



## قسم الحقوق

# الطرق المستحدثة لتنمية الوقف في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات  
نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الأسرة

إشراف الأستاذ:  
-د. بورزق أحمد

إعداد الطالب :  
- حميدات كمال  
- غاني بلقاسم

## لجنة المناقشة

رئيسا  
مقررا  
ممتحنا

-د/أ. بن مصطفى عيسى  
-د/أ. بورزق أحمد  
-د/أ. هواري صباح

الموسم الجامعي 2020/2019



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## إهداء

الحمد لله الذي أنار لي درب العلم والمعرفة وأعانني على أداء هذا الواجب ووفقني إلى انجاز هذا العمل.

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب إلى من كلت أنامله ليقدم لنا لحظة سعادة إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم، إلى أبي الحبيب.

إلى من أرضعتني الحب و الحنان إلى رمز الحب و بلسم الشفاء من ربنتي و أنارت دربي و أعانتني بالصلوات و الدعوات أُمي الحبيبة.

إلى رفيقة دربي زوجتي الغالية .

إلى كل أفراد عائلتي من صغيرهم إلى كبيرهم .

إلى كل الأصدقاء و الزملاء و أخص بالذكر من شاركني هذا العمل «غاني بلقاسم».

أهدي لهم هذا العمل المتواضع .

و في الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة

## إهداء

إلى أعلى ما أمك في هذا الوجود أمة العالفة وأبى العزفر اللذان لم فبخلا على بدعائهما اطال الله فى عمرهما  
ورزقهما الصحة والعاففة.

إلى إخوتى و أخواتى محمد و كمال و حمفدة .

إلى زوجتى الكرفمة و ابنى محمد فوسف .

والى زمفلى فى العمل حمفدات كمال .

و إلى زملائى فى الدراسة طور اللفسانس دفعة 2015-2018 و طور الماسفر ففص الأسرة دفعة 2018-

2002 و أخص بالذكر علاق فافف و راقع مفران .

إلى كل من ساعفنى من قرفب أو من بعفد .

بلقاسم



## شكر وتقدير

قال الله تعالى : ﴿إِنْ تَكْفُرُوا فَإِنَّ اللَّهَ تَبِئَ عَنْكُمْ وَلَا يَرْضَىٰ لِعِبَادِهِ الْكُفْرَ وَإِنْ تَشْكُرُوا يَرْضَهُ لَكُمْ وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّكُمْ مَرْجِعُكُمْ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ إِنَّهُ عَلِيمٌ بِذَاتِ الصُّدُورِ﴾ سورة الزمر، الآية: 07 .

و انطلاقا من هذا فإننا نتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذنا الدكتور :«بورزق أحمد » ،لتفضله بقبول الإشراف على هذه الرسالة ، و ما غمرