة الوقف تطورا، وذلك بالنظر إلى التغيرات والممارسة الواقعية في مختلف المجالات سواء الاجتماعية أو الاقتصادية أو السياسية التي عرفت هذه المؤسسة، وبالنظر أيضا للإصلاحات التي عرفها قطاع الأوقاف والمرتبطة على وجه الخصوص بالفقه الإسلامي، وهو ما أدى إلى وجود نماذج وأساليب إدارية مختلفة عبر مراحل تاريخية مختلفة، ويمكن إجمالها في نموذجين أساسيين يتمثلان في نموذج الإدارة التقليدية¹، وهي إما إدارة ذرية مستقلة، وإما إدارة تحت إشراف القضاء، ونموذج الإدارة الحكومية والتي تأخذ شكلين، إما شكل هيئة إدارية مستقلة وإما في شكل جهاز حكومي مركزي.

وتعتبر مسألة تسيير وإدارة الأوقاف من المسائل التي رأت فيها معظم التشريعات ضرورة وجود جهاز مركزي لتسييرها وإدارتها، بمساعدة أجهزة أخرى على المستوى الإقليمي، وبذلك الاستفادة من أسلوب المركزي الإدارية مع عدم التركيز الإداري وأسلوب الإدارة المحلية،

¹ النموذج التقليدي لإدارة الوقف لعب دورا فاعلا في إدارة الوقف في الجزائر قبل مجيء الأتراك وأثناء تواجدهم بها حتى أواخر الحكم العثماني، الذي عرف بناء مؤسسيا لهذه الإدارة، وذلك بفضل مميزات هذا النموذج والتي تتمثل على وجه الخصوص في بساطة التنظيم-الناظر الفرد عموما- والاستقلالية في الإدارة وعدم التدخل في اختصاصات الناظر واعتماد القضاء كسلطة إشراف على هذا النموذج من التسيير.

كما هو الحال عندنا في الجزائر، وعلى هذا الأساس سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، في المطلب الأول؛ الإدارة المركزية للوقف، والإدارة اللامركزية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإدارة المركزية للأوقاف

إن تطور مفهوم الدولة ومهامها وتنظيماتها قد جعل تدخل الدولة أمرا حتميا في كثير من المسائل، حيث كانت مسألة إدارة الأوقاف من بينها، والتي فرضت لها نموذج الإدارة المركزية¹.

تعرف المركزية الإدارية على أنها جمع الوظيفة الإدارية وحصرها بيد شخص معنوي عام واحد هو الدولة، حيث يتولى ويهيمن على النشاط الإداري، وإن تعددت الهيئات والأفراد القائمين به وفق نظام السلطة الرئاسية².

وعليه ومن خلال التعريف السابق للمركزية الإدارية يمكن استخلاص تعريف خاص بالإدارة المركزية للوقف، بأنها وضع إدارة الوقف وتسييره في يد سلطة مركزية ممثلة في هيئة إدارية مركزية سواء كانت وزارة أو أمانة³.

¹ كانت هناك بعض الاختلافات في التسيير التقليدي للأوقاف أدت إلى تدخل الدولة من بينها: وجود إدارات وقفية تفتقر إلى الكفاءة والأهلية والإنجاز، عدم احترام إرادة الواقف والإخلال بشروط الواقفين، الافتقار إلى أمانة المسؤولية وعدم المحافظة على أموال الوقف بعيدا عن مصالح النظار وأغراضهم الشخصية. انظر في ذلك، ياسر عبد الكريم الحوراني، المشكلات المؤسسية للوقف في التجربة الإسلامية التاريخية، مجلة أوقاف، الكويت، ع14، س8، ماي 2008، ص787. بالمقابل هناك من يرى أن المركزية هي من أسباب تراجع دور الوقف وضعفه لأن في ذلك تدخل الدولة واستيلائها على الأوقاف. انظر سليم هاني منصور، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، ط1، 2004، ص165.

² محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص35.

³ محمد كنانة، المرجع السابق، ص136.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 27/06/1989 المحدد لصلاحيات الشؤون الدينية¹، وفي مادته 06 فقرة 05 نجده ينص على أن من مهام الوزير المخولة له قانوناً؛ إدارة الأوقاف.

وعليه يمكن تكييف إدارة الوقف بنموذجه الحالي في الجزائر على أساس أنه تسيير إداري مركزي. في إطار تسيير الوقف على الصعيد المركزي، تم استحداث أجهزة مركزية تتجسد في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف المتمثلة في شخص وزيرها المكلف بالأوقاف وكذا اللجنة الوطنية للأوقاف².

أما بالنسبة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف فيرأسها وزير يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي، وتعتبر هذه الوزارة هي الهيئة العليا لتسيير الأوقاف في الجزائر على المستوى الوطني. وتتكون إضافة إلى الأمانة العامة والديوان³ من مفتشية عامة وخمسة مديريات، أما فيما يتعلق بالأوقاف فهي تقتصر على المفتشية العامة والتي لها دور رقابي، ومديرية الأوقاف والحج

¹ ج ر 26 لسنة 1989

² عرفت وزاؤون الشؤون الدينية في الجزائر عدة تسميات فبعد الاستقلال أطلق عليها وزارة الأوقاف، ثم جاءت تسميتها بوزارة التعليم الأصلي عام 1965 إلى غاية 1977، ثم ألغيت هذه التسمية إلى غاية 1999، حيث أعيدت تسميتها بوزارة الشؤون الدينية، هذه التسميات المتتالية تعود إلى التوجه السياسي الذي اعتمده كل مرحلة من مراحل الاستقلال. ليستقر الأمر في الأخير على تسميتها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، هذه التسمية تعود إلى الاهتمام المتزايد بالأوقاف ودورها في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية و التزايد الكبير في التشريعات المنظمة لأموال الوقف و إعادة الاعتبار لهذا القطاع.

³ يشرف على الأمانة العامة الأمين العام بمساعدة مديرين للدراسات ويلحق به مكتب البريد و الاتصال، فيما يرأس الديوان رئيس الديوان بمساعدة خمسة مكلفين بالدراسة والتلخيص لحصيلة نشاط الوزارة ومتابعة النشاط القانوني لها بمساعدة أربعة ملحقين بالديوان.

وهي الهيئة المركزية في الوزارة والمسؤولة مباشرة على كل ما يتعلق بالوقف والأماكن الوقفية، إضافة إلى لجنة الأوقاف المنشأة لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية.

أولاً: المفتشية العامة¹

وتقوم المفتشية العامة بما يأتي:

- القيام بزيارات مراقبة وتفتيش للتأكد من السير الحسن للهيكل والمؤسسات والهيئات التابعة للصاية.
- الاستثمار الرشيد والأمن للوسائل والموارد الموضوع تحت تصرف الهيكل التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.
- التحقق من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يصدرها إليها الوزير أو الهيكل المركزية.
- ويمكن أن يطلب من المفتشية العامة زيادة على ذلك القيام بأي عمل تصوري أو أية مهمة ظرفية لمراقبة ملفات محددة أو وضعيات خاصة أو عرائض تدخل ضمن صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

¹ وقد نص عليها المرسوم 146/2000 المؤرخ في 28/06/2000 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ج ر رقم 38، وأحال تنظيمها وعملها على المرسوم التنفيذي رقم 371/2000 مؤرخ في 18/11/2000 ج ر رقم 29 لسنة 2000، والذي يتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وتسييرها.

بالإضافة إلى مهام المفتشية العامة الداخلة ضمن الاختصاص الوصائي والرقابي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف بصفة عامة، فهي تختص في مجال الوقف بمتابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية، وتفقدتها، وإعداد تقارير دورية عن ذلك.

ثانياً: مديرية الأوقاف والحج:

أنشئت هذه المديرية وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 470/94 المؤرخ في 1994/12/25 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية¹.

ولقد نصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 146/2000 المتضمن تنظيم الإدارة لوزارة

الشؤون الدينية والأوقاف على مهامها بخصوص الوقف والتي تتمثل في:

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

وتتفرع هذه المديرية إلى ثلاث مديريات، تعنى إحداها بالحج والعمرة، أما الباقيتان فإن مهامهما مرتبطة بالوقف، وهما المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات، والمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.

وإذا بحثنا في تكوين كل مديرية فرعية نجد أن كلا منها تتكون من مجموعة من المكاتب، عادة ما يكون عدد موظفيها أقل من المستوى المطلوب، وهذا بالنظر إلى المهام الموكلة إلى كل منهم.

¹ ج ر ع 1 لسنة 1994

1- المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات:

وتتكون من: مكتب البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها، ومكتب الدراسات التقنية والتعاون، ومكتب المنازعات. أما بخصوص المهام الموكلة إلى هذه المديرية فهي كما يأتي:

- البحث عن الأملاك الوقفية.
- تسيير وثائق الأملاك العقارية والأملاك الوقفية وتسجيلها وإشهارها.
- القيام بمتابعة إجراءات تنفيذ قرارات العدالة.

2- المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية:

وتتكون هذه المديرية من المكاتب الآتية:

- ❖ مكتب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية.
- ❖ مكتب تسيير موارد ونفقات الأملاك الوقفية.
- ❖ مكتب صيانة الأملاك الوقفية.

أما بخصوص المهام المنوطة بهذه المديرية الفرعية فهي:

- إعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.
- متابعة نشاط المكلفين بالأملاك الوقفية على مستوى نظارات الشؤون الدينية بالولايات.
- إعداد عمليات التصليحات والترميمات المتعلقة بالأملاك الوقفية ومتابعتها.
- متابعة العمليات المتعلقة بالصفقات وإجراء المناقصات في مجال الأملاك الوقفية.
- القيام بأمانة اللجنة الوطنية للأملاك الوقفية.

وبناء على ما سبق فإن إدارة الأملاك الوقفية في الجزائر ليست إدارة مستقلة بذاتها، بل هي عبارة عن مديريتين فرعيتين من بين المديريات الفرعية الثلاث التابعة لمديرية الأوقاف والحج، وهو ما يؤدي إلى قصور يمكن أن ينجم عن دمج هذه المديريات الفرعية في مديرية واحدة، مما يشنت الجهود لدى العاملين فيها وبشكل خاص لدى مسؤوليها خاصة في موسم الحج التي تتطلب تفرغا كاملا مما يعني إهمالا للجوانب الإدارية والتنظيمية للأوقاف في فترات التحضير للحج أو في وقت الحج خاصة¹.

إضافة إلى ذلك فإنه إذا دققنا في كل مكتب نجد أن عدد الموظفين فيه قليل مقارنة مع حجم المهام الموكلة لكل منها، علما أن الأوقاف في الجزائر عانت مدة طويلة من الإهمال والضياع، بما يؤكد فكرة صعوبة مهمة استرجاع الملك الوقفي، وبما يؤكد أيضا ضرورة توفر الكم اللازم من الكوادر والأعوان المؤهلة للعمل في مديرية الأوقاف، هذه الفكرة يمكن أن نعززها بشساعة الأرض الجزائرية وتعدد ولاياتها، حيث يوجد 48 ولاية على مستوى القطر الوطني تتوزع على مساحة تفوق 2.3 مليون كيلومتر مربع، يضاف إلى ذلك أن هناك ولايات تتوفر على أملاك وقفية قائمة وأخرى يتم استرجاعها، والباقي في طور البحث، مما يستلزم تخصيص هياكل قائمة بذاتها داخل الإدارة المركزية لمتابعة كل هذه العمليات².

¹ فارس مسدور، كمال منصور، المرجع السابق، ص 85.

² المرجع نفسه، ص 86.

ثالثا: لجنة الأوقاف:

وهي اللجنة المحدثة بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك¹ حيث نصت على أنه: " تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة للأوقاف تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التقنين والتنظيم المعمول بهما. تنشأ اللجنة المذكورة في الفقرة أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلها ومهامها وصلاحياتها".

وبالفعل تم إنشاء هذه اللجنة وتحديد مهامها وصلاحياتها القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21. حيث تعتبر هذه اللجنة المسؤول الأول عن الأملاك الوقفية على المستوى المركزي، غير أن إدارة وتسيير واستثمار الوقف محليا يكون من قبل وكلاء الأوقاف المحليين والذين هم تحت رقابة نظراء الشؤون الدينية في الولاية².

أ: تشكيل لجنة الأوقاف:

تشكل اللجنة حسب المادة الثانية من قرار إنشائها من إدارات الإدارة المركزية للوزارة وممثلين لقطاعات أخرى كما يأتي:

1. مدير الأوقاف رئيسا للجنة.

2. المدير الفرعي لاستثمار الملاك الوقفية كاتباً للجنة.

¹ ج ر ع 90 لسنة 1998.

² عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 75.

3. المكلف بالدراسات القانونية و التشريع عضوا.
 4. مدير الإرشاد و الشعائر الدينية عضوا.
 5. مدير إدارة الوسائل عضوا.
 6. مدير الثقافة الإسلامية عضوا.
 7. ممثل عن مصالح أملاك الدولة عضوا.
 8. ممثل عن وزارة الفلاحة والصيد البحري عضوا.
 9. ممثل عن وزارة العدل عضوا.
 10. ممثل عن المجلس الإسلامي الأعلى عضوا.
- كما يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص يمكن أن يفيدتها في أشغالها.

ب: مهام لجنة الأوقاف:

لجنة الأوقاف المركزية هي جهاز تداولي يمارس ما يشبه الدور التشريعي في مجال إدارة

الأملاك الوقفية¹.

إذا نظرنا إلى الصلاحيات الموكلة لهذه اللجنة أنها تتولى النظر والتداول في جميع القضايا المعروضة عليها، والمتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتسييرها وحمايتها،

حيث حددت المادة 04 من قرار إنشائها مهامها وصلاحياتها بعناية:

¹ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 144.

1. في مجال تسوية الأملاك الوقفية: لتسوية وضعية الأملاك الوقفية - وعند الحاجة الخاصة - في ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 381/98، لاسيما الأراضي المخصصة لبناء المساجد والمشاريع الدينية، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من هذا المرسوم: "تسوى ضمن الأوقاف العامة كل وضعية أرض وقف خصصت لبناء المساجد والمشاريع الدينية وملحقاتها".
وتتم هذه التسوية بنقل ملكية هذه الأراضي بمقابل مبلغ رمزي في حساب الأوقاف العامة لفائدة المالك الأصلي، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين أو كانت هذه الأرض ملكا للدولة، وهذا ما جاء في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه: "تتم عملية التسوية بنقل ملكية الأراضي المنصوص عليها في المادة 03 مقابل مبلغ رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة لفائدة المالك الأصلي طبقا لأحكام المادة 43 من القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991".

كما تقوم هذه اللجنة بالعمل على استرجاع الأملاك الوقفية التي ضمت إلى أملاك الدولة أو التي أمتت في إطار قانون الثورة الزراعية أو التي استولى عليها الأشخاص، ويتم قيدها رسميا لدى مصالح الحفظ العقاري بعقد التوثيق ويسجل لدى هذه المصالح، وتكون هذه المصالح ملزمة بتقديم نسخة من هذا العقد إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، وهو ما جاء في المادة 41 من القانون 10/91¹، حيث أن السلطة المكلفة بالأوقاف تعد هي الطرف الثاني في عقد الوقف.

¹ تنص المادة 41 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أنه: "يجب على الواقف ان يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له و إحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

2. في مجال تعيين ومراقبة وعزل ناظر الوقف: تختص هذه اللجنة كذلك بالإشراف على نظارة الأوقاف، فتختص بدراسة حالات تعيين ناظر الأملاك الوقفية واعتمادهم واستخلافهم عند اللزوم، وتحدد حقوق كل ناظر حسب ما يقوم به من عمل، كما أن اللجنة تستشار في حالات إنهاء مهام الناظر سواء كان إسقاطا أو عزلا.

وفي ذات السياق تقوم اللجنة بإعداد دليل عمل الناظر للأملاك الوقفية، حتى يكون تسيير الأملاك الوقفية بطريقة موحدة في جميع أنحاء الوطن¹.

ومن المهام الموكلة للجنة أنها تقوم بدراسة أي اقتراح يدلي به ناظر الوقف في مجال تسيير الوقف الذي هو مسؤول عنه، وأن تعتمد هذا الاقتراح إذا كان إيجابيا ويخدم الوقف.

3. في مجال استثمار الوقف: تعمل اللجنة في مجال استثمار الوقف على إعداد و اعتماد الوثائق الخاصة باستثمار الأملاك الوقفية خاصة الوثائق المتعلقة بالإيجار، سواء كان الإيجار بالمزاد العلني أو بالتراضي بأقل الثمن وهذا وفقا لأحكام المواد من 22 إلى 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 المذكور أعلاه، كما تقوم اللجنة بإعداد دفتر الشروط والذي يسمى بدفتر الشروط النموذجي بإيجار الأملاك الوقفية الذي يراعى فيه اتباع التنظيمات والقوانين سارية المفعول مع الحفاظ على الهدف الرئيسي لأموال الوقف وغايتها، إضافة إلى دراسة حالات تجديد عقود الإيجار غير العادية كالإيجار لمدة غير محددة أو الإيجار بأقل من ثمن المثل،

¹ عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها، المرجع السابق، ص 77.

وتحديد أو تسوية إنفاق ريع الوقف سواء كان هذا الإنفاق عاديا أم استعجاليا¹ في ضوء أحكام المواد 32،33،34 من المرسوم التنفيذي 381/98.

ج: طريقة عمل اللجنة:

وفقا لنص المادة 5 من القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21/02/1999 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها، تتولى المديرية الفرعية استثمار الأملاك الوقفية مهام الكتابة التقنية للجنة الأوقاف، وتكلف بهذه الصفة بتحضير الملفات التي تعرض على اللجنة قصد دراستها، وإعداد جدول الاجتماعات وحفظ محاضر ومداولات اللجنة وكل الوثائق المتعلقة بعملها.

وتجتمع لجنة الأوقاف وفقا لنص المادة 6 من القرار الوزاري رقم 29 لسنة 1999 في دورة عادية مرة واحدة كل شهرين على الأقل بناء على استدعاء من رئيسها²، الذي يحدد جدول أعمال يعرضه على الوزير، وبعد موافقته يبلغه الأعضاء أسبوعا قبل انعقاد الدورة على الأقل. كما يمكن للجنة أن تجتمع في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك ولا تصح مداولاتها إلا بحضور أغلبية أعضائها، وتدون مداولاتها في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه ويوقع عليه أعضاء اللجنة الحاضرون طبقا لنص المادة 8 من القرار نفسه. على أن يصادق وزير الشؤون الدينية والأوقاف على مداولات اللجنة خلال الأسبوع الموالي

¹ المرجع نفسه، ص 78.

² يمكن للوزير المكلف بالشؤون الدينية أن يعين من بين أعضاء اللجنة من يخلف رئيسها وفقا لنص المادة 7 من القرار الوزاري المذكور أعلاه.

لتاريخ الاجتماع، وبعد هذه المصادقة تصبح تلك المداولات ملزمة لجميع القائمين على إدارة وتسيير وحماية الأملاك الوقفية، وتنفذ بالكيفيات الإدارية المناسبة تطبيقاً لنص المادتين 9 و10 من القرار 29 المذكور أعلاه.

وبذلك تكون لجنة الأوقاف بمثابة جهاز تداولي يمارس ما يشبه الدور التشريعي في مجال إدارة الأملاك الوقفية، فهي تتولى من خلال الصلاحيات الموكلة لها النظر و التداول في جميع القضايا المعروضة عليها والمتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتسييرها وحمايتها.

رابعاً: الصندوق المركزي للأوقاف¹.

ما يرسخ فكرة المركزية في إدارة الأوقاف في الجزائر، هو فكرة الصندوق المركزي للأوقاف، حيث تم إنشاؤه بناء على قرار وزاري مشترك بين وزارة المالية ووزارة الشؤون الدينية ويحمل رقم 31 مؤرخ في 1999/03/02، وهو حساب مركزي يفتح في إحدى المؤسسات المالية بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، علماً أنه يتم فتح حساب للأوقاف على مستوى نظارة الشؤون الدينية، لكن الموارد والإيرادات المحصلة فيها تصب في الحساب المركزي للأوقاف، وهذا بعد خصم النفقات المرخص بها.

¹ وهو يختلف عن نظام استخدمته دولة الكويت وهو نظام الصندوق الوقفي، هذا الصندوق يقسم رأسماله على شكل أسهم محدودة القيمة يشتريها الجمهور - بمعنى جواز وقف النقود على خلاف الغالب من الفقه الذي لا يجيز وقف النقود- وتوجه أموال الصندوق للغرض المحدد، مما أتاح إنشاء العديد من الصناديق، وأمكن لمحدودي الدخل المشاركة في الوقف، فمثلاً يمكن إنشاء مدرسة تكلفتها مليون جنيه بتقسيم المبلغ على مائة ألف سهم قيمة السهم عشرة جنيهات يستطيع المواطن شراء سهم أو عدد من الأسهم، وبذلك يمكن إنشاء أي مشروع وقفي. انظر عبد العزيز قاسم محارب، الوقف الإسلامي إدارة وبناء حضارة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2011، ص46

ووفقا لنص المادة 5 من القرار الوزاري المذكور أعلاه، فإن الحسابات التي تجمع ريع الأموال الوقفية على مستوى الولايات لتصب في الحساب المركزي للأوقاف بعد خصم النفقات المرخص بها طبقا لأحكام المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، ويسهر مدير الشؤون الدينية على العملية وفقا لنص المادة رقم 36 من المرسوم ذاته.

ويضم جهاز التسيير المالي للأوقاف الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف باعتباره الأمر بالصرف الرئيسي للإيرادات ونفقات الأوقاف، وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، ويساعده بصفته أمرا بالصرف الرئيسي أمرون ثانويون بالصرف.

ويقوم ناظر الوقف وطبقا لأحكام المادة 7 من القرار الوزاري المشترك نفسه بمسك حسابات ريع الوقف الذي يسيره في إطار التسيير المباشر، ليصبها بعد ذلك في الصندوق المركزي للأوقاف، وبذلك يعتبر محاسبا ثانويا.

وفي إطار التسيير المالي للأوقاف ولضبط إيرادات ونفقات الأملاك الوقفية ذات الارتباط الوثيق بالحساب المركزي للأوقاف والحسابات الولائية¹، عملت السلطة التنفيذية على تحديد هذه الإيرادات والنفقات بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بموجب نص المادة

¹ المذكرة رقم 2000/03 المؤرخة في 16/01/2000 الصادرة عن مديرية الأوقاف و الحج المتضمنة نتائج التقارير المالية المتعلقة بالأملاك الوقفية.

34 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98. وهو ما تم بالفعل بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 10/04/2000 المحدد لكيفيات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأموال الوقفية¹.

أ- إيرادات الصندوق المركزي للأوقاف:

نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 والمادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 10/04/2001 على الموارد الآتية:

- العائدات الناتجة عن رعاية الأملاك الوقفية وادخارها.
- الهبات والوصايا المقدمة لدعم الأوقاف، وكذا القروض الحسنة المختلفة المخصصة لاستثمار الأملاك الوقفية و تنميتها.
- أموال التبرعات الممنوحة لبناء المساجد والمشاريع الدينية، وكذا الأرصدة الآيلة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف عند حل الجمعيات الدينية المسجدية أو انتهاء المهمة التي أنشئت من أجلها.

ب- نفقات الصندوق المركزي للأوقاف:

وقد ضبطتها المواد 33،32،19،18،4 من المرسوم التنفيذي 381/98، والمواد 5،4،3 من القرار الوزاري المؤرخ في 10/04/2001 وتتمثل هذه النفقات في:

- نفقات حماية العين الموقوفة.
- البحث ورعاية الأوقاف.
- المنازعات الوقفية.

¹ ج ر ع 26 لسنة 2000.

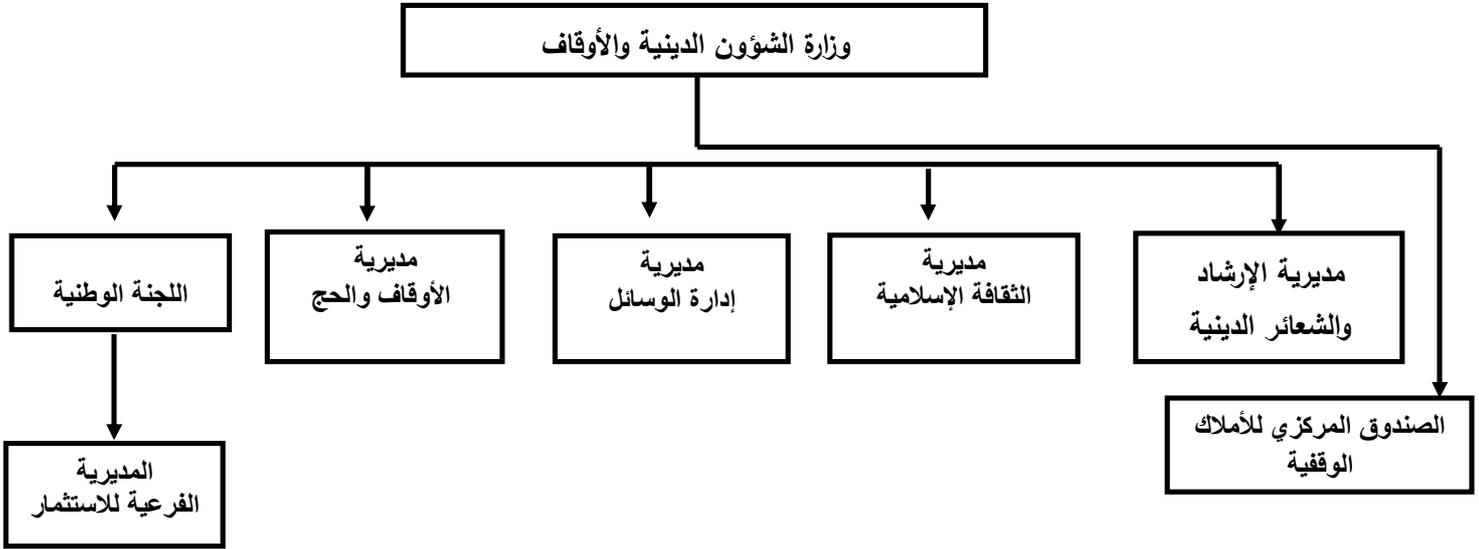
- التعويضات المستحقة لناظر الملك الوقفي.

- النفقات التي تحددها لجنة الأوقاف.

ويتضح لنا أنه حتى في الجوانب التنظيمية المالية للأوقاف في الجزائر، نجد فكرة المركزية أكثر تجذرا، ذلك أنها تلغي تقريبا كل دور مالي للمصالح الفرعية للأوقاف على مستوى الولايات اللهم إلا تلك المتعلقة بالنفقات التي تنظمها المادة 33 من المرسوم التنفيذي 381/98¹.

من خلال عرضنا للتنظيم الهيكلي للإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مرورا بمختلف الأجهزة التي تطرقنا إليها، يتضح لنا أن المشرع الجزائري حاول جاهدا ضبط مسألة تسيير الأوقاف على الصعيد المركزي والتي يتولاها وزير الشؤون الدينية والأوقاف. من جهة أخرى شهدت مسألة إدارة وتسيير الأوقاف على غرار باقي القطاعات عدم الاستقرار، نتيجة التغييرات السياسية وتغير الوزراء وتداولهم على السلطة، والذي ينجر عنه إعادة النظر والتغيير في برنامج كل وزارة في كل فترة، وهو ما يربك منظومة الوقف. هذه التغييرات التي أفرزها التسيير المركزي للوقف جعلت من غير الممكن على الإدارة المركزية لوحدها الاستجابة لكل متطلبات منظومة الوقف وعدم قدرة أجهزتها على ضبط تسيير الأوقاف.

¹ فارس مسدور، كمال منصور، المرجع السابق، ص 90



المطلب الثاني: الإدارة المحلية للأوقاف

يقوم النظام اللامركزي على أساس توزيع الوظيفة الإدارية بين الحكومة المركزية في العاصمة وبين أشخاص الإدارة المحلية في الأقاليم، وتتمتع هذه الأشخاص بالشخصية المعنوية المستقلة، مع خضوعها لرقابة الحكومة المركزية.

ففي هذا النظام تتمتع السلطة المحلية بقدر من الاستقلال في ممارسة اختصاصاتها، حيث تحتفظ الإدارة المركزية بإدارة بعض المرافق العامة القومية، وتمنح الأشخاص المعنوية المحلية سلطة إنشاء وإدارة بعض المرافق العامة ذات الطابع المحلي، وعلى ذلك تظهر

في هذا النظام إلى جانب الدولة أو الإدارة المركزية أشخاص معنوية محلية أو مرفقية يطلق عليها بالإدارة اللامركزية أو السلطات الإدارية اللامركزية.

وفيما يتعلق بتسيير الأوقاف فقد تم تكريس صورة عدم التركيز الإداري أو المركزية النسبية حيث تم على المستوى المحلي لهذا الغرض إنشاء نظارات للشؤون الدينية، ثم تحولت هذه الأخيرة إلى مديريات ولائية، كما أشرك القانون الجزائري في عملية جرد الأوقاف وحصرها مصالح أخرى، كمصالح مديرية الحفظ العقاري ومصالح أملاك الدولة وكذا البلديات، التي تشرف على صيانة المساجد والمدارس القرآنية وتزودها بما يلزم لأداء دورها، والشيء نفسه بالنسبة للولاية¹.

كما أن القانون قد أنشأ مؤسسة دينية على مستوى كل ولاية مديرية للشؤون الدينية والأوقاف تساهم في مجال رعاية الأوقاف وتفعيل دورها. وهي أعلى هيئة تسهر على تسيير الأملاك الوقفية، وتعمل تحت وصاية السلطة المركزية متمثلة في الوزارة.

وهو ما جاءت به المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 حيث نصت على أنه: "تسهر نظارة الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به".

وقد استعمل القانون تسمية النظارة وهذا تطبيقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 83/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية و تحديد تنظيمها

¹ المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن بناء المساجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، ج ر ع 16 لسنة 1991.

و تعديلها¹، وهذا قبل أن تصبح مديرية ولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000 المحدد لقواعد تنظيم الشؤون الدينية وعملها²، وهذا بموجب المادة الثانية منه.

وتتكون مديرية الشؤون الدينية والأوقاف من ثلاثة مصالح ويمكن أن تضم كل مصلحة ثلاثة مكاتب على الأكثر، وهذه المصالح هي:

- مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة.
- مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة الإسلامية.
- مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف؛ لكن هذه المصلحة ليست للأوقاف وحدها كما هو ملاحظ من تسميتها، بل إن للأوقاف مكتبا واحدا منها إلى جانب مكتب الإرشاد والتوجيه الديني، ومكتب الشعائر الدينية.

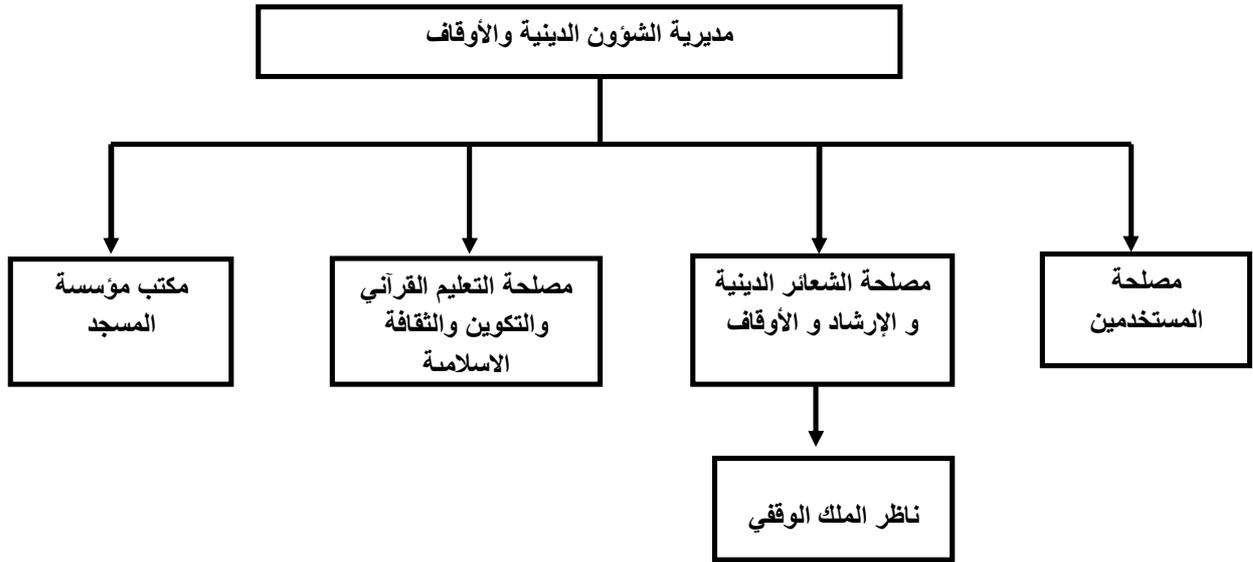
إن هذا التقسيم والهيكل التنظيمي للإدارة المحلية للأوقاف يجعلنا نؤكد أن مكتب الأوقاف ليست له القدرة على استيعاب أو حمل الأعباء الوقفية بمختلف مشاكلها، خاصة ونحن نتحدث عن الأوقاف في دولة حاول المستعمر طمس كل المعالم الدينية والهوية الوطنية. ذلك أن مكتب الأوقاف التابع لمصلحة الإرشاد والشؤون الدينية والأوقاف لا يمكن أن يقوم بالمهام الحقيقية التي يجب أن يناط بها موضوع الأوقاف في الجزائر، و إلا فإن رئيس

¹ حيث نصت المادة الثانية من هذا المرسوم بأنه: "تحدث في كل ولاية نظارة للشؤون الدينية".

² ج ر 47 لسنة 2000.

هذه المصلحة يكون مشتتا بين مشاكل ومشاكل الإرشاد الديني، وأيضا بالأمر المتعلقة بالشعائر الدينية.

يضاف إلى ذلك أن في كل مكتب رئيس ومن يساعده في المهام الموكلة لمكتبه والتي لا تتوافق من حيث حجمها وأهميتها مع الحجم المعطى له كمكتب¹.



¹ فارس مسدور، كمال منصور، المرجع السابق، ص 87.

المبحث الثاني : الإدارة المباشرة للوقف بين النظرة التقليدية

ونظرة المؤسسة:

كانت إدارة الوقف ونظارته ومازالت من المسائل التي كانت محط اهتمام الفقهاء والقضاة والحكام، ذلك لما لها من بعد اجتماعي وأهمية، حيث ذكر الباحثون أن الخلل بالنظرة كان أحد العوامل التي أدت إلى تضائل نشاط الأوقاف وانحسار دورها.

وقد كان يسند أمر النظرة في بداية الأمر إلى الواقف نفسه أو إلى من يشترطه ممن توفر فيهم شروط الولاية، ولكن مع تنامي الأوقاف وتطور مفهوم الدولة أصبحت مسألة النظرة من المسائل التي تتكفل بها الأجهزة الحكومية، سواء كلياً أو جزئياً، وهو ما أخذت به غالبية الدول العربية والإسلامية الحديثة بما فيها الجزائر، والتي صدر فيما يتعلق بإدارة الأوقاف وتسييرها تقنياً خاصاً¹.

والمتمعارف عليه أن النظرة يقوم بها شخص طبيعي يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط سيتم تفصيلها لاحقاً، إلا أن الحاجة إلى تطوير الوقف ووسائل استثماره جعل الباحثين يجدون في البحث عن وسائل حديثة تواكب الدور الاجتماعي والاقتصادي للوقف ومتطلبات العصر، وهو ما جعلهم يقترحون وسيلة جديدة لنظرة الوقف، وذلك بالتخلي عن فكرة نظرة الشخص الطبيعي للوقف، واستبدالها بأسلوب المؤسسة حيث يصبح الناظر عبارة عن مؤسسة لا شخصاً طبيعياً.

¹ المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 98-391 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

وعلى هذا سيتم تقسيم المبحث إلى مطلبين، نخصص الأول لنظارة الشخص الطبيعي كنظارة تقليدية للوقف، بينما نخصص الثاني لنظارة المؤسسة كأحدى الآليات الهيكلية المهمة لتحديث الوقف وتنمية الأملاك الوقفية.

المطلب الأول : النظارة التقليدية على الوقف

نشأت مهمة الناظر أساسا من الحاجة إليها أو من طبيعة عقد الوقف، الذي يفترض نزع سلطة التصرف مباشرة من المالك كونه يقصد الأجر والثواب بالتنازل عن مال مملوك له وتسليمه صدقة جارية.

ولأن المصالح لا تهدر بإهمال سبل تحقيقها أو التفريط في صيانة مصادرها، فإن تعيين الناظر على الوقف من الأمور التي تتعين بالضرورة. ويلزم الأمر بها في حالة إغفالها من الواقف و إلا ضاع الغرض المقصود من الوقف، وهو من المصالح العامة التي يجب شرعا المحافظة عليها.

الفرع الأول: مفهوم ناظر الوقف

إن الشخص الذي خول له القانون الحق في إدارة الوقف والإشراف عليه يطلق عليه ناظر الوقف. والناظر في اللغة الحافظ، وناظر الزرع والنخل وغيرهما حافظه¹.

¹ لسان العرب، ص 666.

أما اصطلاحاً فيمكن تعريف الناظر بأنه من تولى جميع شؤون الوقف بالوكالة في حياة الواقف، وبالوصية بعد مماته، والقيم والمتولي والناظر بمعنى واحد¹.

وقد حددت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 391/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، حددت المفهوم العام للنظارة من خلال تحديد مهام معينة، حيث نصت على أنه: "يقصد بنظارة الوقف في صلب هذا النص ما يأتي:

- التسيير المباشر للملك الوقفي

- عمارته

- حفظه

- رعايته

- استغلاله

- حمايته "

ووجود ناظر للوقف يرفع شأنه هو أمر حتمي في نظر القانون، وهذا تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم ذاته، والتي قررت أنه إسناد رعاية التسيير المباشر للملك الوقفي إلى ناظر الملك الوقفي في إطار أحكام قانون الأوقاف رقم 91-10.

وقد وضع الفقهاء ترتيباً للأشخاص الذين تنتبث لهم الولاية على الوقف، وأول هؤلاء الأشخاص هو الواقف نفسه، لكونه صاحب الإرادة الأولى في تعيين ناظر الوقف.

¹ نورة بنت حسن بن عبد الحليم قاروت، وظائف ناظر الوقف في الفقه الإسلامي، مجلة أوقاف، الكويت، س 3، ع 5، 2003 ص 147.

كما نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 391/98 سالف الذكر على ترتيب معين

للأشخاص الذين تصح ولايتهم على الوقف وهذا على النحو الآتي:

1. الواقف أو من نص عليه عقد الوقف
2. الموقوف عليهم أو من يختارونه إذا كانوا معينين محصورين راشدين
3. ولي الموقوف عليهم إذا كانوا معينين محصورين راشدين
4. من لم يطلب النظارة لنفسه من أهل الخير والصلاح إذا كان الموقوف عليه غير معين أو معيناً غير محصور وغير راشد ولا ولي له.

الفرع الثاني: شروط تعيين ناظر الوقف

يمكن إجمال شروط تعيين ناظر الوقف تطبيقاً للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 381-98

سالف الذكر فيما يلي:

1. الإسلام: لكون الوقف واحداً من أرقى أنظمة الشريعة الإسلامية، فمن البديهي أن

يكون متولي الملك الوقفي مسلماً، ولا يجوز لغير المسلم توليه.

ورغم ذلك فقد تباينت آراء فقهاء الشريعة في مسألة إسلام ناظر الوقف، فالأحناف يرون

بجواز تولي الوقف لغير المسلم إذا كان بالغاً وقادراً، ووافقهم في ذلك الحنابلة بشرط أن يكون

الموقوف عليهم من غير المسلمين. بينما أوجب المالكية الإسلام في الناظر.

وقد انتهج القانون الجزائري المذهب المالكي وتبناه في لزوم إسلام ناظر الملك الوقفي،

لكون الوقف متعلقاً بوجه من أوجه البر والإحسان التي تخص المسلمين دون سواهم¹.

2. الجنسية الجزائرية: شرط الجنسية لناظر الوقف غير وارد في أحكام الشرع، ولكن

لا اعتبارات سياسية متعلقة بالسيادة الوطنية لكل الدول، بما فيها تلك التي تدين بالإسلام، فقد تم

اشتراط الجنسية الجزائرية التي تقوم على أساس الرقعة الجغرافية أو الحدود الإقليمية لا على

أساس الدين والعقيدة.

3. بلوغ سن الرشد: هذا الشرط لا اختلاف فيه بين الشرع والقانون²، وهذا بصريح نص

المادة 16، 17 من المرسوم 98-381 سالف الذكر، وبمفهوم المخالفة فإنه لا يجوز تعيين

القاصر في ولاية الوقف لأن ولاية الملك الوقفي تتعلق بأعمال التسيير والإدارة، ولأنه بالرجوع

إلى القواعد العامة فإن القاصر يحرم من ولاية ماله وهو في حد ذاته بحاجة إلى ولي.

¹ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 153

² إلا أن الخلاف واقع في كيفية معرفة البلوغ، حيث يختلف الحال في الشريعة الإسلامية عنه في القانون الوضعي، حيث المرجع في تحديد البلوغ للفتى والفتاة في الشرع يكون بمعياريين، معيار المظاهر الطبيعية والبيولوجية، وهي العلامات التي تطرأ على جسم الإنسان تدل على دخوله مرحلة الرجولة أو الأنوثة، منها ما هو مشترك بين الجنسين، ومنها ما هو مختص بالأنثى وحدها، كما اختلف الفقهاء في السن الذي يمكن فيه رؤية العلامات الطبيعية.

والمعيار الثاني هو معيار السن، ويلجؤ إليه متى تأخرت المظاهر الطبيعية، وهذه السن ليست موضع اتفاق بين الفقهاء، والمشهور منها قولان، قول بتحديددها بخمس عشرة سنة لا فرق في ذلك بين الذكر والأنثى، وهو مذهب الشافعية والحنابلة وأبو يوسف من الحنفية وابن وهب من المالكية، وقول ثان أن من استكمل ثماني عشرة سنة اعتبر بالغاً، وهو المشهور عند المالكية وهو مذهب أبي حنيفة غير أنه حدد سن الأنثى بسبع عشرة سنة، وفي رواية عنه بتسع عشرة سنة للذكر، انظر المرغيناني الهداية شرح بداية المبتدي، دار الكتب العلمية، بيروت، 1410 هـ 1990 م، ج 3 ص 274، الباجي، المنتقى شرح الموطأ، المطبعة العامة، مصر، 1332 هـ، ج 5، ص 191، المهذب في فقه الإمام الشافعي، لأبي إسحاق الشيرازي،

دار القلم، دمشق، ط1، 1996، ج 2، ص 165

وفي حالة تولية القاصر على الملك الوفي، جاز للقاضي إبطالها من كل ذي مصلحة، وبعد بلوغه سن الرشد فإنه يجوز للقاصر الذي أبطلت توليته مطالبة القاضي بمنحه التولية من جديد.

4. سلامة العقل والبدن: لكون النظارة على الملك الوفي تتعلق بأعمال التسيير والإدارة

فقد خولها الشرع والقانون للشخص العاقل، ونعني بالعقل القدرة التامة على حسن التصرف. وإلى جانب سلامة العقل يشترط كذلك سلامة البدن من كل عاهة كالصمم والبكم والعمى أو أية عاهة أخرى تحول دون تولي الملك الوفي على أكمل وجه. وفي حالة ما إذا كان الناظر عاقلا عند توليه الملك الوفي وأصيب بعد ذلك بالجنون مثلا فإن نظارته في نظر القانون ليست باطلة، لأنها نشأت وانعقدت صحيحة ولكنها أصبحت فاسدة بالجنون فإن عاد إليه عقله عادت إليه النظارة من جديد وهو ما يسمى بالجنون المتقطع.

5. العدل والأمانة: المبدأ العام أن جميع أعمال الإدارة والتسيير عموما تقتضي أن يكون

القائم عليها من أهل الأمانة والعدل، وإدارة الملك الوفي بالخصوص تشترط لصحتها أن يكون ناظرها أمينا على سلامة الوقف وربيعة، وعادلا في توزيع هذا الربيع بين الموقوف عليهم.

6. الكفاءة والقدرة على حسن التصرف: حرصا على ضمان الحماية اللازمة للملك

الوقفي من أي يد قد تطوله، فقد اشترط القانون على مسيره تمتعه بالكفاءة اللازمة وقدرته على حسن التصرف وبأن يكون على دراية تامة بشؤون الملك الوفي.

وناظر الملك الوفي الكفاء الذي يتولى تسيير الملك الوفي يخضع للرقابة الإدارية

من طرف وكيل الأوقاف، والذي يشترط فيه بدوره أن يكون ذا كفاءة معترف بها.

وحتى يتم اختيار نظار ووكلاء بصفة موضوعية فإن ذلك يكون عن طريق إجراء مسابقات وامتحانات للالتحاق بالأسلاك الخاصة بقطاع الشؤون الدينية والأوقاف¹، وكذا إجراء فترات للتكوين والتربص².

الفرع الثالث: مهام ناظر الوقف

إن مهمة ناظر الوقف في القانون الجزائري تختلف اختلافاً كلياً عنها في الفقه الإسلامي، لأن مهمة النظارة في القانون الجزائري موكولة للوزارة المكلفة بالأوقاف وما الناظر إلا مجرد أجير له صلاحية التسيير المباشر في حدود الصلاحيات المخولة له قانوناً، والناظر في الفقه الإسلامي من مهامه حفظ الوقف وعمارته و إيجاره وزرعه والمخاصمة فيه وتحصيل الغلة وقسمتها بين المستحقين، وحفظ الأصول والغلات وتنمية الوقف وغير ذلك من الأعمال³.

ولقد نصت المادة 13 من المرسوم 381/98 عن مهام وصلاحيات ناظر الملك الوقفي،

التي يباشرها تحت رقابة وكيل الأوقاف، وعلى سبيل الحصر كما يأتي:

- السهر على العين الموقوفة.
- المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات.
- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي أو الموقوف عليهم.

¹ عبد الرزاق بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 91.

² وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ذي الحجة 1419 هـ الموافق لـ 23 مارس 1999 المتضمن برامج المسابقات على أساس الاختبارات والامتحانات المهنية للالتحاق بالأسلاك الخاصة بقطاع الشؤون الدينية والأوقاف. ج ر 81 لسنة 1999. وكذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 8 جمادى الثانية 1423 الموافق لـ 17 أغسطس 2002 الذي يحدد برامج التكوين المتخصص الخاص برتبة وكيل الأوقاف.

³ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 155.

- دفع الضرر عن الملك الوقفي مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.
- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه عند الاقتضاء.
- السهر على حماية الملك الوقفي، والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها طبقاً للقانون.

- تحصيل عائدات الملك الوقفي.

- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي، وحمايته وخدمته المثبتة قانوناً.

وفي إطار المهمة الأولى الموكلة لناظر الملك الوقفي في المادة 13 أعلاه، والتي يعتبر بموجبها وكيلًا عن الموقوف عليهم، يظهر التوافق مع ما رسخه فقهاء الشريعة الإسلامية من حيث تصرفه وعمله كوكيل عن الموقوف عليهم، إذ أنها ليست صفة أصلية وإنما هي وكالة من الغير.

وبالنظر إلى المهمة الثانية المحددة في العنصر الثاني من المادة 13 سالف الذكر، يقوم بكل ما هو ضروري وعلى وجه الخصوص بتوفير الوثائق الثبوتية، ومن ثم حصر الأملاك الوقفية بالطرق القانونية.

وأما قيامه بالأعمال المفيدة للملك الوقفي والموقوف عليهم، ودفع الضرر عن الوقف، فتدرج ضمن رعاية الوقف التي حددتها المادة 07 من المرسوم 381/98 سالف الذكر، وبذلك توفير الوسائل الكفيلة للقيام بهذه الأعمال. فإن كانت أرضاً زراعية فيجب الحرص على بقائها

صالحة للزراعة، وإن كانت بناء فعليه استغلاله الاستغلال اللائق به وذلك بموجب التنظيمات التي تكفل العملية وفقا لشروط الواقف.

وأما فيما يخص مهمة صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه و إعادة بنائه عند الاقتضاء، فتدرج ضمن العمارة الوقفية المحددة بموجب المادة 7 سالفه الذكر، والتي شرحتها المادة 8 من ذات المرسوم التنفيذي حيث نصها: " يقصد بعمارة الملك الوقفي في صلب هذا النص ما يأتي:

أ- صيانة الملك الوقفي وترميمه.

ب-إعادة بناء الملك الوقفي عند الاقتضاء...".

فعمارة الوقف هي حفظ لأصل الملك الوقفي من الخراب والهالك، وأما مهمة السهر على حماية الملك الوقفي، والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها، فيكون بتوفير الوسائل القانونية الكفيلة بمنع التعدي عليها باللجوء إلى القضاء المختص، بحيث يرفع الدعاوى ضد المعتدين على الوقف، ويوكل المحامين مقابل أجره تدفع لهم من غلة الوقف¹، ويغرس الفسيل الذي هو من صلب العمارة الوقفية التي أشارت إليها المادة 8 سالفه الذكر في الفقرة الأخيرة، وذلك وفقا لنص المادة 45 من قانون الأوقاف المعدلة بموجب المادة 5 من القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22، وهي أساليب استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية.

وأخيرا فإن مهمة تحصيل عائدات الملك الوقفي والسهر على أداء حقوق الموقوف عليهم بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي، من المهام الأساسية ذات الصلة بحقوق

¹ انظر نفقات الصندوق المركزي للوقف ص 52 من البحث.

المستحقين الذين يحضون بحصص من ريع الوقف، هذا إلى جانب أداء الالتزامات المالية المثبتة على ذمة مؤسسة الوقف في مواعيدها، مثل رواتب العاملين بها، وأداء ديون الوقف لأن هذه الأخيرة يترتب عليها تعرض الوقف للحجز على ريعه، وهي مقدمة على حصص المستحقين الذين حددهم الواقف في عقد وقفه.

إذن فناظر الملك الوقفي هو المسؤول عن الإدارة الفعلية للوقف، أي العمل على حفظ أموال الوقف وعمارته واستغلاله واستثماره وصرف ريعه وغلته في الوجوه التي وقفت من أجلها، والدفاع عنه والمطالبة بحقوقه، وكل ما يحقق مصلحة الوقف والموقوف عليهم، مع مراعاة شروط الواقف المعتبرة شرعا، وذلك في إطار تحقيق المصلحة من وراء تصرفاته.

بالمقابل هناك من التصرفات التي لا يجوز للناظر القيام بها، فليس له أن يزيد أو ينقص أو يحرم أو يدخل أو يخرج أحد من الموقوف عليهم إلا إذا خول من الواقف بذلك . ولا يحق له أن يؤجر الموقوفات لنفسه ولو بأجر المثل لأنه لا يمكن أن يكون طرفي العقد أي أن يكون مؤجرا ومستأجرا بالوقت نفسه، كما أنه لا يستطيع تأجيره بأقل من أجر المثل. كما لا يحق لناظر أن يرهن الوقف في دين لأن المرهون عرضة للبيع عند عدم الوفاء، ولا يحق له أن يزيد إنشاءات جديدة تزيد عما كان موجودا في الوقف إلا إذا اشترط له ذلك أو وافق المستحقون¹.

المطلب الثاني: نحو مأسسة نظارة الوقف

إن من أهم وسائل المحافظة على الأعيان الوقفية في الوقت الحاضر هو الاهتمام بعنصر النظارة من خلال حسن إدارة الأوقاف، وأمانة القائمين عليها، إذ يرى الكثير

¹ عبد الرزاق بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي و التشريع، المرجع السابق، ص 94

من الباحثين أن معظم عيوب الأوقاف ناتجة عن سوء الإدارة، وبالتالي فلا بد لتعزيز دور الوقف التنموي أن تتجه الجهود نحو إصلاح أمر النظارة¹.

ومن بين ما يمكن إعادة النظر فيه هو النظارة الفردية (أي التي تسند إلى الأشخاص) فإن كان من شروط صحة الوقف التأييد، فإن أفضل صيغة لإدارة شؤونه هي "المؤسسة"، لأنها تتصف بالديمومة والاستمرارية، بخلاف الأشخاص الذين يزولون بزوال الأعمار.

الفرع الأول: مفهوم مؤسسة نظارة الوقف

لقد عرفت المؤسسة تعريفات مختلفة وفق الأنظمة والاتجاهات التي يصعب حصرها، مع كل أنواعها وفروعها وأهدافها، وذلك بسبب التطور المستمر الذي شهدته المؤسسة في أشكالها القانونية أو علاقاتها منذ ظهورها.

إلا أنه وباعتبارها شكلا اقتصاديا وتقنيا وقانونيا واجتماعيا لتنظيم العمل المشترك فيها، فيمكن تعريفها على أنها: "كل تنظيم مستقل ماليا في إطار قانوني اجتماعي معين هدفه دمج عوامل الإنتاج بغرض تحقيق نتيجة معينة ضمن شروط ملائمة، فهي تتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة واستقلال مالي"².

وعليه يمكن تعريف مؤسسة نظارة الوقف بأنها: "الهيئة أو التنظيم المكلف قانونا بالتسيير

المباشر للملك الوقفي، معترف لها بشخصية قانونية وذمة مالية مستقلتين".

¹ فؤاد العمر، استثمار الأموال الموقوفة الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ط1، 2007، ص 151.

² رشيد واضح، المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية و التطبيق، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 30.

الفرع الثاني: دوافع التوجه نحو مؤسسة نظارة الوقف

بطبيعة الحال فهناك أسباب تدفع إلى ضرورة التحول من الإدارة الفردية للوقف إلى الإدارة المؤسسية، وتتمثل في التغيرات الحادة في طبيعة الأعيان الوقفية واستثمارها كما يأتي¹:

1. تزيد أهمية العقارات الوقفية ومواقعها الإستراتيجية وخاصة في المدن التي لها تراث وقفي كبير.

2. النمو العمراني الكبير والتقدم في أنظمة البناء مما جعل قيمة الأرض ترتفع أضعافا كثيرة.

3. تنامي وتطور الأدوات المالية الخاصة بالتمويل والاستثمار وخاصة فيما يتعلق بالتمويل الإسلامي، وتعدد محاوره بما يخدم الوقف من حيث توفير الأموال اللازمة للعمارة دون الإضرار بالوقف من خلال العقود الاستثمارية.

4. بروز المؤسسات المتخصصة في إدارة العقارات والاستثمارات مما يساعد إدارة الوقف على الفاعلية في الاستثمار.

5. كما أن من ميزات " مؤسسة النظارة " إمكانية إدارة الممتلكات الوقفية، وما تدره من ريع بما يخدم الأغراض التنموية حسب الظروف التي تعيشها كل دولة، فمثلا قد يكون من المجدي توجيه جزء كبير من الموارد الوقفية إلى التعليم في حال تدني نسبة المتعلمين وعجز الدولة عن توفير مقاعد دراسية كافية.

¹ فؤاد العمر، المرجع السابق، ص 153.

معنى ذلك أن " مؤسسة النظارة " ستشكل آلية مناسبة في يد السلطات العمومية لاستخدام الأموال الوقفية استخداما عقلانيا لا تضارب فيه مع السياسة المالية العامة للدولة، وهذا لا يعني بأي حال من الأحوال ترك المجال مفتوحا أمام الناظر المؤسسة يتصرف في أموال الوقف كيف شاء، بل يجب استحداث هيئات رقابية يشارك فيها الواقفون أو حتى أولوا الرأي السديد والعقل الراجح من أبناء البلد.

وبالطبع فإن من أهم شروط نجاح النظارة المؤسسة الاهتمام بالعنصر البشري وتأهيله مهنيا عن طريق الندوات والتربصات والدورات التدريبية، من أجل تزويد العاملين بالقطاع الوقفي بأحدث الأساليب الإدارية، وطرق التسيير العقلاني للموارد المتاحة، بل يمكن ربط مكافآتهم بمدى تحقيقهم للأهداف المرجوة، مما يشكل لديهم حافزا قويا للسعي المستمر نحو تحسين الأداء والمحافظة على الأعيان الموقوفة¹.

الفرع الثالث: مهام مؤسسة نظارة الوقف

تقوم مؤسسة النظارة بكل ما من شأنه ضمان استمرار الوقف ونمائه والحفاظ عليه، وهي المهام نفسها الموكلة للناظر الفرد. لكن يمكن أن نقول أن مهام هذه المؤسسة تتمثل أساسا في الوساطة بين الواقفين والشركات، أو المؤسسات الإنتاجية التي هي في حاجة إلى مصادر تمويل².

¹ محمد بوجلال، الحاجة إلى تحديث المؤسسة الوقفية بما يخدم أغراض التنمية الاقتصادية، بحث معد خصيصا لفعاليات المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي المنعقد بكلية الشريعة و الدراسات الإسلامية ، جامعة أم القرى، مارس 2003، ص8.

² محمد بوجلال، نظرية الوقف النامي، المرجع السابق، ص 147

وعليه يتمثل دور الوساطة الذي تقوم به مؤسسة النظارة فيما يلي:

أولاً: العلاقة بين مؤسسة النظارة وجمهور الواقفين:

حيث يمكن أن تنشأ بين الطرفين علاقة الأجير، بحيث تقوم مؤسسة النظارة باقتطاع أجر معين لقاء إدارتها للأموال الموقوفة وللأتعاب التي تحملتها. كما يمكن أن تكون هذه العلاقة علاقة مضاربة يمثل فيها جمهور الواقفين " رب المال"، بينما تكون مؤسسة النظارة بمثابة " المضارب" الذي يسعى إلى توظيف الموارد المتاحة في أوجه الاستثمار المختلفة، على أن توزع الأرباح التي من المفترض أن تعود إلى الواقفين على أوجه البر التي يحددها هؤلاء¹.

ثانياً: العلاقة بين مؤسسة النظارة ووحدات الإنتاج

في هذه العلاقة ستكون مؤسسة النظارة بمثابة رب المال الذي يسعى لإيجاد أفضل الفرص الاستثمارية الممكنة. وباعتبار التعامل في هذه العلاقة سيكون مع وحدات اقتصادية تمثل مختلف القطاعات الإنتاجية والتجارية والخدمية فإن العلاقة معها ستتأثر بطبيعة النشاط لكل وحدة اقتصادية²، فتتعدد الصيغ من مرابحة والمشاركة والإجارة وغيرها من الصيغ التمويلية التي سيتم التفصيل فيها في الفصل الثاني.

¹ محمد بوجلال، نظرية الوقف النامي، المرجع السابق، ص 148

² المرجع نفسه، ص 149

وفي ختام هذا الفصل نكون قد حددنا الهيكل التنظيمي لإدارة الوقف الساهر على احترام إرادة الواقف وتنفيذها لضمان تحقق الغرض من الوقف واستمرار نفعه، والذي لا يأتي إلا بقيام أجهزة هذا الهيكل الإداري المركزية والمحلية بمهامها المكملة لبعضها البعض والمحددة في صلب النصوص القانونية المنظمة لها.

كما يمكن القول بأن النمط الذي تتبعه الجزائر في تسيير الأوقاف يعتبر تقليدياً بالنظر إلى الطرق التي تتبعها الدول العربية عامة والخليجية خاصة، ما أدى إلى ركود الأوقاف وعدم الاستثمار بشكل أمثل، على عكس الدول الأخرى التي سبقتنا بأشواط معتبرة في إدارة الأوقاف واستثمارها، ذلك أن التسيير والإدارة الحسنة للأوقاف تعتبر الوسيلة المباشرة لتنمية الأوقاف وحسن استثمارها.

هذا وهناك من الدول العربية من اتخذت أسلوباً آخر في الإدارة يتمثل في الإدارة في شكل هيئة إدارية مستقلة، ويبرز هذا الشكل من خلال استحداث هيئة حكومية مستقلة يوضع الوقف تحت إدارتها، وتنشأ بغرض الإشراف المباشر على جميع الأوقاف العامة في الدولة، وتزود بجميع الكفاءات اللازمة في مختلف التخصصات الإدارية والفنية، وتقوم بدور الناظر على الأوقاف المستحدثة والأوقاف مفقودة العقود، والأوقاف التي تنشأها الدولة، فهي تباشر الهام المرتبطة باستغلال وتحصيل إيرادات الأوقاف وصرفها، وإعداد موازاناتها العامة ورفعها للجهات العليا للمصادقة عليها، كما تقوم الهيئة أيضاً برسم السياسات والأهداف والبرامج والخطط اللازمة لتنمية الأوقاف والمحافظة على أصولها، وتحقيق شروط الواقفين المعتمدة

وزيادة الوعي بأهمية الوقف واستقطاب واقفين جدد، وما إلى ذلك من اختصاصات¹.
ومن التجارب الرائدة في إدارة الأوقاف وفق هذا الشكل تجربة الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت².

وعليه كان لزاما على منظومة الأوقاف بالجزائر الاستفادة من تجارب الدول الأخرى وضع منظومة جديدة لإدارة الأوقاف، حتى تتمكن من مسايرة التطور الحاصل في هذا المجال، والذي يؤدي حتما إلى الاستثمار الأمثل لهذه الأوقاف.

¹ وما يميز هذا الشكل من الإدارة هو البناء التنظيمي المزود بالكفاءات الإدارية والفنية المطلوبة للنهوض بالدور التنموي للوقف، والاستقلال المالي والإداري عن الدولة.

² الأمانة العامة هي هيئة حكومية مستقلة معنية بإدارة الأوقاف الكويتية واستثمارها، وصرف ريعها في المصارف الشرعية طبقا لشروط الواقفين وفي إطار أحكام القانون. انظر الموقع الإلكتروني www.awqaf.org

الفصل الثاني: صيغ تنمية الأصول العقارية الوقفية

إن جوهر الوقف ومقصده الأساسي هو استمرار المنفعة والثمرة والغلة، كما جاء في الحديث الشريف: "حبس الأصل وسبّل الثمرة". وهذا الحديث يوجب أمرين أساسيين، وهما ركيزتا استثمار الوقف وهما حفظ الأصل، واستمرار الثمرة، للارتباط الوثيق بينهما، فلا يمكن الانتفاع واستمرار الثمرة والمنفعة إلا مع بقاء الأصل وحفظه وديمومته، وإن وجود الأصل بشكل صحيح يؤدي حتماً إلى جني الثمار والمنافع، وهذا ما أكده الفقهاء رحمهم الله تعالى، كما سنفصله، فالاستثمار هو إضافة أرباح إلى رأس المال، لتكون المنفعة من الربح فقط مع الحفاظ على رأس المال وقد يضاف إليه بعض الربح للمستقبل.

إن القصد من استثمار الوقف هو تحقيق أكبر عائد للوقف، أو تأمين أعلى ربح أو ريع من الأصل، وذلك بالبحث عن أفضل الطرق المشروعة التي تؤمن ذلك، ليتم صرفه على جهات الخير الموقوف عليها، ولحفظ قسم منها لعمارة الأصل، أو إصلاحه، أو ترميمه، لضمان بقائه، واستمراره للعطاء.

ويكفي الوقوف عند الآية القرآنية في قوله تعالى: "وَلَا تَوْتُوا السُّغَمَاءَ آمَوالِكُمْ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيماً وَارزُقوهم فيها واحسبوهم"¹ لم يقل الله تعالى وارزقوهم منها ولا تأكل المال، وإنما أمر باستثمار هذا المال مع المحافظة على الأصل، وهذه الآية دليل ساطع على ماهية الوقف المتمثل في وقف الأصل وتسجيل الثمرة بعد استثمارها.

¹ سورة النساء، الآية 5.

فالوقف بحد ذاته استثمار، والمنفعة من المال الموقوف تعتبر استثماراً؛ لأنه لا يجوز بحال تعطيل منافع الوقف، ولا يمكن الحصول على المنافع إلا عن طريق الاستثمار والجهد فيه. وتعتبر وسائل الاستثمار عامة متنوعة، وتختلف بحسب المال المستثمر، وبحسب الأماكن، وتطور الزمان.

وكان الاستثمار في العهود الأولى محصوراً بأنواع محددة، ومع مرور الأيام ابتكر العلماء ونظراً للوقف وسائل جديدة لاستثمار الوقف حسب الحاجة، لأن الحاجة أم الاختراع. وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتطرق في الأول إلى دراسة الوسائل التقليدية لاستثمار وتنمية الأصول العقارية الوقفية، فيما نخصص الثاني لدراسة الصيغ الحديثة.

المبحث الأول: الصيغ التقليدية لتنمية الأصول العقارية الوقفية

كان أهم ما يشغل بال الفقهاء هو استغلال واستثمار مال الوقف واستمرار قدرته على إنتاج المنافع والعوائد المقصودة منه، أكثر من نمائه وزيادة رأس ماله وزيادة قدرته الإنتاجية على العطاء المستقبلي، لذلك تحدثوا عن الحاجات التمويلية للوقف عند تعطله أو تدمره أو احتراقه¹، كما تحدثوا عن استبداله عند انقطاع المنافع منه في موقعه.

وفي هذا المبحث سنتطرق بالدراسة للصيغ والأساليب التقليدية لاستثمار وتنمية الأصول العقارية الوقفية، والتي تتمثل أساساً في الإيجار، أما باقي الوسائل أو العقود فهي مبتكرة ومتفرعة عن الإيجار، وهذا في مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: تنمية الأصول العقارية الوقفية عن طريق الإيجار

وهي الصيغة المتداولة والمنتشرة منذ مطلع العهود الفقهية الأولى، وحتى اليوم، وستبقى للمستقبل، وهي الأكثر شيوعاً في عقارات الأوقاف، سواء كانت أبنية أم أرضاً زراعية، أو أرض فضاء. بل كاد الفقهاء أن يربطوا بينها وبين جواز بعض أنواع الوقف².

¹ وهذا هو غالب ما قصده من عبارة عمارة الوقف التي ترد في كثير من المؤلفات الفقهية، على أن بعض الفقهاء قد استعمل عبارة العمارت بمعنى عام يشمل تنمية الوقف وزيادة في رأس ماله، مندرجاً تحت الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر، دمشق، 2000، ص 241

² فقد علل الفقهاء الذين منعوا وقف الدراهم والدنانير بأنه لا يجوز إيجارتهما، ولا يمكن الانتفاع بهما إلا بالإتلاف، وعلل الذين أجازوا وقفهما أنه يجوز إيجارتهما.

الفرع الأول: المقصود بإيجار الأملاك الوقفية

لقد كان الإيجار ولا يزال أكثر الأساليب الشائعة لاستثمار الأوقاف في البلاد الإسلامية وذلك بالنظر إلى القيود التي وضعها الفقهاء على الأساليب التي يستثمر الوقف بها. والإيجار هو عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم¹. والأصل في إيجار الوقف أنه يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها مصدر النظام القانوني للوقف، ولم تعرف الأحكام التي تطبق على إيجار الأملاك الوقفية العقارية إلا بعد صدور قانون الأوقاف 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 حيث نصت المادة 42 منه "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول والشريعة الإسلامية"، وطبقا لهذه المادة فإن إيجار هذه الأماكن يخضع لأحكام الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري²، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، غير أن هذه الإحالة قد فرضت عدة تساؤلات حول أطراف العقد وكيفية إبرامه مما دفع بالمشروع إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها والذي تضمن في مواده من 22 إلى 30 كيفية إبرام عقد إيجار الملك الوقفي، ومدته وأجرته والآثار المترتبة عنه، مقتفيا النمط المعمول به في تأجير الأملاك الوطنية³.

¹ وهذا حسب التعريف الذي جاءت به المادة 467 من القانون المدني.

² المادة 51 و ما يليها من قانون المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18 المعدل و المتمم.

³ المواد من 89 إلى 91 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد52، ومن 17 إلى 20 من المرسوم 454/91 المحدد لشروط إدارة و تسيير الأملاك العامة و الخاصة.

وفي ذات السياق طرحت المادة 42 من قانون الأوقاف صعوبات من حيث التطبيق، خاصة أمام خصوصية الملك الوقفي، وهو أحد الأسباب التي أدت إلى تعديل هذا القانون بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/07/30 حيث جاء في المادة 26 مكرر 8 منه أن المحلات السكنية والتجارية تؤجر وفقا لأحكام القانون المدني والتجاري، ولعل الهدف من ذلك هو الحفاظ على انسجام المنظومة القانونية من جهة، مع التأكيد على ضرورة مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية من جهة أخرى، كون الوقف مستمد من أحكامها.

الفرع الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية

طبقا لنص المادتين 23،25 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فإن إيجار الأملاك الوقفية يتم بطريقتين هما الإيجار عن طريق المزاد والإيجار بالتراضي كالاتي:

أولا: إيجار الأملاك الوقفية عن طريق المزاد:

القاعدة العامة في إيجار الأملاك الوقفية طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 381/98، هي طريقة المزايمة حتى يعطى الحق لجميع الأفراد في استئجار مثل هذا النوع من الأملاك دون تفضيل طرف على آخر¹، و تجري المزايمة تحت إشراف ناظر الوقف باعتباره القائم أو المسؤول الأول على إدارة وتسيير العين الموقوفة، وذلك بعد الإعلان عن المزايمة في الصحافة الوطنية أو الطرق الأخرى المتعارف عليها قانونا وذلك قبل عشرين يوما من تاريخ إجرائها.

¹ خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، المرجع السابق، ص 127

وينعقد الإيجار عن طريق المزايدة على أساس دفتر شروط نموذجي¹ يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية، حيث يجب عليه أن يحدد فيه التعيين الدقيق للعين الموقوفة محل الإيجار (المساحة، الطبيعة، الحدود، مدة الإيجار، الأطراف، السعر).

وتطبيقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98 يتعين تحديد السعر الأدنى للإيجار بإيجار المثل، بعد إجراء الخبرة والمعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة، مثل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا وباقي الجهات المختصة، غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة، حيث أنه استثناء يمكن تأجير الملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس إيجار المثل إذا كان العقار المراد إيجاره مثقلا بدين، أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل، غير أنه يمكن الرجوع والتفكير بهذه الأخيرة متى توافرت الفرصة لذلك، وفي هذه الحالة لا بد من تحرير عقد إيجار من جديد.

ومن بين البيانات كذلك التي لا بد أن توضح في دفتر الشروط النموذجي الموقع ما بين الجهة المؤجرة والمستأجر، مدة الإيجار والشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر، فبالنسبة للمدة فلا بد أن تحدد حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه، والقاعدة المتعامل بها حاليا في إيجار الأملاك الوقفية هي الإيجار لمدة سنة قابلة للتجديد².

أما بالنسبة للشروط العامة والخاصة التي يتضمنها دفتر الشروط النموذجي والتي تفرض على المستأجر فهي تدخل في طائفة الشروط التي تهدف إلى الحفاظ على الملك الوقفي

¹ يحتوي دفتر الشروط على جميع بيانات العقار الوقفي المؤجر وكذا مدة الإيجار والشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر.

² خالد رمول، المرجع السابق، ص 128

ورعايته وعدم المساس به أو إتلافه، أو استغلال العين الموقوفة على وجه يخالف أحكام الشريعة الإسلامية باعتبار أن الوقف باب من أبواب البر والإحسان التي ترصد للأعمال الخيرية والمشروعة.

ويحسن بنا الإشارة إلى أنه عمليا لا يلجأ إلى طريق المزاد العلني بالنسبة لإيجار السكنات الموقوفة والتي تستعمل لاحتياجات الوزارة لإسكان موظفيها والمستخدمين فيها غالبا¹.
والحقيقة أن أغراض الواقفين للأموال التي تديرها وزارة الأوقاف، لم تكن الرغبة أو حتى للإذن، باستعمال عوائدها لسداد العجز في ميزانيات وزارة الأوقاف، فيندر أو يستحيل مثل ذلك. كما أنه من المعروف فقها، أنه ينصرف الوقف إلى الفقهاء والمساكين لا إلى موظفي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، حيث تشكل الرواتب أكبر بند في ميزانياتها في العادة، ونحن نتكلم عن تنمية الوقف العقاري وتسييره أما وجود عجز أو وفرة في ميزانيات الأوقاف فهي أمور لها أسبابها ونتائجها².

ثانيا: إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي:

هذه الطريقة تعد استثناء عن القاعدة العامة، أقرها المقتن الجزائري في نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381/98 في حالات خاصة:
- لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث العلمي.

¹ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 160.

² منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر، دمشق، 2000، ص 232.

- من أجل سبل الخير¹.

والإيجار بالتراضي في مثل هذه الحالات يتطلب وجود ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، بعد استطلاع رأي بالموافقة من طرف لجنة الأوقاف من أجل قفل الباب أمام أولئك الذين يريدون التلاعب بالأموال الوقفية وتأجيرها عن طريق المحاباة أو أصحاب النفوذ². وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم للأمر رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف قد أحال في تنظيمه لعقود الإيجار الخاصة بالمحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية لأحكام القانون المدني و التجاري³.

الفرع الثالث: أركان عقد إيجار الأملاك الوقفية

أولاً: أحقية تأجير واستئجار الأملاك الوقفية:

تطبيقاً لنص المادة 33 من قانون الأوقاف التي تنص على أنه: "يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف حسب كيفية تحدد عن طريق التنظيم"، وقد حددت المادة 13

¹ و قد حددت المادة 05 فقرة "د" من المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد بعض مجالات سبل الخيرات نذكر منها على سبيل المثال:

- الحفاظ على حرمة المسجد و حماية أملاكها.
- ترشيد أداء الزكاة جمعها و صرفها.
- المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تيسير الزواج للشباب ورعاية اليتامى ومساعدة المحتاجين والمنكوبين.
- محاربة المحرمات و الانحرافات و الآفات الاجتماعية وأسبابها ...

² خالد رمول، المرجع السابق، ص 129.

³ المادة 04 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22.

من المرسوم التنفيذي 381/98 المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية إدارة وتسيير الأملاك الوقفية إلى ناظر الوقف وبالتالي فهو صاحب الحق في تأجيرها، في حين يجوز لكل شخص كامل الأهلية أن يستأجر العقار الموقوف.

1. من له حق التأجير

إن الإقرار الذي منحه المادة 05 من قانون الأوقاف والمادة 49 من القانون المدني للوقف بتمتعته بالشخصية المعنوية، يعد ضماناً لاستمرارية مفهوم الصدقة الجارية، ويعطي للوقف الحق في تحمل الالتزامات واكتساب الحقوق والحق في التقاضي، أما إدارة وتسيير هذا الشخص المعنوي فيتولاها ناظر الوقف، والمقصود بنظارة الوقف: التسيير المباشر للملك الوقفي، ورعايته، وعمارته، واستغلاله، وحفظه، وحمايته¹، فناظر الملك الوقفي هو الذي يتولى إيجار السكنات الوقفية باعتبار أن الإيجار يدخل في صلب العمارة ولا يملكه الموقوف عليه ولو انحصر الاستحقاق فيه² ولا يملك إيجار الوقف الموقوف عليه أي المستحق فيه وإن كان له ريع الوقف، ولكن لا يملك إيجاره فالذي يملك ذلك هو الناظر دون غيره، وللموقوف عليه الحق في مطالبة ناظر الوقف بالغلة أو الربح للمحل الموقوف، وبهذه الكيفية فإن ناظر الوقف يتمتع بصفة التقاضي في حالة نشوب نزاع أثناء إبرام عقد الإيجار وتنفيذه، ويباشر عمله

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 381/98.

² احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، المجلد 6، ج 2، 2000، ص 1405.

على مستوى البلديات والأحياء، وحسب عدد وحجم الأملاك الوقفية الموجودة، إذ يجوز تعيين عدة نظار في منطقة واحدة يشرفون على وقف واحد أو عدة أوقاف حسب توسعها وكثرتها. ولا يستلم الناظر الأجرة من المستأجر مباشرة، إذ يقوم هذا الأخير بإيداعها في حساب خاص بالأملاك الوقفية على مستوى كل ولاية، مقابل وصل يقدمه لناظر الوقف والذي يسلمه وصلا عن تسديد بدل الإيجار، وبهذا الوصل تبرأ ذمة المستأجر.

2. من له حق استئجار الأملاك الوقفية:

يجوز إيجار السكنات الوقفية العامة لأي مستأجر كامل الأهلية ومتمتع بكامل قواه العقلية وسليم الرضا، ويكون بذلك المستأجر المستحق مدينا للوقف بالأجرة، ودائنا له بمقدار استحقاقه¹، إلا أنه لا يمكن أن يكون المستأجر هو الناظر نفسه ولو بأجر المثل أو بأكبر منه، ولا لمن لا تقبل شهادتهم عنده².

وقيد فقهاء الشريعة الإسلامية الناظر في عملية إيجار الوقف بالقيود التالية:

- عدم جواز تأجير الناظر لعقار من عقارات الوقف لنفسه، ولا لأحد من أصوله وفروعه الذين هم تحت سلطته الشرعية، وذلك لأن يد الناظر هي يد أمان، و إذا أجر لأحد من أولاده الذين هم تحت سلطته علقت به التهمة.

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1413.

² مرقس سليمان، عقد الإيجار، مؤسسة روز اليوسف، مصر، 1985، ص 892.

- عدم جواز تأجير الناظر لعقار من عقارات الوقف لمن لا تقبل شهادته لهم، والمقصود بهم قرابته حتى الدرجة الرابعة¹.

- عدم جواز تأجير الوقف لأجنبي، إلا إذا كانت الأجرة التي سيدفعها هي أجرة المثل، حتى ولو كان الناظر في هذه الحالة هو المستحق الوحيد للغلة، ذلك أن الناظر قد يموت وبموته يتضرر الوقف وغيره من المستحقين بسبب نقص الأجرة عن أجرة المثل، خاصة إذا كانت العين الموقوفة بحاجة للعمارة باستثناء حالة الضرورة مراعاة وتحقيقا لمصلحة الوقف. وسبب منع هذه التصرفات أنها تثير الشبهة، وقد ورد في المادة 630 من القانون المدني المصري أنه لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل².

ولا بد من الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في مسألة أحقية استئجار الملك الوقفي، لعدم تعرض قانون الأوقاف لهذه المسألة.

وتجدر الإشارة إلى أن شروط الواقف التي يعبر عنها في كتاب وقفه تعتبر بمثابة قانون ينظم شؤون الوقف، والعمل به واجب، وحتى تكون هذه الشروط معتبرة ومنتجة لا بد أن تصدر عن الواقف عند إنشاء الوقف، مع مراعاة عدم مخالفتها لأحكام الشريعة الإسلامية تطبيقاً لأحكام المادتين 05 و 14 من قانون الأوقاف، وهو ما تؤكد المادة 45 من نفس القانون

¹ زهدي يكن، المرجع السابق، ص 155.

² وهذا لأن الناظر هو المؤجر فلو جاز له استئجار الوقف لكان مستأجراً من نفسه فعلمت به التهمة والواحد لا يتولى طرفي العقد إلا في مسائل مخصوصة ليست هذه منها. انظر في هذا الصدد: أحمد عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة نشر، ص 197.

بنصها أن الأملاك الوقفية تنمى وتستغل وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف، وعليه فإن إرادة الواقف محل اعتبار مادامت لا تمس بالطابع التأبدي للوقف أو مصلحة الموقوف عليه ولا تضر بمصلحة الوقف.

وهنا يطرح إشكال حول جواز تحويل الوقف المباشر إلى وقف مباشر واستثماري معا، من خلال مجمع استثماري وقفي يشمل أغراض الوقف المباشر نفسها، ويخصص جزء منه كبيرا كان أو صغيرا للاستثمار لصالح تلك الأغراض نفسها؟

إن الإجابة عن هذا التساؤل بإجابة عامة يمكن أن تكون سلبية، لأن الأمر لم يكن داخلا في شرط الواقف وحسابه، ولكن مع ذلك فالأمر يحتاج إلى نظر وتفصيل من حيث تضمن التحويل تغييرا مهما في هدف شروط الواقف، كما عبر عنها بإرادته حين أنشأ الوقف، و إذا تضمن تغييرا لها فهل التحويل في صالح الوقف؟ وهل يقبل ذلك من المنافع المخصصة للموقوف عليهم؟ وهل المصلحة من التحويل مفيدة وضرورية لتحقيق منافع للوقف أم هي مجرد مصلحة هامشية فقط؟

ولعل من الصور الأكثر شيوعا وتكرارا أن يتهدم المبنى الوقفي، أو يحترق أو يحتاج إلى إعادة بنائه أو تكون هناك مصلحة استثمارية كبيرة في هدمه و إعادة بنائه، فتبرز هنا إمكانية بنائه من أدوار عديدة، بحيث يخصص واحد منها لمصلحة غرض الوقف، وتخصص باقي الأدوار للاستثمار بحيث ينشأ عنه إيراد يستعمل لصالح الوقف نفسه¹.

¹ منذر قحف، المرجع السابق، ص 238، وقد أورد صورا أخرى محتملة الحدوث

وقد أورد البعض¹ لانسحاب هذا التغيير والتحويل إلى كل وقف إسلامي جملة من الشروط تتلخص فيما يأتي:

أ- أن تترك للاستعمال الأصلي للوقف مساحة كافية بحسب بيئة الوقف الاجتماعية والاقتصادية، بحيث لا تقل عما كانت عليه عند تحبيسه.

ب- أن لا تتعارض استعمالات الأجزاء الأخرى من المبنى مع أهداف الوقف في البر والطاعة، ومن باب أولى أن لا تتضمن أية مخالفة شرعية واضحة.

ج- أن تستعمل الإضافات المتاحة في المبنى لأهداف تتضمنها شروط الواقف بشكل عام.

د- أن ترد عوائد الإضافات المتاحة على هدف الوقف نفسه وعلى هدف قريب منه في النوع

والمكان، وإلا فعلى الفقراء والمساكين، كما قرر ذلك الفقهاء في أقوالهم المعتمدة.

هـ- أن يكون تمويل الزيادات في البناء بطرق مشروعة.

ثانياً: المحل في عقد الإيجار الوقفي:

إيجار الملك الوقفي كيفما كان صنفه يخضع للشروط العامة التي يجب توافرها في كل

عقد، وهي الرضا الصحيح والأهلية، والمحل والسبب، وبالتالي تطبيق القواعد العامة بالنسبة

لهذه الأركان فيما عدا المحل، فقد خصه القانون التجاري بقواعد خاصة² نتناولها فيما يلي:

¹ منذر قحف، المرجع نفسه، ص 238

² عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون واسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 113.

ويقصد بالمحل في عقد الإيجار تمكين المستثمر من العين المؤجرة، وقد تكون هذه العين عبارة عن عقار كالمباني بأنواعها والأراضي البيضاء التي تؤجر لاستغلالها كمخازن مثلا، وقد يكون الإيجار واردا على منقول كآلات الميكانيكية والأجهزة الوقفية¹.

وقد حدد القانون التجاري في المواد 109 إلى 171 مجال تطبيق أحكام الإيجار التجاري على العقارات وبالنتيجة إسقاطها على الأملاك الوقفية كما يلي:

- العمارات والمحلات التي يستغل فيها محل تجاري يباشر فيها نشاط تجاري يكون مستغله مقيدا في السجل التجاري، وكذلك المحلات والعمارات الملحقة باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروريا للاستغلال.

- الأراضي البيضاء التي شيدت عليها قبل أو بعد الإيجار بنايات معدة للاستغلال التجاري أو الحرفي شرط أن تكون هذه البنايات قد شيدت أو استغلت بموافقة الجهة الوصية للوقف².

- الأماكن المؤجرة للبلديات التي تخصص لمصالح تسيير الاستغلال البلدي سواء كان التخصيص لإدارة الاستغلال وقت تاريخ عقد الإيجار أو في تاريخ لاحق بشرط الحصول على الموافقة الصريحة أو الضمنية من الجهة الوصية على الوقف كوزارة الشؤون الدينية والأوقاف مركزيا أو نظارة الشؤون الدينية محليا.

¹ أحمد محرز، العقود التجارية، دار النهضة العربية، بيروت، 1995، ص 119.

² المرجع نفسه، ص 119.

- العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة والضرورية اللازمة لمواصلة نشاط الأموال الموقوفة بشرط ألا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الأملاك الموقوفة.

ثالثاً: مدة الإيجار:

الإيجار من العقود الزمنية محددة المدة¹، فينبغي بذلك أن يحدد في عقد إيجار الملك الوقفي مدة الإيجار حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، والتي أكدت على ضرورة تحديد مدة الإيجار سواء بطريق المزاد أو بالتراضي، فإذا اختلف المتعاقدان حول تحديد هذه المدة لا ينعقد العقد، لأن المدة ركن جوهري في العقد².

حيث تقضي القواعد العامة بأنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات، إلا بترخيص من السلطة المختصة والسلطة المختصة بالنسبة لأموال الوقف هي وزارة الشؤون الدينية أما الذي يبرم العقد على المستوى المحلي هو ناظر الشؤون الدينية.

فمدة إيجار الملك الوقفي حددتها المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98، حيث نصت على أنه: "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة وتحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه".

¹ لقد نبه الفقه إلى أن طول المدد يؤدي إلى أن يعتبر المستفيد من الوقف ما بيده ملكاً له، و على هذا الأساس اختلف الفقهاء في مدة السماح باستغلال الوقف، انظر في ذلك: مصطفى بن حمزة، بحوث فقهية، دار الأمان، الرباط، ط1، 2010، ص 226.

² أحمد محرز، المرجع السابق، ص 121.

ويحدد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته وإن لم يتم ذلك تطبق أحكام القانون المدني¹.

رابعاً: بدل الإيجار:

المستأجر بمقتضى عقد الإيجار هو مدين بدفع إيجار الملك الوقفي بصفة شهرية منتظمة طبقاً للمادة 05 من القانون 10/91، ووفقاً لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 381/98. وبدل الإيجار يكون قابلاً للزيادة تماشياً مع أسعار السوق، ويتم بناء على قرار من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، بموجب رسالة مضمونة للمستأجر حسب المادة 27 من المرسوم 381/98².

كما تجدر الإشارة إلى أنه بخصوص الإيجارات الوقفية فقد تم بذل عدة مجهودات ودراسات من قبل مختصين في مجال الأوقاف لرفع الغبن عنها، بتحسين مداخلها بنسبة تتماشى مع قيمتها.

الفرع الرابع: آثار عقد إيجار الأملاك الوقفية

إن المستأجر بمقتضى عقد الإيجار لا يجوز له التصرف في الملك الوقفي بأي شكل من أشكال التصرف التي تمس به كالرهن أو التنازل أو البيع أو الهبة، ولا حتى التغيير من طبيعته كلياً أو جزئياً ولو بشكل مؤقت بمراعاة المادة 24 من القانون 10/91.

¹ وتحديد المواد من 467 إلى 507 مكرر 1 ضمن الفصل الأول من الباب الثامن المتضمن العقود المتعلقة بالانتفاع.

² محمد كنانة، المرجع السابق، ص 162

كما يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات اللازمة والناجمة عن استغلاله للملك الوقفي وبكل أعمال الترميم المترتبة عن أي خلل كان هو سببا في حدوثه.

ويمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في الملك الوقفي إلا بعد الموافقة الكتابية لوزارة الشؤون الدينية بموجب وصل مسجل.

كما يلتزم المستأجر بتسديد تكاليف استغلال الملك الوقفي من كهرباء وغاز وماء وغيرها. والمستأجر ملزم عموما باحترام القوانين والآداب العامة في النظافة والأمن وحسن الجوار، وعند مخالفة ذلك يفسخ العقد بقوة القانون¹.

وقد قضت الغرفة التجارية لمجلس قضاء باتنة بعد النقض والإحالة، أنه يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف كذلك فسخ عقد إيجار الملك الوقفي، ورفض تجديده، إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، كرفض تجديد عقد إيجار المرش ليشمل توسيع قاعة الصلاة².

كما يفسخ عقد إيجار الملك الوقفي بقوة القانون إذا توفي المستأجر، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر، للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه، وذلك تطبيقا للمادة 29 من المرسوم التنفيذي 381³/98.

أما إذا توفي المؤجر وكان من الموقوف عليهم ففي هذه الحالة يعاد تحرير العقد وجوبا للمستأجر الأصلي حتى انقضاء مدة العقد الأول مع مراعاة مضمونه.

¹ محمد كنانة، المرجع نفسه، ص 166

² قرار الغرفة التجارية والبحرية بمجلس قضاء باتنة بعد النقض، والإحالة المؤرخ في 2010/03/08 تحت جدول رقم 2976/09. قرار غير منشور.

³ ويعتبر هذا حكما خاصا بالوقف يقيد الحكم العام الوارد في الفقرة 02 من المادة 469 مكرر 2 و التي قررت بأن الايجار لا ينتق إلى الورثة وأجازت استمرار العقد إلى اتهاء مدته في حالة وفاة المستأجر، وذلك مراعاة لطبيعة الوقف واستمرار نمائه.

المطلب الثاني: صور مبتكرة لإيجار الأصول العقارية الوقفية

في هذا الصدد أوجد القانون العديد من الصيغ الاستثمارية في مجال النشاط الاقتصادي المختلفة، ومن أهمها ما تعارف عليه المستثمرون من عقود متنوعة لا تختلف في جوهرها عن الإجارة، ووفقا لما أقره الفقه الإسلامي¹ في مجال الاستثمار حول كيفية استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية بمختلف أنواعها سواء منها الأملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي، أو الأوقاف المبنية أو القابلة للبناء، ومنها حتى تلك المعرضة للاندثار والخراب.

الفرع الأول: تنمية الأراضي الوقفية الفلاحية

نظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي أصبح يؤديها العقار الفلاحي بصفة عامة، والعقار الفلاحي الوقفي بصفة خاصة، وهو ما يعكسه العدد الهائل من الأراضي الزراعية والمشجرة الموقوفة بهذه الصفة، فإنه أصبح لزاما على المنتفعين بهذا النوع من الأملاك استغلالها استغلالا يتوافق مع الغرض الفلاحي الذي يطبع الأراضي الوقفية وأن إهمال هذه الأراضي أو عدم استغلالها يعتبر تعسفا في استعمال الحق وهذا تطبيقا لنص المادتين 48، 49 من قانون التوجيه العقاري 25/90²، وكذا المواد 04، 26 مكرر 1 من القانون

¹ حيث تنص المادة 45 من القانون 07/01 على: "تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب الكيفيات التي حددها هذا القانون والأحكام القانونية غير المخالفة له"
² حيث تنص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما."

07/01 والذي يحدد من خلاله المشرع طرق استثمار العقار الوقفي الفلاحي سواء منه الأراضي القابلة للزراعة أو الأراضي البور التي لم تعد صالحة للزراعة، إضافة إلى إصداره للمرسوم التنفيذي 07/14 الذي حدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وهذا على النحو الآتي:

أولاً: تنمية الأراضي الوقفية الصالحة للزراعة:

تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 سالف الذكر، فقد تم تحديد نوعين من العقود المخصصة لهذا الشأن والمتمثلة في عقدي المزارعة والمساقاة.

1. عقد المزارعة:

المزارعة هي عمل المزارع في أرض الغير ببعض ما يخرج منها، وهي عقد على المال ببعض نمائه، وتعني عملياً تقديم القائمين على الوقف أرضاً زراعية غير مستغلة لجهة أخرى تقوم باستثمارها عن طريق زراعتها بإنفاق ما يلزم على البذور والمعدات وأجور العمال، على أن يتم اقتسام الأرباح بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والجهة التي قامت بتمويل الاستثمار الفلاحي بنسبة يتم الاتفاق عليها مسبقاً¹.

¹ ويلحق بهذه الصيغة صيغة أخرى تسمى " المغارسة" و التي تكون في الأشجار حيث يقوم العامل بغراسة أرض بيضاء لحساب صاحبها مقابل أن يأخذ جزء من الشجر أجرة له على العمل. انظر في ذلك د. سليمان ناصر، المغارسة صيغة مثلى لإعمار الأراضي البور في البلدان العربية و الإسلامية، بحث مقدم إلى الملتقى العلمي الدولي التاسع حول تحديات قطاع الزراعة في الدول العربية و الإسلامية و سبل مواجهتها، يومي 27،28 فبراير 2011، الجزائر العاصمة. كذلك، جمعة محمود الرزيقي، حكم المغارسة في أرض الوقف بين الواقع وقواعد الفقه والقانون، مجلة أوقاف، الكويت، ع11، السنة السادسة، 2006، ص 18.

ويطلق على المزارعة كذلك اسم المخابرة، من خبر الأرض وهو شقها، أو من الخبر وهي الأرض اللينة أي صالحة للزراعة، وقال بعضهم سميت المخابرة لأنها معاملة أهل خبير على ما يخرج منها من ثمر أو زرع¹.

ولقد اخذ المشرع الوقفي الجزائري بهذا النمط من العقود، حيث نصت المادة 26 مكرر من القانون 07/01 على: "عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد"

أما بالنسبة لباقي الأحكام المتعلقة بهذا العقد لاسيما بالنسبة لشروطه فإن المادة الثانية من قانون الأوقاف تحيل على الشريعة الإسلامية².

و يتميز عقد المزارعة بالخصائص الآتية³:

- ❖ أن المزارعة عقد وارد على العمل.
- ❖ أنه شبيه بعقود الشركات.
- ❖ أنه يستهدف التنمية والانتفاع عن طريق الاستنابات.
- ❖ أن النماء فيه قسمة يتفق عليها المالك والعامل.

¹ مسعودي رشيد، استثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، مجلة الراشدية للدراسات والبحوث القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة معسكر، ع2، 2010، ص 150.

² وهو ما يؤخذ على المشرع الجزائري حيث أنه اكتفى فقط بإدراج تعريفات للعقود دون التفصيل في أحكامها تاركا ذلك للشريعة الإسلامية، في حين أن هذه الأخير تعرف اختلافا بين المذاهب في أحكام هذه العقود و هو ما يجعل التعمق فيها صعبا .

³ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 170.

ولكن أغلب الفقه درج على الإقرار بمشروعية هذا النوع من العقود، لأن المزارعة إن أنتجت زرعاً استفاد منه الطرفان، و إن لم يحصل منه شيء اشتركا في الحرمان، فلا يختص أحدهما بحصول مقصوده دون الآخر، وهذا أقرب للعدل.

والمزارعة باعتبارها عقداً، فإنه يقتضي في طرفيه توافر شرط الأهلية والرضا، وأن لا يتضمن العقد شرطاً فيه جهالة أو يؤدي إلى غرر مما قد ينشب عنه نزاع مستقبلاً. وعقد المزارعة بوصفه عقداً محدد المدة فإنه ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها أو باتفاق الطرفين، أو حتى بفسخه لإحدى أسباب الفسخ طبقاً للقواعد العامة المعمول بها¹.

2. عقد المساقاة:

عقد المساقاة هو إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه كالنخيل لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر وبمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعاً فيه².

لقد استقر الفقه على العموم على رأي جمهور الفقهاء الذين أقرّوا بجواز عقد المساقاة وإباحته³.

¹ إذا أخل أحد المتعاقدين بتنفيذ التزاماته كأن يقوم المنتفع من عقد المزارعة بتصرف معين يمس بأصل ملكية الرقبة فيها أو بتغيير طبيعة الأرض الموقوفة بتغيير طابعها الفلاحي أو بإهماله لها.

² خالد رمول، المرجع السابق، ص 136.

³ حمد بن عبد الرحمن الجنيد، إيهاب حسين أبو دية، الاستثمار والتمويل في الاقتصاد الإسلامي، ج3، دار جرير للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2009، ص 187، كذلك مسعودي رشيد، المرجع السابق، ص 152.

ووافق بدوره القانون الجزائري جمهور الفقهاء فأجاز عقد المساقاة وأخذ به، من خلال المادة 26 مكرر 1 فقرة 2 من القانون 07/01 سالف الذكر والتي نصها: "عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء من ثمره".

والمساقاة كغيرها من العقود مقيدة بشروط لصحتها، وتتمثل هذه الشروط في¹:

- ❖ أن يكون نصيب المتعهد أو العامل وصاحب الشجر معلوما ومحددا.
- ❖ أن يبذل العامل في عناية الأرض التي يتعهدا بالسقي عناية الرجل العادي، بأن يقوم بكل ما يلزم لإصلاح الشجر مما جرى عليه العرف.
- ❖ أن يكون الشجر المتعاقد حوله موجودا وقت انعقاد العقد، فلا يجوز التعاقد على مجهول أو محتمل الوجود مستقبلا.
- ❖ إذا عجز العامل عن القيام بمهامه لأي سبب من الأسباب، فيجوز له في هذه الحالة أن ينيب غيره الذي له الغلة المستحقة بموجب عقد المساقاة.
- ❖ أما إذا مات العامل في هذه الحالة لورثته أن ينيبوا غيره أما إذا اتفق الطرفان على فسخ عقد المساقاة فلهم ذلك.

و إذا كان على الأرض المتعهد بها على العامل ضريبة فتكون على عاتق مالك الأرض الموقوفة وليس على العامل لأن الضريبة متعلقة ومنصبة على الأرض في حد ذاتها سواء

¹ عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف و تمويله في الإسلام دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية قسم الشريعة، 2004، ص 136.

زرعت أم لم تزرع، بخلاف الزكاة التي تدفع نصابا بين العامل وصاحب المنفعة لأنها متعلقة بالثمر والغلة نفسها إذا بلغت النصاب¹.

ثانيا: تنمية الأراضي الوقفية البور:

الأراضي الوقفية البور هي تلك الأراضي الموقوفة التي لا تصلح أو لم تعد صالحة للزراعة والغراس، أي أنها معطلة عن الإنتاج.

وبهدف استغلال هذا النوع من الأراضي واستثمارها، أوجد المشرع أسلوبا يتمثل في عقد الحكر والذي سنتناوله بتحديد مفهومه وبيان أحكامه.

1- مفهوم عقد الحكر:

الحكر² هو عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة تحت يد شخص يسمى محتكرا للبناء أو للغراس ما دام يدفع أجر المثل³.

أو هو أن يبيع المتولي حق استئجار الأرض الموقوفة بأجرة سنوية أو شهرية زهيدة محددة ومنفق عليها في العقد وهي تدفع دوريا مع بيع حق الاستئجار هذا بمبلغ كبير يقارب القيمة السوقية للأرض يدفع دفعة واحدة⁴.

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص 137.

² وتستعمل للدلالة على هذا العقد عدة مصطلحات منها الاحتكار، الاستحكار، التحكير و غيرها.

ويعد عقد الحكر من أقدم العقود التي عرفها متقدمي الفقهاء، فقد قرر الإمام الخصاص من الحنفية (المتوفي سنة 261 هـ جواز وقف البناء وحده إذا كان قائما على أرض محتكرة، وذكر خير الدين الرملي أيضا (توفي سنة 1081 هـ) بأنه عقد إجارة لاستبقاء الأرض مقررة للبناء والغرس. رد المحتار، ج3، ص 390،391. مصطفى أحمد الزرقا، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، دار القلم، دمشق، ط1، 1999 م ص 52.

³ محمد زيد الابياني بك، المرجع السابق، ص 157.

⁴ منذر قحف، المرجع السابق، ص 247.

ويعطي الحكر مالكة حق احتكار استئجار الأرض الموقوفة تلك الأجرة الزهيدة لمدة طويلة جدا قد تتجاوز العمر الطبيعي للإنسان، أو قد يتعلق هذا الحق بالأرض نفسها بصفة دائمة. والغرض من هذا العقد أن يستفاد من الأرض الموقوفة المعطلة عندما لا يكون الوقف متمكنا من استثماره¹.

فالحكر هو حق متفرع عن الملكية، حيث تكون رقبة الأرض المحتكرة لجهة الوقف أما الانتفاع فيكون للمحتكر، والأصل أن يرد الحكر على أرض فضاء موقوفة وللمحتكر تعميرها بالبناء أو بالغراس²، واستصلاحها ولكن إذا كان على الأرض الموقوفة بناء قائم يحتاج إلى إصلاح كان هذا حكر من نوع خاص يسمى بعقد الإجاريتين³، وهذا الأخير حق عيني كحق الحكر ولكن يختلف عنه في ثلاثة أمور⁴:

- ❖ من حيث المحل: فالحكر يرد على أرض فضاء أو على أرض زراعية ووقفية وحق الإجاريتين يرد على بناء قائم على أرض موقوفة في حاجة إلى إصلاح.
- ❖ من حيث الغرض: الحكر يهدف إلى تعمير الأرض بالبناء عليها واستصلاحها بالغراس فيها وحق الإجاريتين يهدف إلى إصلاح البناء في حاجة لذلك.

¹ مصطفى أحمد الزرقاء، المرجع السابق، ص 52

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1439

³ وقد تم استحداث هذا النوع من العقود بموجب القوانين العثمانية بعد سنة 1020هـ على إثر الحرائق التي شملت أكثر عقارات الأوقاف في القسطنطينية، فعجزت غلاتها عن تجديدها، وتشوه منظر البلدة، فبتكروا طريقة الإجاريتين تشجيعا على استئجار هذه العقارات لتعميرها اقتباسا من طريقة التحكير في الأراضي، مصطفى أحمد الزرقاء، المرجع السابق، ص 53

⁴ نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية منشورات الجلي الحقوقية، بيروت لبنان، بدون سنة نشر، ص 290 و 291.

❖ من حيث المقابل: فصاحب الحكر لا يدفع سوى أجره المثل أما صاحب حق الإيجارين فإنه يدفع مقابلين، ثمن البناء وأجره سنوية للأرض وهي أجره المثل.

وفيما عدا ذلك من أحكام فيسري على الإيجارين ما يسري على الحكر.

وعقد الحكر هو عقد قديم كرسته الشريعة الإسلامية قبل أن تعترف به القوانين الوضعية التي من بينها القانون الجزائري¹، وهو صيغة ابتكرها الفقهاء للاستغناء بها عن بيع الوقف واستبداله وهي صيغة تمكن ناظر الوقف عمليا من الحصول على ما يقارب ثمن الأرض الموقوفة دون أن يبيعها، حيث يوزع ذلك الثمن على الموقوف عليه أو يستعمله لصالح غرض الوقف نفسه².

حيث نصت المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 سالف الذكر أنه: "يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغراس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، ومع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمذكور أعلاه".

¹ تجدر الإشارة هنا على أن هذا العقد لا يمكن اعتباره دخيلا على المنظومة التشريعية في الجزائر فقد سبق أن استعمل المشرع مصطلحا مشابها له في النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي الذي يعطي حق الانتفاع غير محدد المدة، ونص في قانون الثورة الزراعية على مصطلح حق الانتفاع المؤبد، في حين نص قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/02 يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية و يحدد حقوق المنتجين وواجباتهم على مصطلح حق الانتفاع الدائم وورد في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 مصطلح حق التمتع الدائم بالنسبة للأراضي الرعوية والحفائية. انظر في ذلك: ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، ط2، 2006

² مصطفى أحمد الزرقا، المرجع السابق، ص53.

وباستقراء هذه المادة نجد أن عقد الحكر يمنح صاحبه حق الانتفاع الذي لا يسقط إلا بوفاته، بل ويتعداه حتى إلى توريثه لورثته الشرعيين طيلة مدة عقد الحكر. فهو حق مالي متقوم، يباع ويورث ويوهب وتجري عليه سائر التصرفات المالية.

كما يخول عقد الحكر للمستثمر حق التصرف في المباني والأشجار بالبيع والإيجار، ففي حالة البيع فإن الحكر ينتقل معها إلى المشتري الذي يلزم بتسديد الإيجار السنوي للجهة الموقوف عليها، دون المساس أو التصرف في ملكية الرقبة المتمثلة في الأرض محل عقد الحكر لأنها وقف لا يجوز التصرف فيه بأي شكل من الأشكال.

ويمكن لصاحب الحكر أن يحبس البناء والشجر الذي يملكه على أرض الوقف، فيضاف البناء والشجر إلى الأرض ليصبح وقفا جديدا إضافيا على الأرض الوقفية، وهو أسلوب آخر من أساليب تنمية الوقف وهو إضافة وقف جديد إلى وقف قديم¹.

وعليه، حتى يقع عقد الحكر صحيحا لا بد من توافر الشروط الآتية²:

1- حكر الأراضي الموقوفة: بمعنى أن الحكر لا يجوز تطبيقه على الأراضي غير الوقفية طبقا للقانون الجزائري.

2- ضرورة عطل الأراضي الموقوفة: يجب أن يقع الحكر على عقار عاطل أو أرض بور تحتاج إلى نفقات كبيرة جدا لإصلاحها.

¹ منذر قحف، المرجع السابق، ص 243.

² مسعودي رشيد، المرجع السابق، ص 148.

3- تحديد الأجرة في الحكر: لا يجوز الحكر إلا بدفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع إلزام المستأجر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/ أو الغرس.

و إضافة إلى ما سبق وحتى يقع الحكر صحيحا فقد وضع الفقهاء شروطا أخرى، وتتمثل هذه الشروط فيما يأتي¹:

- أ- أن لا يكون للوقف ريع تعمر به فإن وجد لزم تعميمها منه و لا تعطى بالحكر.
- ب- أن لا يوجد أحد يرغب في استئجارها مدة مستقبلية بأجرة معجلة تصرف في تعميمها فإن وجد من يرغب في ذلك أجرت له.
- ج- أن لا يمكن استبدالها فإن أمكن بأن وجد من يرغب في أخذها ويعطي للوقف بدلا يكون منتفعا به أو نقودا ليشتري بها ما يكون وقفا قائما مقامها، واتبعت هذه الطريقة لأنها أصلح لجهة الوقف.

2- أحكام عقد الحكر:

إن عقد الحكر هو عقد يلجأ إليه عند الحاجة إلى إعمار الوقف بفضل الأجرة التي تجنى منه وتخصص لغرض الإعمار.

- أ. الأجرة: يجب أن تكون أجرة الحكر محددة في عقد الحكر ذاته تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 و التي نصت على: " ... ضرورة التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع".

¹ محمد زيد الأبياني بك، المرجع السابق، ص 157

وتحديد الأجرة يكون بأجرة المثل وقت انعقاد عقد الحكر، وهذه الأجرة ليست ثابتة إذ أنها تزيد وتنقص بزيادة أو نقصان أجرة المثل.

وينبغي الإشارة إلى أن المنتفع في عقد الحكر لا يجوز له استرداد مبلغ التسبيق المعادل لثمن الأرض إذا أراد إلغائه قبل انتهاء مدته.

ب. المدة: عقد الحكر بوصفه عقداً محدد المدة، فإنه يقتضي تحديد مدته لكي لا يؤدي ذلك إلى إهمال الوقف وضياعه بسبب طول المدة وانخفاض القيمة التأجيرية.

وضمن أحكام عقد الحكر قد يعترض البعض على الصيغة أصلاً بحجة أنها تتضمن دفعات دورية مستقبلية صغيرة وبالأخص إذا تغيرت الأحوال الاقتصادية في وقت لاحق لعقد العقد، بشكل ازدادت معه قيمة المال الموقوف بشكل كبير مع الأجرة الدورية التي تدفع نظير الانتفاع بالمال الموقوف زهيدة جداً في حين تبلغ أجرته في الوقف أضعافاً كثيرة. وجواباً على هذا الاعتراض يرى بعض الباحثين¹ وبحق أن المشكلة تتعلق بطول مدة الإجارة والتي هي مظنة تغير كبير في الظروف، وليست في صيغة الحكر من حيث بيع لمنافع عين إذا ما كان البيع بسعر السوق، ولذلك نجد كثيراً من الفقهاء ينهى عن تأجير أملاك الأوقاف لمدة طويلة.

وفي ضوء ذلك يقترح أن تحدد قوانين الأوقاف سقفاً لمدة تأجير الأملاك الوقفية، كما تقيد سلطة الناظر في إجراء عقود التحكير والإجارتين حسب الظروف الاقتصادية والقانونية

¹ منذر قحف، المرجع السابق، ص 250.

لكل بلد، بما يحقق استمرار حصول أغراض الوقف على عائداته كاملة في كل وقت رغم التغييرات الاقتصادية والاجتماعية.

ولذلك نأمل أن ينتبه إلى هذا الاقتراح نظار الوقف حتى لا يكون في ثمن الحكر غبن للأوقاف ولا استغلال من المحتكر.

ج. آثار عقد الحكر: عقد الحكر بصفته عقدا ملزما لجانبين فإنه يقتضي من كلا الطرفين الالتزام ببند العقد.

كما لا يجوز التصرف في ملكية الرقبة المتمثلة في أصل الملك الوقفي بأي تصرف من التصرفات سواء بالهبة أو البيع أو التنازل...¹

والجدير بالذكر أنه إذا قام المحتكر بإحداث غرس أو بناء في الأرض البور المحتكرة فإن هذه التغييرات المحدثه لا تكون ولا ترقى لأن تكون محلا للملك النهائي، لأنه ظرفي فقط وينتهي بانتهاء المدة، بل هو فقط حق انتفاع لا غير، والوقف يبقى قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير، هذا ما عبر عنه المشرع الجزائري في المادة 25 من القانون 10/91، بل إن المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 نفسها أكدت على ذلك في نهاية نص المادة بأن الإيجار السنوي الذي يدفعه المحتكر يكون مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغراس وتوريثه خلال مدة العقد.

ونخلص مما سبق إلى أن صيغة الحكر مفيدة جدا للوقف نظرا لطبيعة الأرض، كما أنها تؤدي إلى خلق فرص استثمارية وانتفاعية جديدة، وتزيد المنافع وترعى المصالح.

¹ وهذا ما يوافق نص المادة 18 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

ثالثا: تنمية الأراضي الوقفية الفلاحية وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07/14

المتضمن شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة:

بهدف تنمية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة واستغلالها أفضل استغلال، تم إصدار

المرسوم التنفيذي رقم 07/14 المؤرخ في 10/02/2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار

الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة¹، ليكون هذا المرسوم متما للرسوم التنفيذي 381/98

سالف الذكر.

حيث أعطى المشرع بمقتضى هذا المرسوم لكل شخص طبيعي كان أو معنوي الحق في

استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية قصد استثمارها وتمييتها وفق الشروط الواردة في المادتين 7،

8 من المرسوم التنفيذي 07/14 المذكور أعلاه²، على أن يكون هذا الإيجار لمدة محددة

حسب طبيعة استغلال هذه الأراضي ومقابل دفع بدل إيجار يودع في حساب الصندوق

المركزي للأوقاف.

1) صيغ إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية:

لقد حصر المرسوم إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية في الأوقاف العامة دون الخاصة،

حيث جاء في نص المادة 02 منه أنه: "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية

العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 8 من القانون رقم 10/91 المؤرخ

¹ ج ر ع 9 لسنة 2014.

² حيث يشترط وفقا للمادة 07 في الشخص الطبيعي الذي يرغب في استئجار الأراض الوقفية الفلاحية أن يكون من جنسية جزائرية وأن يثبت صفة الفلاح، وفي حالة عدم قدرته على إثبات صفة الفلاح أن قدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي. أما بالنسبة للشخص المعنوي فقد اشترطت المادة 08 أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.

في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المعدل والمتمم والمذكور

أعلاه، لا سيما:

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها،
 - الأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة، والتي يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص.
- فجعل تأجير هذه الأوقاف يتم بصيغتي المزاد العلني أو التراضي¹، فيما أخضع إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة لنظام إيجار خاص².

أ. إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني:

تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني على أساس دفتر شروط نموذجي، فيتم ذلك إما عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن عنها قبل عشرين يوما من تاريخ إجرائها عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين على الأقل، أو بأي وسيلة إخبارية أخرى عند الاقتضاء.

وترسو هذه المزايدة على الشخص الذي يقدم أعلى عرض مع مراعاة أنه لا يتم البت فيها أعلى عرض مع مراعاة أنه لا يتم البت فيها إلا إذا قدم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار التي حددتها السلطة المكلفة بالأوقاف سابقا بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة.

¹ المادة 13 من المرسوم 07/14.

² المادة 24 من المرسوم 07/14 سالف الذكر.

ب. إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية بالتراضي:

يلجأ إلى هذه الصيغة في إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية في حالة تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتنا عدم الجدوى، أو لتشجيع الاستثمارات الفلاحية، على أن يتم هذا التأجير بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، ويفرغ في عقد يرفق بدفتر شروط نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

ج. نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة:

لقد خص المرسوم التنفيذي الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها¹ بعقد إيجار يخضع لنظام خاص، حيث يستفيد منه أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، إضافة إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق امتياز في إطار القانون رقم 03/10² المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³.

كما حدد المرسوم مدة الإيجار بمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 03/10 سالف الذكر⁴.

¹ الأملاك السطحية هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.

² ج ر ع 46 لسنة 2010.

³ حيث عرفت المادة 4 من القانون الامتياز بأنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط نموذجي.

⁴ وهذا بموجب المادة 4 من القانون 03/10.

(2) آثار عقد إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية:

وتتمثل آثار هذا العقد في حقوق والتزامات المستأجر كما يأتي:

أ. حقوق المستأجر:

- تسلم الأرض الفلاحية الوقفية المؤجرة وملحقاتها إن وجدت مباشرة بعد رسو المزاد فيما يخص الإيجار بالمزاد العلني.
- الاستغلال الحر للأرض الفلاحية وملحقاتها.
- البناء والتجهيزات الضرورية لاستغلال أمثل للأرض الوقفية.
- طلب تجديد عقد الإيجار من السلطة المؤجرة سنة قبل انتهاء مدة العقد.
- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للسلطة المؤجرة.
- الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية فيما يخص الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

ب. التزامات المستأجر:

- استغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة بشكل شخصي ومباشر.
- عدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها إلا بعد موافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف.
- دفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه.
- احترام المدة الثابتة في العقد.
- عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن.

- احترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة واحترام كل التعليمات التي ترى السلطة المؤجرة أنها ضرورية في هذا الشأن.
- عدم إحداث أي تغيير في الأرض المؤجرة دون موافقة من السلطة المؤجرة.
- تحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها.
- القيام بأعمال الصيانة العادية للأرض الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها.

الفرع الثاني: تنمية الأراضي الوقفية ذات الطابع العمراني:

ويقصد بهذا النوع من الأوقاف تلك الأملاك العقارية الوقفية المبنية أو القابلة للبناء والتعمير، والوقف ذو الطابع العمراني مقارنة بالوقف الفلاحي هو ضئيل في هذا المجال. فيما يلي سنتطرق لدراسة العقود التي أوردها المشرع بغرض تنمية الأوقاف ذات الطابع العمراني والتي تنقسم إلى قسمين: أوقاف مبنية أو قابلة للبناء، وأوقاف مبنية معرضة للاندثار والخراب.

أولا: تنمية الأوقاف المبنية أو القابلة للبناء:

ولقد خص قانون الأوقاف هذا النوع من العقارات الوقفية بثلاثة أنواع من العقود وهي عقد المرصد وعقد المقاوله وعقد المقايضة كما يلي:

1 عقد المرصد:

يعرف عقد المرصد بأنه عقد يأذن بموجبه متولي الوقف لمستأجر الوقف بالبناء في أرض الوقف عند عجز الوقف عن التعمير، بحيث يكون ما ينفقه في البناء والتشييد دينا على الوقف يستوفيه من أجرة الوقف، ويكون البناء ملكا للوقف¹.

وقد تعرض الشريع الجزائري إلى هذا النوع من العقود في نص المادة 26 مكرر 5 والتي جاء نصها كالآتي: " يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض البناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 10/91".

وعليه فعقد المرصد هو نوع من الإيجارات الطويلة، بل ويعتبر نوعا من الإيجار ذو طبيعة خاصة ومتميزة يخول بمقتضاه لمستأجر الأرض البناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، إلا أن البناء المنجز يرجع وقفا يعود للموقوف عليهم بانتهاء المدة المحددة في العقد، ذلك أن المرصد من العقود محددة المدة، وهذا تطبيقا لما نصت عليه المادة 25 من القانون 10/91.

كما تجدر الإشارة إلى أن شخصية المنتفع في عقد المرصد هي محل اعتبار، فلا يجوز التصرف فيه لمصلحة الغير إلا إذا تم النص على ذلك صراحة في العقد.

¹ محمد الفاتح محمود بشير المغربي، اقتصاديات وإدارة الوقف، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، القاهرة، ط1، 2011، ص 205. مصطفى أحمد الزرقا، المرجع السابق، ص 54، 53.

أ. شروط عقد المرصد:

نظرا لما للمرصد من خطورة على الوقف باعتباره ديناً عليه، ذهب الفقهاء إلى أن عقد المرصد لا يترتب على الوقف إلا إذا¹:

- لم يوجد مال حاصل من الوقف: فإذا وجد مال حاصل من الوقف فلا يمكن تأجيره بطريق المرصد ويثبت ذلك من قبل السلطة الوصية بعد الخبرة والمعائنة، بأن هناك مصلحة للوقف في تأجيره بطريق المرصد.

- عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة: وهذا الشرط يعتبر ضرورياً، حيث أنه إذا وجد من يستأجره بأجرة معجلة تعمر بها عين الوقف الخربة كان ذلك أولى من إيجاره بعقد المرصد.

ب. آثار عقد المرصد :

يرتب المرصد أثراً متعددة نظراً لطبيعته المزدوجة، فهو من جهة دين في ذمة الوقف العام ينبغي سداؤه، وهو أيضاً تأجير للوقف من قبل صاحب المرصد بهدف تعميره، فيقع بذلك على عاتق صاحب المرصد التزامات ويترتب له حقوق على الوقف.

■ التزامات المرصد له :

* يلتزم المستأجر طبقاً لنص المادة 26 مكرر 5 بعمارة العين الموقوفة، ويكون ما أنفقته على عمارة الوقف ديناً في ذمته ويلتزم الناظر بتسديده، وألا يكون البناء عليها مضراً بالوقف أو منقصاً من قيمتها تحقيقاً لمصلحة الوقف.

¹ زهدي يكن، المرجع السابق. ص 179.

* كما يلتزم صاحب حق المرصد بإعطاء ناظر الوقف أجرة يستنزله بعضها من أصل الدين ويدفع البعض الآخر للناظر.

▪ **حقوق المرصد له :** يرتب عقد المرصد حقوقا لمستأجر الوقف تتمثل في:

* أعطت المادة 26 مكرر 5 الحق لمستأجر الأرض الموقوفة عن طريق عقد المرصد في البناء فوقها واستغلال إيرادات البناء، وهذا الاستغلال يكون حسب نوعية البناء وطبيعته على أن تراعي في ذلك مصلحة الوقف الذي تحكمه طبيعته الخيرية فلا يجوز استغلاله فيما يخالف النظام العام.

وتستغل إيرادات البناء استغلالا مستمر إلى حيث تسديد قيمة الدين المرصود على الوقف على أنه يمكن أن يقوم بإيجاره إذا اتفق مع ناظر الوقف مسبقا على ذلك.

* منح التشريع الجزائري كذلك للمرصد له حق التنازل عن هذا الحق، حيث يقع التنازل على استغلال إيرادات البناء التي قام بإنشائها على أرض الوقف، لا على البناء في حد ذاته، لأن البناء مملوك للوقف طبقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف العامة، ويشترط في هذا التنازل أن يكون مرتبطا باتفاق مسبق وألا تتجاوز مدة التنازل مدة استهلاك قيمة الاستثمار.

2. عقد المقاوله :

لقد نص القانون الجزائري على عقد المقاوله كأسلوب من أساليب استثمار الأوقاف المبنية أو القابلة للبناء من خلال المادة 26 مكرر 6 من القانون 07/01 سالف الذكر، والتي جاءت متفقة ومتماشية تماما مع مفهوم وأحكام عقد المقاوله، التي نظمتها الأحكام العامة المنصوص

عليها في القانون المدني لاسيما المادة 549 وما يليها، من حيث الثمن والالتزامات والحقوق والمتقابلة بين المقاول والجهة الموقوف عليها، وكذا من حيث انقضاء عقد المقاول¹.

وعقد المقاول بمقتضى المادتين 26 مكرر 6 من القانون 07/01 و 549 من القانون المدني هو عقد يتعهد بموجبه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، ويكون الثمن حاضرا كليا أو مجزء على أقساط حسب الاتفاق المبرم بينهما، وإذا لم يحدد الأجر سافا وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقابل².

ويجوز للموقوف عليه أو للسلطة القائمة على الوقف أو الناظر التحل من عقد المقاول المبرم، ووقف التنفيذ في أي وقت قبل إتمام العقد على أن يتم تعويض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصاريف وما أنجزه من أعمال وما فاتته من مكسب ولحقه من خسارة بمقتضى عقد المقاول.

وينقضي عقد المقاول بموت المقاول، وفي هذه الحالة تلتزم الجهة القائمة على الوقف بأن تدفع قيمة الأشغال المنجزة والمبالغ التي أنفقت على تنفيذ ما لم يتم وذلك بقدر النفع الذي يعود عليها من هذه الأعمال والنفقات، ونفس الحكم يلحق بالمقاول الذي بدأ في تنفيذ الأشغال ثم أصبح عاجزا أو تعذر عليه إتمام هذه الأشغال لسبب قاهر و خارج عن إرادته³.

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص 143

² وهذا حسب ما جاءت به المادة 562 من القانون المدني الجزائري.

³ محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاول، منشأة المعارف، الاسكندرية، ط2، 2004، ص 239

3. عقد المقايضة:

تعرض القانون الجزائري إلى عقد المقايضة بموجب المادة 26 مكرر 6 والتي تنص على: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى الأراضي الموقوفة حسب ما يأتي: "... بعقد المقايضة الذي يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 10/91..."

ولقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية فيما يخص استبدال الوقف بين المنع والجواز، فالحنفية والحنابلة يمثلون الرأي المتساهل في المسألة وهو جواز الاستبدال، فيما يمثل المالكية والشافعية الرأي المتشدد وهو منع الاستبدال¹.

وقد أخذ المشرع الجزائري بالمذهب الحنفي حيث أجاز الاستبدال في بعض الحالات² وأوردها في نص المادة 24 من القانون 10/91 سالف الذكر على سبيل الحصر لا المثال كما يأتي:

- 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.

¹ ابراهيم عبد اللطيف ابراهيم العبيدي، استبدال الوقف رؤية شرعية اقتصادية قانونية، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، إدارة البحوث، ط1، 2009، ص90.

² مسعودي رشيد، المرجع السابق، ص 155.

- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بمنفعة قط بشرط تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.

ويكون إثبات هذه الحالات بواسطة قرار تصدره السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.

ثانيا: تنمية الأوقاف المبنية المعرضة للاندثار و الخراب:

لا يكتسي الوقف أهمية اقتصادية بمشاركته في التنمية فحسب، بل إن له بعدا اجتماعيا كذلك، فحفاظا على ديمومة الأملاك الوقفية بما يجعلها دائما تؤدي الغرض الذي وضعت من أجله، وهو التصديق بمنفعتها للفقراء والمحتاجين وفي إطار سياسة النهوض بقطاع السكن بكل أنواعه وتخفيفا للضغط على الفئة المحرومة منه، أقر التشريع الجزائري إمكانية استغلال وتنمية العقارات الوقفية المبنية المعرضة للاندثار والخراب بالشكل الذي يجعلها صالحة.

وفي هذا الصدد أوجد القانون الجزائري أساليب ناجعة بهدف استغلال واستثمار هذا النوع

من الأوقاف من خلال عقدين هما: عقد الترميم وعقد التعمير¹.

ولا يفوتنا الإشارة هنا إلى مسألة في غاية الأهمية كثيرا ما تعترض تنمية الأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي أو العمراني، وهي مسألة استبدال الوقف، ومثال ذلك أرض موقوفة اشترط الواقف استغلالها في الزراعة لا غير صارت بسبب التوسع العمراني أرضا حضرية، فيمكن استبدالها بأرض زراعية خارج الوسط الحضري ذات مساحة تزيد ربحا أضعافا عن الأرض الموقوفة.

¹ لم يفرق فقهاء الشريعة الإسلامية بين الترميم و التعمير بل استعملوا مصطلحا واحدا هو "عمارة الوقف"، انظر في هذا الصدد محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام مقاصد وقواعد، منشأة المعارف، ط1، الاسكندرية، 1999،

ومثالها أيضا بناء مسكن أو دار أيتام صار له استعمال تجاري، فيمكن تحويل هذا المال الوقفي إلى استثمارات جديدة إذا كانت شروطه تسمح بذلك، وكان الوقف استثماريا مقصودا لعائده، والحصول بالتالي على عائد كبير يتناسب مع أسعار السوق.

ويمكن اعتبار صيغة الاستبدال من الصيغ المهمة لاستثمار الوقف العقاري بالخصوص لأنها تسمح بتوفير السيولة اللازمة لاستغلال مال الوقف. وهي صيغة تمكن من زيادة منافع الوقف المباشر بالنسبة للموقوف عليهم، كما تمكن زيادة عائده إذا كان شرط الواقف يقيد الاستغلال بشكل معين ونشأت صور وأشكال أكثر كفاءة لاستغلال الأصول العقارية الموقوفة¹.

أ- المقصود بعقد الترميم والتعمير:

ويختلف عقد الترميم والتعمير كليا عن الترميم الذي هو من صلب مهمة ناظر الملك الوقفي كمسير محلي مباشر له فهي ترميمات بسيطة². أما عقد الترميم والتعمير المطلوب في ترميم الوقف، فهو عقد محله وقف مبني معرض للخراب والاندثار، تكون السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا فيه، ويكتسب فيه صاحب هذا العقد صفة المستأجر³.

ويقصد بعقد الترميم والتعمير قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد إيجار مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم

¹ منذر قحف، المرجع السابق، ص 246.245.

² تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية بأنه: "يُباشر ناظر الملك الوقفي عمله تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته، ويتولى على الخصوص المهام الآتية:....السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه،...".

³ المادة 26 مكرر 7 المتضمنة أحكام عقد الترميم والتعمير من القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

والتعمير، وتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بإيجار العين محل الترميم والتعمير إلى المستأجر على أن يخصم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر. وعند استهلاك مبلغ الترميم والتعمير يعاد تحرير عقد إيجار عادي بين الطرفين بشروط يتفق عليها أو تنتهي العلاقة الإيجارية وتعود العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من أي عبء أو التزام¹.

وبذلك فهو إيجار من نوع خاص يطبق على العقارات المبنية فقط، والتي تكون بحاجة إلى ترميم وتعمير والمعرضة للخراب والاندثار، ولا يلجأ لهذا العقد إلا عند الضرورة القصوى.

1- عقد الترميم:

عقد الترميم يقصد به إعادة بناء وتصليح البنايات الموقوفة التي في طريقها للخراب والاندثار. ويحتاج ترميم هذا النوع من الأوقاف إلى تكاليف قد تفوق في بعض الأحيان إيرادات ذلك الوقف، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى فتح الباب على مصراعيه أمام الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الذين يرغبون في الانتفاع من البناء الوقفي الذي يحتاج إلى ترميم، ويكون ذلك وفق عملية تأجير يقوم فيها المستأجر بالإنفاق على عمليات الترميم التي يتطلبها البناء الوقفي، وذلك في شكل بدل إيجار مقابل خصم ما أنفقه من مبلغ الإيجار مستقبلاً، وهذا تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر 7 من القانون 07/01. وعملية الترميم هذه لا يشترط فيها الحصول على رخصة صريحة من السلطات المحلية، لأن الأمر متعلق ببناية موجودة من قبل إلا أنه

¹ أحمد حططاش، النظام القانوني للوقف، بحث مقدم لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2005، ص115.

تطبيقا لقواعد التهيئة والتعمير فإن الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات والسكنات فإنها بحاجة إلى رخصة صريحة من طرف السلطات المختصة المحلية¹.

2- عقد التعمير:

لقد نصت المادة 26 مكرر 7 سالفه الذكر على عقد التعمير حيث جاء فيها: "...أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا".

وبالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير² نجده قيد التعمير بشرط الحصول على شهادة التعمير تطبيقا لنص المادة 51 منه، والتي نصت على: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير أن تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

وعليه فعلى المنتفع في عقد التعمير استصدار رخصة تتمثل في شهادة التعمير من السلطة المختصة بذلك.

ب- شروط عقد الترميم والتعمير:

حتى يترتب عقد الترميم والتعمير لابد من أن تتوفر شروط مبدئية هي أساس لانعقاد هذا الإيجار الخاص.

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص 145

² القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج ر 51 لسنة 2004

فالشرط الأساسي الأول هو وجود عقار مبني معرض للخراب والاندثار يجب إصلاحه وترميمه، وبذلك يشكل محلا لإبرام هذا العقد، على أنه يشترط أيضا انعدام إمكانية إيجاره إيجارا عاديا يغني عن هذا الإيجار طويل المدة، على أن انعدام هذا الشرط الأخير يؤكد عدم وجود مال خاص بالوقف يؤمن به عمارة الوقف، كشرط ثالث يجب توافره. وتثبت حالة الوقف المعرض للاندثار والخراب بواسطة محضر معاينة تقوم به لجنة إدارية تابعة لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي يقع الملك الوقفي في دائرة اختصاصها، وذلك تحت رئاسة وكيل الأوقاف، هذا بالإضافة إلى المصالح المختصة بإدارة أملاك الدولة ومديرية البناء والتعمير¹.

ج- آثار عقد الترميم والتعمير:

طبقا لنص المادة 26 مكرر 7 من القانون 07/01 المذكور أعلاه يلتزم المستأجر بدفع قيمة الترميم والتعمير، ويدفع مبلغ الإيجار المتفق عليه. إلا أن تحديد قيمة هذا الترميم والتعمير يكون بالوقوف على درجة تخريب الملك الوقفي، وهذا التحديد يستوجب استطلاع رأي المصالح المختصة تقنيا وعلى وجه الخصوص رأي الخبير العقاري، فيحدد هذا الأخير قيمة الترميم والتعمير على إثر الأضرار التي مست الملك الوقفي المبني.

بالمقابل لم يحدد القانون الجزائري في المادة 26 مكرر 7 سالف الذكر ما إذا كان المستأجر يدفع مبلغ الإيجار سنويا أم شهريا. مع العلم أن قيمة الترميم التي دفعها المستأجر تخصم كمبلغ إيجار تدرجي باعتباره ديناً على الملك الوقفي المبني الذي قام بترميمه وإصلاحه.

¹ يراقب وكيل الأوقاف على صعيد مقاطعته وضعية الملك الوقفي ويتابع أعمال نظار الأملاك طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 381/98.

وفي مقابل هذا يثبت للمستأجر حق استغلال الملك الوقفي الذي رممه، وذلك وفقا لطبيعته ونوعه كالسكن والتجارة.

المبحث الثاني: الصيغ الحديثة لتنمية الأصول العقارية الوقفية

قدم علماءنا العديد من الصيغ التقليدية - التي سبق الإشارة إليها - التي حاولوا من خلالها الحفاظ على الأوقاف من الاندثار والنهب والضياع، لكن تلك الصيغ التقليدية رغم حمايتها للأوقاف إلا أنها لم تسهم في ترقيتها وتنميتها بالشكل الذي يضمن ديمومة عطائها عبر مختلف الأزمان، فجاءت اجتهادات معاصرة حاولت أن تقترح صيغا جديدة ومعاصرة تتوافق ومتطلبات المجتمعات الإسلامية المعاصرة، وتهدف إلى تنمية الأوقاف الموجودة واستثمارها بما يعود بالنفع على الأمة¹.

وهذه الصيغ الحديثة لا تخرج في حقيقتها عن المبادئ الثلاثة نفسها التي اعتمدت عليها صيغ التمويل في البنوك الإسلامية منذ بدء وجودها في العقد السادس من القرن العشرين وهي مبادئ المشاركة والبيع والإجارة.

ويعتبر الهدف الاقتصادي المباشر لاستثمار أموال الوقف بوجه عام هو توليد دخل نقدي مرتفع بقدر الإمكان يسمح للأوقاف بتقديم خدماتها للمجتمع في أفضل صور ممكنة.

¹ انظر في ذلك فارس مسدور، الصيغ الحديثة للاستثمار في الوقف، محاضرة أقيمت بمناسبة الملتقى العلمي الدولي حول الاستثمار في الوقف، من 26 إلى 29 سبتمبر 2012، الجزائر

ويمكن أن نمثل ناظر الوقف بولي اليتيم، حيث لا يجوز له أن يتصرف في شيء من أمواله إلا بالتّي أحسن، وعليه بذل الجهد في اختيار ما فيه مصلحة الوقف من الاستثمارات والعمل بالراجح من المصالح.

ومن أجل تحقيق ذلك ينبغي البحث عن أفضل أساليب الاستثمار المعاصرة التي تقع في دائرة الحلال واختيار أفضلها، بعد دراسة الجدوى الاقتصادية لتلك المشاريع. وستنطرق إلى هذه الصيغ الحديثة في مطلبين، نخص الأول بصيغة المشاركة، والثاني بالمضاربة الوقفية.

المطلب الأول: المشاركة ودورها في تنمية الأصول العقارية الوقفية

ومن خلال هذه الصيغة يتم الاتفاق بين الهيئة متولية الوقف وبين جهة للتمويل على تنفيذ المشروع، على أن يتم احتساب الأرباح طبقاً للصيغة التي يتم الاتفاق عليها بين الهيئة وجهة التمويل¹.

وتنقسم المشاركة إلى ثلاثة أنواع هي : المشاركة العادية، والمشاركة المتناقصة لصالح الوقف، والاستصناع، سنتناولها بالدراسة فما يأتي:

¹ ليث عبد الأمير الصباغ، تنمية الوقف، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2011، ص 78.

الفرع الأول : المشاركة العادية

ومقتضى هذه الصيغة أن تتفق إدارة الوقف (أو الناظر) من خلال جزء من أموالها الخاصة للاستثمار مع شريك ناجح في مشروع مشترك سواء أكان صناعياً، أو زراعياً، أو تجارياً. ويمكن كذلك المشاركة عن طريق شركة الملك بأن تشارك إدارة الوقف (أو الناظر) مع طرف آخر في شراء عمارة، أو مصنع أو نحو ذلك¹.

وعليه فصورة المشاركة العادية بأن تقدم الأوقاف أرضها ليقوم ممول ببنائها على أساس أن يكون البناء ملكاً له وملكاً للوقف، ثم يؤجر العقار كله وتقسّم الأجرة بين الوقف وبين مالك البناء، بحسب استحقاق كل من الأرض والبناء.²

الفرع الثاني: المشاركة المتناقصة لصالح الوقف

وتعتبر المشاركة المتناقصة لصالح الوقف من الوسائل الحديثة الفعالة في تمويل بناء الأعيان الوقفية. ويرتكز هذا الأسلوب على قيام إدارة الوقف بطرح مشروع ناجح كمصنع أو عقارات أو غيرها، على أحد البنوك الإسلامية، أو المستثمرين حيث تتم بينهما المشاركة كل على حسب مساهمته، ويتم إعادة تقييم الأرض وكذلك تكاليف البناء، وتحدد نسبة المشاركة في الأرباح على هذا الأساس³. ثم يخرج البنك أو المستثمر تدريجياً من خلال بيع أسهمه أو

¹ عبد الله بن موسى العمار، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، نظمته الأمانة العامة للأوقاف بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية، الكويت بين 11 و13 أكتوبر 2003، ص 229.

² محمد الفاتح محمود بشير المغربي، المرجع السابق، ص 209.

³ فؤاد عبد الله العمر، المرجع السابق، ص 238.

حصصه في الزمن المتفق عليه بالمبالغ المتفق عليها، وقد يكون الخروج في الأخير بحيث يتم بيع نصيبه إلى إدارة الوقف مرة واحدة، ولا مانع أن تكون إدارة الوقف هي التي تبيع حصته بنفس الطرق المقررة في المشاركة المتناقصة.

ويمكن لإدارة الوقف أن تتقدم بمجرد أراضيها التجارية المرغوب فيها، ويدخل الآخر بتحويل المباني عليها، ثم يشترك الطرفان كل بحسب ما دفعه، وحينئذ يكون الربح بينهما حسب النسب المتفق عليها، من خلال الزمن المتفق عليه تقوم الجهة الممولة ببيع حصتها إلى إدارة الوقف أقساطاً أو دفعة واحدة وفي هذه الصورة لا يجوز أن تنتهي المشاركة بتمليك الشريك جزء من أراضي الوقف إلا حسب شروط الاستبدال وحينئذ لا بد أن تنتهي الشراكة إذا أريد لها الانتهاء لصالح الوقف¹.

وللمشاركة المتناقصة عدة صور منها²:

- المشاركة في شركات المساهمة عن طريق تأسيسها أو شراء أسهمها.
- المشاركة في الصناديق الاستثمارية المشروعة لجميع أنواعها سواء كانت خاصة بنشاط واحد، أو مجموعة من الأنشطة كصناديق الأسهم وغيرها.

الفرع الثالث: الاستصناع

الاستصناع هو أحد العقود الجائزة شرعاً¹، والتي يمكن استخدامها في الأعمال المصرفية

الإسلامية، ويمكن عن طريقه الإسهام بشكل فاعل في تنمية المشروعات الوقفية.

¹ عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 140

² علي محيي الدين القره داغي، تنمية موارد الوقف والحفاظ عليها دراسة فقهية مقارنة، مجلة أوقاف، الكويت، السنة الرابعة،

ع7، 2004، ص 51، منذر قحف المرجع السابق، ص 255، 254

ومعنى الاستصناع عموماً أن يطلب شخص من صانع أن يصنع له سلعة بكمية ومواصفات محددة بمواد من عنده وذلك نظير ثمن معين وموعد للتسليم يتفقان عليه، ويجوز فيه تعجيل الثمن عند العقد أو تأجيله².

وعليه فعقد الاستصناع يمكن لإدارة الوقف أن تستفيد منه لبناء مشروعات ضخمة ونافعة، بحيث تستطيع أن تتفق مع البنوك الإسلامية أو المستثمرين على تمويل المشاريع العقارية على أرض الوقف أو غيرها كالمصانع عن طريق الاستصناع وتقسيم ثمن المصنع على عدة سنوات، إذ من مميزات عقد الاستصناع أنه لا يشترط فيه تعجيل الثمن بل يجوز تأجيله وتقسيمه وهو ما يعطي مرونة كبيرة لهذا العقد³.

وتتطلب صيغة الاستصناع عقدين، عقد استصناع بين الممول وناظر الوقف، وعقد استصناع آخر بين الممول والمقاول، الذي يقوم فعلاً بعملية البناء فتمول عملية البناء نقداً، ويؤجل دفع الناظر إلى أوقات تحصيل عوائد المشروع الوقفي.

وغالباً ما يتم الاستصناع في البنوك الإسلامية عن طريق الاستصناع الموازي⁴، حيث لا تبني هي ولا تستصنع، وإنما تتفق مع المقاولين لتنفيذ المشروع بنفس المواصفات التي تم الاتفاق عليها بينها وبين إدارة الوقف¹.

¹ حيث أنه من العقود الشرعية عند الأحناف، بينما يرى الشافعية والمالكية والحنابلة أنه ضرب من ضروب السلم، غير أن هناك فرقا بين السلم والاستصناع من حيث وجوب تسليم رأس المال في مجلس العقد في السلم دون الاستصناع إذ لا يشترط فيه ذلك، انظر في ذلك أحمد ابن عبد العزيز الحداد، المرجع السابق، ص 145

² ليث عبد الأمير الصباغ، المرجع السابق، ص 74

³ عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 143

⁴ بما أن للصرف أو وزارة الأوقاف لا تصنع حقيقة الأمر المطلوب، فإنها تعقد استصناعاً موازياً للأول

وبهذا يقوم المصرف بدور الوساطة بين إدارة الوقف وبين أصحاب الأعمال والمقاولات فيقوم بتمويل الطرف الأخير الذي يتعهد بتنفيذ الالتزامات المتعاقد عليها، كما هو مطلوب وفي الوقت المحدد، ويقوم المصرف بتسليمها إلى الجهة الطالبة مقابل الثمن المتفق عليه.

تتيح هذه الوساطة المصرفية فرصة للربح طالما أن تكلفة الاستصناع وهي الثمن الذي يتفق عليه المصرف مع الصانع تقل عن الثمن الذي يحصل عليه المصرف عند تسليم المشروع لإدارة الوقف.

كما أن هناك طريقا آخر في الاستصناع يحقق نماء للوقف، وهو أن يكون لدى الأوقاف وفر مادي فاضل عن حاجة الموقوف عليهم، وكان لديها حنكة تجارية، فلها أن تنمي مال الوقف بطريق الاستصناع عمارة أو نحو ذلك، فنقوم هي بدور المستصنع بما لديها من وفر مادي فتحقق بذلك أرباحا لصالح الوقف².

¹ علي محيي الدين القره داغي، المرجع السابق، ص 51

² أحمد ابن عبد العزيز الحداد، المرجع السابق، ص 147.

المطلب الثاني: المضاربة الوقفية ودورها في تنمية الأصول العقارية الوقفية

وتمثل هذه الصيغة طريقة لاستثمار وتنمية وقف المنقول غالباً، إلا أننا أوردناها ضمن تنمية الأصول العقارية الوقفية على اعتبار ما ستؤول إليه جزء من إيرادات العقارات لزيادة رأس مال الوقف.

المضاربة¹ طريقة من الطرق التي أقرها فقهاء الشريعة الإسلامية لاستثمار أموال الوقف ونص عليها القانون الجزائري بنص صريح. ولقد عرف فقهاء الشريعة الإسلامية² المضاربة بأنها المشاركة بين المال والخبرة والعمل، بأن يقدم ربّ المال إلى الآخر ليسثمه استثماراً مطلقاً أو مقيداً (حسب الاتفاق)، على أن يكون الربح بالنسبة بينهما حسب الاتفاق. والمضاربة إنما تتحقق في باب الوقف في ثلاث حالات³:

الحالة الأولى: إذا كان الوقف عبارة عن النقود عند من أجاز ذلك منهم المالكية،

وبعض الحنفية، والإمام أحمد في رواية اختارها شيخ الإسلام ابن تيمية. وحينئذٍ تستثمر هذه النقود عن طريق المضاربة الشرعية.

¹ ويمكن التفريق بين المضاربة والقرض الحسن، بأنه إن اتفق على أن يكون المال من طرف والعمل من الآخر فهو مضاربة، وإن اتفق على أن يكون الربح للعامل والخسارة عليه ولا شيء للمالك سوى رأس المال فهو قرض حسن. انظر في ذلك عبد العزيز قاسم محارب، المرجع السابق، ص 72.

² إبراهيم جاسم الياسري، عقد المضاربة في المصارف الإسلامية الإشكاليات ولتطبيق، دار المناهج للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص 33.

³ علي محيي الدين القره داغي، استثمار الوقف و طرقه القديمة و الحديثة، <http://www.qaradaghi.com/>

الحالة الثانية: إذا كانت لدى إدارة الوقف، (أو الناظر) نقود فاضت عن المصاريف والمستحقات، أو أنها تدخل ضمن الحصة التي تستثمر لأجل إدامة الوقف، فهذه أيضاً يمكن أن تدخل في المضاربة الشرعية.

الحالة الثالثة: بعض الأدوات أو الحيوانات الموقوفة، حيث يجوز عند الحنابلة أن تكون المضاربة بإعطاء آلة العمل من ربّ المال وتشغيلها من قبل المضارب، ويكون الناتج بين الطرفين، كمن يقدم إلى الأجير فرساً، أو سيارة، ويكون الناتج بينهما.

وقد اقتبس قانون الأوقاف المضاربة في إطار تنمية الأوقاف العامة وزيادة عائداتها، ولكن في إطار المنحى الشرعي الذي يستمد منه الوقف وجوده، وهو ما سمي المضاربة الوقفية التي كرسها في المادة 26 مكرر 10 من القانون 07/01 والتي نصت على أن "المضاربة الوقفية هي التي يتم فيها استعمال بعض ريع الوقف في العمل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة أحكام المادة 02 من القانون 10/91".

وعليه فبموجب المضاربة الوقفية يتم المزج والتأليف بين عنصري الإنتاج -المال والعمل- لإقامة مشروعات اقتصادية يمولها صاحب المال، ويديرها المضارب على أن يتفقا على نسبة توزيع الأرباح بينهما، على أن توزع الأرباح التي من المفترض أن تعود إلى الواقفين على أوجه البر التي يحددها هؤلاء، أما الخسارة فيتحملها الممول إذا ثبت عدم تقصير المضارب وعدم إخلاله بشروط عقد المضاربة¹.

¹ عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 138.

فالمضاربة الوقفية بهذا المفهوم ستكون منسجمة مع مبدأ الغرم بالغنم من جهة، كما ستؤدي الغرض من تأسيس الوقف ألا وهو حبس المال و تسهيل المنفعة¹.

والقانون الجزائري لم يضع شروطا للمضاربة في أموال الوقف، مما يحيلنا إلى القواعد الفقهية، وهذا ما حددته المادة 45 من القانون 10/91 أنه تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الوقف وعليه تكون شروط المضاربة الوقفية كالآتي: يشترط لصحة المضاربة الوقفية شروط في العاقدين وفي رأس المال وفي الربح:²

- 1- **شروط العاقدين:** وهما في هذه الحالة صاحب المال والواقف أو المسير ويشترط فيهما أصلية التوكيل والوكالة، لأن المضارب يتصرف بأمر الناظر بالنسبة للوقف.
- 2- **شروط رأس المال:** من الشروط الواجب توفرها في رأس المال أن يكون معلوما لأن جهالة رأس المال تؤدي بالضرورة إلى جهالة الربح، كما يتطلب أن يكون رأس المال عينا حاضرة فلا تصح المضاربة على دين ولا مال غائب.
- 3- **شروط الربح:** أن يكون الربح معلوم القدر، وهذا يتمشى والوقف لأن المعقود عليه - مال الوقف - هو الربح وجهالة المعقود عليه توجب فساد العقد.

تعتبر هذه مختلف الصيغ القانونية المستعملة لتنمية الأصول الوقفية العقارية، في العديد من الدول الإسلامية، وإن كانت بعض الدول لازالت تعتمد تلك الصيغ التقليدية

¹ محمد بوجلال، نظرية الوقف النامي، المرجع السابق، ص 148.

² عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 139، 138.

بما فيها الجزائر، وإن كان القانون الجزائري قد تبني بعض الصيغ الحديثة في تعديلاته الأخيرة لقانون الأوقاف على غرار القرض الحسن والودائع الوقفية والمضاربة، إلا أنه اكتفى بذكرها فقط دون إدراج الأحكام الخاصة بها وهو نقص لابد من تداركه.

خاتمة:

من خلال دراستنا تبين لنا أن تنمية الأوقاف في الجزائر تسير بوتيرة بطيئة جدا نظرا لعدة عوامل من بينها عدم الاهتمام الكافي بالأوقاف وغياب التسيير الرشيد لها، ما يؤثر سلبا على تحقيق الوقف لمقاصده التي وجد لأجلها.

وهو ما كان نتيجة تَأخُّر صدور قانون الأوقاف الجزائري إلى سنة 1990 بعد الحالة المتردية لأوضاع الوقف بسبب عدم اهتمام السلطة الحاكمة وبسبب المنهج الاشتراكي المتبع والذي ساهم بدوره في المساس بالأوقاف وبالثروة الوقفية، والتي لم تستثن من إجراءات التأميم، لتتضح بذلك معالم نظام الوقف الجزائري، وقد شمل هذا القانون في طياته أحكام الوقف من خلال وضع مفهوم شامل للوقف بتحديد تعريفه، طبيعته القانونية وكذا التفصيل في بيان نوعي الوقف العام والخاص، إضافة إلى وضع بعض الحلول لاستعادة الثروة الوقفية التي تعرض للضياع، واعتمد نظاما لإدارة الأوقاف وتسييرها.

ولم يكتف المشرع برسم هذا النظام الوقفي فحسب، بل تطلع إلى أكثر من ذلك بالتفكير في تنمية الأوقاف، من خلال البحث عن السبل والصيغ المثلى لإدارتها واستثمارها، وتخليصها من ذلك النظام التقليدي الجامد والموروث في إدارة الوقف، والذي أعاق تطوره مما أثر سلبا على معدلات عوائد استثماره.

وكان من نتائج تأخر صدور هذا القانون ظهوره منفردا وسط كم هائل من القوانين العقارية والمالية والإدارية، والتي تبدو بوادر الانسجام بينه وبينها صعبة، كما أنه لم تهيأ لصدوره العوامل المناسبة لتطبيقه، ذلك أن الإدارة المكلفة مباشرة بتطبيقه، وهي هيئة الأوقاف، تفتقر للعوامل المادية والبشرية خاصة بالنسبة للكفاءات في المجال القانوني، لاسيما العقاري منه، باعتبار أن السمة الغالبة على الأوقاف هي العقارات.

وعلى هذا الأساس فإن النظام القانوني للوقف في التشريع لا بد لنجاعته من دعمه بما يوازيه من القوانين المرتبطة به، خاصة منها العقارية والمالية، وكذا أمهات القوانين كالقانون

المدني والتجاري والجنائي، إذ لا بد من تعديل هذه القوانين جميعها، ليتحرر من الجمود داخل قانون وحيد منفرد بين طائفة القوانين المتعلقة به، ولعل البداية كانت في التعديل الذي مس المادة 49 من القانون المدني بالنص صراحة على الشخصية المعنوية للوقف.

وفي ظل النظام القانوني لإدارة الوقف في القانون الجزائري الناتج عن تطور وتغير هذه الإدارة عبر مراحل تاريخية مختلفة، والذي عرف تدخل الدولة بصياغة نظام الوقف وتقنيته عبر سلسلة من القوانين، وتحت تأثير عمليات بناء مؤسسات الدولة الوطنية في الجزائر وتطوير إدارة الأوقاف التي أدت إلى ظهور إدارة حكومية تمارس دورها في تسيير الأوقاف حسب النظم والأساليب الرسمية في الإدارة العامة، ليستقر مؤخرا على تنظيم مركزي ممثلا في وزارة الشؤون الدينية إلى جانب إدارة لا مركزية ممثلة في مديريات الشؤون الدينية في مختلف الولايات، مع الاحتفاظ بأسلوب النظرة التقليدي ممثلا في شخص ناظر الوقف.

ولغرض تنمية الأملاك الوقفية أوجد المشرع صيغ ووسائل لاستثمار الملك الوقفي العام، لكن المتعمق في مجمل الصيغ والعقود التي تعرضنا لها يجد تشابها كبيرا بينها من حيث الصياغة القانونية، فهي في مضمونها مستمدة من عقد الإيجار الوقفي، وفي مجملها تتميز بمداه الطويل نظير عوائد ربحية ضئيلة نظرا لطبيعة الوقف العام وخصوصيته، ضف إلى هذا وباستثناء الإيجار الوقفي، فإن باقي الصيغ (العقود) تكاد تكون منعدمة من الناحية الميدانية وبقيت مجرد طروح وتصورات نظرية تنتظر ضبطها بنصوص محكمة.

وعليه فقد توصلنا من خلال دراستنا للموضوع إلى مجموعة من النتائج كالاتي:

- إن النموذج الحالي في تسيير الأوقاف الذي انتهجته الجزائر لا يحمل في مضمونه مفهوم التركيز الإداري المطلق، بل يجسد عدم التركيز الإداري من خلال ممارسة وزير الشؤون الدينية و الأوقاف لصلاحياته بواسطة الهيئات المركزية على مستوى وزارته من جهة، ومن جهة أخرى يمارس هذه الصلاحيات بواسطة هيئات محلية هي مديريات الشؤون الدينية والأوقاف، والتي تباشر بعض السلطات بخصوص بعض المسائل المحلية المتعلقة بالأوقاف.

- الإدارة المالية للوقف في الجزائر ومن خلال الصندوق المركزي للأوقاف جسدت أيضا فكرة النظام الإداري المركزي من جانبه المالي، إذ أصبح دور المصالح الفرعية لإدارة الأوقاف على مستوى الولايات في الناحية المالية شبه منعدم، مما أدى إلى المساس بشروط الواقفين رغم تأكيد القانون على وجوب احترام هذه الشروط.
- ناظر الوقف هو الشخص الذي يسير الوقف بشكل مباشر رغم تعدد الأجهزة الإدارية، وهو ما يجعل إمكانية أن يتمكن شخص طبيعي واحد من تحمل مثل هذه المسؤوليات الثقيلة المتعلقة بالعدد الهائل من الأوقاف بكفاءة أمرا صعبا إن لم نقل مستحيلا.
- حصر دور الأوقاف في الجزائر في دورها التقليدي الذي عرف في الغالب والمتمثل في عملية استثمار الملك الوقفي بالإيجار العادي.
- العقود التي أوردها المشرع الجزائري في قانون الأوقاف كوسيلة لاستغلال واستثمار الأملاك الوقفية اقلية لم يذكر شكلها ولا شروط إبرامها وإنما اكتفى بتعريفها.
- إن النتائج السالف ذكرها تؤكد أن التشريع الجزائري لم يوفق في وضع نظام قانوني متكامل للأملاك الوقفية واستغلالها، وهو ما يدفع إلى اقتراح مجموعة من التوصيات تتمثل في:
- على المشرع الجزائري إعادة النظر في المنظومة التشريعية للوقف وذلك لسد الثغرات القانونية والتناقضات الموجودة بين النصوص المنظمة للوقف، وكذا التفصيل أكثر في العقود المستعملة لاستثمار الأملاك الوقفية.
- ضرورة الاهتمام بعنصر النظارة وذلك بمحاولة اللجوء للأسلوب العصري للنظارة و المتمثل في التحول إلى نظارة المؤسسة بدل نظارة الشخص الطبيعي.
- تصنيف العقارات من مباني ومنشآت بوضع مخطط ولأئي فوطني لتسهيل عملية التقويم.
- تنمية العنصر البشري العامل في سلك الأوقاف وذلك بالتكثيف من الدورات التدريبية والترقيات لموظفي الأوقاف.

- الاستفادة والافتباس من خبرات الدول التي خاضت تجارب ناجحة في استثمار الأملاك الوقفية على غرار دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والسودان.
- القيام بأبحاث معمقة والارتباط بمخابر البحث في الاقتصاد الإسلامي داخل الوطن وخارجه، للاستفادة من الدراسات الاقتصادية الخاصة بالوقف وطرق تنميته.

أولاً: باللغة العربية:

I. في الفقه الإسلامي:

1. ابن حزم، المحلى، م5، بيروت دار الآفاق الجديدة.
2. أبي العباس تقي الدين أحمد عبد الحليم، الفتاوى الكبرى لابن تيمية، دار المعرفة للطباعة والنشر، لبنان.
3. الباجي، المنتقى في شرح الموطأ، المطبعة العامة، مصر، 1332 هـ.
4. محمد أمين ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار، ج3، دار عالم الكتب، بيروت، 2003.
5. شمس الدين ابن قدامى المقدسي، الشرح الكبير على هامش المغني، الجزء 6، بيروت لبنان، دار الكتاب العربي، 1972.
6. شمس الدين السرخسي، كتاب المبسوط، الجزء 12، المجلد 6 دار المعرفة للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، لبنان.
7. المرغيباني الهداية، شرح بداية المبتدي، ج3، دار الكتب العلمية، بيروت، 1990.
8. المهذب في فقه الإمام الشافعي، أبي إسحاق الشيرازي، ج3، دار القلم، دمشق، ط1، 1996.

II. في القانون:

أ. مراجع عامة:

9. ابراهيم جاسم الياسري، عقد المضاربة في المصارف الإسلامية الإشكاليات والتطبيق، دار المناهج للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
10. احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السادس، ج2، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان، 2000.
11. احمد عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر.
12. أحمد محرز، العقود التجارية، دار الهضة العربية، بيروت، 1995.
13. أحمد محمد علي داود، الأحوال الشخصية، ج3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، 2009.

14. أحمد نصر الجندي، شرح قانون الأسرة الجزائري، مطابع شتات، دار الكتب القانونية المحلة الكبرى، مصر، 2009.
15. اعمر يحياوي، نظرية المال العام، دار هومه، الجزائر، 2002.
16. اعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
17. بدران أبو العينين بدران، الشريعة الإسلامية تاريخها ونظرية الملكية والعقود، مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية.
18. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006.
19. حمد بن عبد الرحمن الجنيدل، ايهاب حسين أبو دية، الاستثمار والتمويل في الاقتصاد الإسلامي، ج1، دار جرير للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2009.
20. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، بدون سنة النشر.
21. حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومه، الجزائر، 2004.
22. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومه، الجزائر، 2003.
23. خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
24. وشيد واضح، المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق، دار هومه، الجزائر، 2003.
25. صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات، ج1، دار الهدى، ط1، 1992.
26. عبد الحكيم فوده، النظام القانوني لحماية الورثة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003.
27. عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2009.

28. عبد الفتاح عمرو، السياسة الشرعية في مسائل الأحوال الشخصية، دار النفائس، عمان، 1996.
29. عبد الودود محمد السريتي، الوصايا والأوقاف والمواريث في الشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1997.
30. ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه للنشر، ط2، 2006.
31. مصطفى بن حمزة، بحوث فقهية، الطبعة الأولى، دار الأمان، الرباط، 2010.
32. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2002.
33. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله، منشأة المعارف، الاسكندرية، ط2، 2004.
34. مصطفى أحمد الزرقا، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، دار القلم، ط1، دمشق، 1999.
35. مرقس سليمان، عقد الإيجار، مؤسسة روز اليوسف، مصر، 1985.
36. ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
37. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينة الأصلية منشورات الجلي الحقوقية، بيروت، بدون سنة نشر.
38. يوسف دلاندة، قانون الأسرة منقح بالتعديلات التي أدخلت عليه بموجب الأمر رقم 02/05، دار هومه، الجزائر، 2009.

ب. خاصة:

39. أحمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة، دار السلام للطباعة والنشر والترجمة، ط1، القاهرة، بدون سنة النشر.
40. خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2006.

41. زهدي يكن، أحكام الوقف، المطبعة العصرية للطباعة والنشر، ط1، بيروت، بدون سنة النشر.
42. سليم هاني منصور، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، ط1، 2004.
43. عبد الرزاق بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
44. عبد العزيز قاسم محارب، الوقف الإسلامي إدارة وبناء حضارة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2011.
45. عكرمة صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2008.
46. ليث عبد الأمير الصباغ، تنمية الوقف، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011.
47. محمد أبوزهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، ط2، القاهرة، 1972.
48. محمد زيد الأبياني بك، كتاب مباحث الوقف، بدون دار و بلد وسنة النشر.
49. محمد الفاتح محمو بشير المغربي، اقتصاديات وإدارة الوقف، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، ط1، القاهرة، 2011.
50. محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام مقاصد وقواعد، منشأة المعارف، ط1، الاسكندرية، 1999.
51. محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري دراسة مقارنة مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
52. منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر، دمشق، 2000.

ج. الرسائل الجامعية:

53. عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية تخصص شريعة وقانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 2005.
54. عبد القدر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة جامعية لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الإسلامية تخصص الفقه وأصوله، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية قسم الشريعة، السنة الجامعية 2004.
55. خالد عبد الله الشعيب، النظرة على الوقف، رسالة دكتوراه، سلسلة الرسائل الجامعية (2)، الأمانة العامة للأوقاف، دولة الكويت، 2006.
56. أحمد حططاش، النظام القانوني للوقف، بحث مقدم لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2005.

د. المقالات:

57. ابراهيم عبد اللطيف ابراهيم العبيدي، استبدال الوقف رؤية شرعية اقتصادية قانونية، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، إدارة البحوث، ط1، 2009.
58. حسن محمد الرفاعي، إدارة الأوقاف بين المركزية واللامركزية، بحث مقدم للمؤتمر الثالث للأوقاف الوقف الإسلامي اقتصاد، إدارة وبناء حضارة، المنعقد بين 3 و5 يناير 2010 بالجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، موقع المشكاة <http://www.almeshkat.net>
59. جمعة محمد رزيقي، حكم المغارسة في أرض الوقف بين الواقع وقواعد الفقه والقانون، مجلة أوقاف، 511، السنة السادسة، الكويت، 2006.
60. عابدين مصطفى، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية واجتهاد المحكمة العليا، نشرة القضاة، وزارة العدل، ع59.
61. محمد بوجلل، نظرية الوقف النامي، مجلة الدراسات الاقتصادية، مركز البحوث والدراسات الإنسانية، البصيرة، ع2، مؤسسة ابن خلدون للدراسات والبحوث، الجزائر، 2000.

62. عبد الكريم الحوراني، المشكلات المؤسسية للوقف في التجربة الإسلامية التاريخية، مجلة أوقاف، ع 14، السنة الثامنة، الكويت، 2008.
63. علي محيي الدين القره داغي، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة، الموقع الإلكتروني <http://www.qaradaghi.com/>
64. علي محيي الدين القره داغي، تنمية موارد الوقف والحفاظ عليها دراسة فقهية مقارنة، مجلة أوقاف، ع7، السنة الرابع، 2004.
65. فارس مسدور، كمال منصور، الأوقاف الجزائرية نظرة في الماضي والحاضر والمستقبل، مجلة أوقاف، ع15، السنة الثامنة، الكويت، 2008.
66. فؤاد العمر، استثمار الأموال الموقوفة الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، ط1، الكويت، 2007.
67. محمود أحمد مهدي، نظام الوقف في التطبيق المعاصر نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ط1، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2003.
68. مسعودي رشيد، استثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، مجلة الراشدية للدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، ع2، 2010.
69. نور بنت حسين بن عبد الحلیم قاروت، وظائف ناظر الوقف في الفقه الإسلامي، مجلة أوقاف، ع5، السنة الثالثة، الكويت، 2003.

هـ. المحاضرات:

70. أحمد الريسوني، الوقف الإسلامي مجالاته وأبعاده، المنظمة الإسلامية للتربية والعلوم والثقافة، 2001.

71. بوشعيب الناصري، استثمار العقارات الحبسية، الندوة الجهوية الخامسة بعنوان المنازعات العقارية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى، القاعة الكبرى لولاية لشاوية وريغة سطات المغرب، 26 و 27 أبريل 2007.
72. جمعة محمود الزريقي، الطبيعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية، منشورات كلية الدعوة الإسلامية.
73. سليمان ناصر، المغارسة صيغة مثلى لإعمار الأضي البور في البلدان العربية والإسلامية، بحث مقدم إلى الملتقى العلمي الدولي التاسع حول تحديات قطاع الزراعة في الدول العربية والإسلامية وسبل مواجهتها، يومي 28، 27 فبراير 2011، الجزائر العاصمة.
74. عبد الله بن موسى العمار، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، نظمتها الأمانة العامة للأوقاف بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية، الكويت بين 11 و 13 أكتوبر 2003.
75. فارس مسدور، الصيغ الحديثة للاستثمار في الوقف، محاضرة أقيمت بمناسبة الملتقى العلمي الدولي حول الاستثمار في الوقف، من 26 إلى 29 سبتمبر 2012، الجزائر.
76. قاسم عبد الحميد الوتيدي، الوقف كأحد معالم الشخصية المعنوية في الشريعة الإسلامية، دراسة مقدمة لندوة الوقف الإسلامي المنعقدة بكلية الشريعة والقانون جامعة الإمارات العربية المتحدة، من 06 إلى 07 ديسمبر 1997.
77. محمد بوجلال، الحاجة إلى تحديث المؤسسة الوقفية بما يخدم أغراض التنمية الاقتصادية، بحث معد خصيصا لفعاليات المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي المنعقد بكلية الشريعة و الدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، مارس 2003.
78. محمد عيسى، فقه الوقف وإرادته في الإسلام، محاضرة أقيمت بمناسبة دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر تحت الرعاية السامية للسيد رئيس الحكومة، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، 21 إلى 25 نوفمبر 1999.

79. مصطفى احمد بن حموش، الوقف وتنمية المدن من التراث إلى الحديث، ندوة الوقف الإسلامي، 6-7 ديسمبر 1997، جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، الإمارات العربية المتحدة.

80. لصر الدين سعيدوني، تاريخ الوقف ودوره الاجتماعي والاقتصادي، محاضرة أقيمت بمناسبة دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، من 21 إلى 25 نوفمبر 1999.

و. المجلات:

81. مجلة الموثق، العدد6، أبريل 1999.

82. الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

83. المجلة القضائية، ع1، قسم الوثائق بالمحكمة العليا 1999.

84. مجلة المحكمة العليا، ع2، قسم الوثائق، 2004.

85. مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج1 قسم الوثائق، 2004.

86. المجلة القضائية، ع3، قسم المستندات للمحكمة العليا، 1994.

ي. النصوص القانونية:

87. الدستور الجزائري المعدل سنة 1996، ج ر 76 لسنة 1996.

88. القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، معدل ومتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005.

89. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 ج ر 55 لسنة 1995.

90. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 ج ر 51 لسنة 2004.

91. القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانونين 07/01 المؤرخ في 22/05/2001، و 10/02 المؤرخ في 14/12/2002.

92. القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن قانون التوثيق.
93. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.
94. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر 46 لسنة 2010
95. الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر 36 لسنة 1966.
96. الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.
97. الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر 97 لسنة 1971.
98. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
99. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
100. المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج ر 12 لسنة 1963.
101. المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01/10/1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية، ج ر 73 لسنة 1963.
102. المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 07/10/1964 المتضمن الأملاك الحسبية العامة.
103. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
104. المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 27/06/1989 المحدد لصلاحيات الشؤون الدينية، ج ر 26 لسنة 1989.
105. المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 23/03/1991 المتضمن بناء المساجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، ج ر 16 لسنة 1991.

106. المرسوم التنفيذي رقم 83/91 المؤرخ في 23/03/1991 المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها وتعديلها، ج ر 16 لسنة 1991.
107. المرسوم التنفيذي رقم 470/94 المؤرخ في 25/12/1994 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية، ج ر 1 لسنة 1994.
108. المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر 90 لسنة 1998.
109. المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28/06/2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ج ر 38 لسنة 2000.
110. المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000 المحدد لقواعد تنظيم الشؤون الدينية وعملها، ج ر 47 لسنة 2000.
111. المرسوم التنفيذي رقم 371/2000 المؤرخ في 18/11/2000 المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وتسييرها، ج ر 29 لسنة 2000.
112. المرسوم التنفيذي رقم 51/03 المؤرخ في 04/02/2003 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكرر من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف.
113. المرسوم التنفيذي رقم 07/14 المؤرخ في 10/02/2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر 09 لسنة 2014.
114. القرار الوزاري المشترك الصادر عن وزير الشؤون الدينية والوزير المنتدب المكلف بالإصلاح الإداري والوظيف العمومي، المؤرخ في 1999/23803، المتضمن برامج المسابقات على أساس الاختبارات والامتحانات والاختبارات المهنية للالتحاق بالأسلاك الخاصة بعمال قطاع الشؤون الدينية، ج ر 81 لسنة 1999.
115. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/08/2002 يحدد برامج التكوين المتخصص الخاصة برتبة وكيل الأوقاف.
116. القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21/02/1999 الصادر عن وزير الشؤون الدينية، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها.

117. القرار الوزاري الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف المؤرخ في 2000/04/10. المحدد لكيفيات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأموال الوقفية، ج ر 26 لسنة 2000.
118. المذكرة رقم 2000/03 المؤرخة في 2000/01/16 الصادرة عن مديرية الأوقاف والحج، المتضمنة نتائج التقارير المالية لحصيلة إيرادات الأوقاف.

ثانيا: باللغة الأجنبية:

119. Benyoucef Brahim ; Pour une approche urbaine des Waqf ; séminaire international sur les Waqf. Mai 2001 ; Université d'Alger ; faculté des sciences humaines.
120. Fernard Dulout, traite de droit musulman et algérien, Tomel, Ager, La maison des livres.
121. François Polblanc, le droit musulman 2^oEdition 2007 France, Impri-merie Chirat.
122. Ghouti benmelha, le droit patrimoniale algérien de la famille, office des publications universitaires.
123. Nacereddine Saidouni, Les fonctionnaires des fondations du Waqf dans l'Algérie à la fin de l'époque Ottomane, Awqaf, N°11, 6^{em} an-née, 2006, Kuwait.
124. Nacereddine Saidouni, les liens de l'algerie ottomane avec les lieux saints de l'islam a travers le role de la fondation du waqf des hara-mayn, awqaf, issued by kuwait awqaf public foundation, n6, june 2004.
125. Randi Deguilhem, On The Nature Of Waqf, Awqaf, Issued By Ku-wait Awqaf Public Foundation, No 4, May 2003.

ثالثا: المواقع الإلكترونية:

126. <http://www.qaradaghi.com>
127. <http://www.radioalgerie.dz/ara>

الصفحة	الموضوع
04	مقدمة
09	مبحث تمهيدي: نظرة حول الوقف ووضعية الأملاك الوقفية في الجزائر
09	المطلب الأول: مفهوم الوقف
10	الفرع الأول : تعريف الوقف
14	الفرع الثاني: الخصائص القانونية للوقف
19	الفرع الثالث: أركان الوقف
22	الفرع الرابع: شروط نفاذ الوقف
26	المطلب الثاني: وضعية الأملاك الوقفية في الجزائر
26	الفرع الأول: وضعية الأملاك الوقفية في الجزائر قبل الاستقلال
31	الفرع الثاني: وضعية الأملاك الوقفية في الجزائر غداة الاستقلال
36	الفصل الأول: إدارة وتسيير الأملاك الوقفية في الجزائر بين أسلوب الإدارة التقليدية وأسلوب المؤسسة.
38	المبحث الأول: الهيكل الإداري لتسيير الأوقاف في القانون الجزائري
39	المطلب الأول: الإدارة المركزية للأوقاف
54	المطلب الثاني: الإدارة المحلية للأوقاف
58	المبحث الثاني: الإدارة المباشرة للوقف بين النظرة التقليدية ونظرة المؤسسة
59	المطلب الأول : النظرة التقليدية على الوقف
59	الفرع الأول: مفهوم ناظر الوقف
61	الفرع الثاني: شروط تعيين ناظر الوقف
64	الفرع الثالث: مهام ناظر الوقف
68	المطلب الثاني: نحو مأسسة نظارة الوقف
69	الفرع الأول: مفهوم مؤسسة نظارة الوقف
69	الفرع الثاني: دوافع التوجه نحو مأسسة نظارة الوقف
71	الفرع الثالث: مهام مؤسسة النظارة
75	الفصل الثاني: صيغ تنمية الأصول العقارية الوقفية
76	المبحث الأول: الصيغ التقليدية لتنمية الأصول العقارية الوقفية

76	المطلب الأول: تنمية الأصول العقارية الوقفية عن طريق الإيجار
77	الفرع الأول: المقصود بإيجار الأملاك الوقفية
78	الفرع الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية
81	الفرع الثالث: أركان إيجار الأملاك الوقفية
89	الفرع الرابع: آثار عقد إيجار الأملاك الوقفية
90	المطلب الثاني: صور مبتكرة لإيجار الأصول العقارية الوقفية
91	الفرع الأول: تنمية الأراضي الوقفية الفلاحية
103	الفرع الثاني: تنمية الأراضي الوقفية ذات الطابع العمراني
118	المبحث الثاني: الصيغ الحديثة لتنمية الأصول العقارية الوقفية
119	المطلب الأول: المشاركة ودورها في تنمية الأصول العقارية الوقفية
120	الفرع الأول : المشاركة العادية
120	الفرع الثاني: المشاركة المتناقصة لصالح الوقف
121	الفرع الثالث: الاستصناع
124	المطلب الثاني: المضاربة الوقفية ودورها في تنمية الأصول العقارية الوقفية
128	خاتمة
132	قائمة المراجع
	الفهرس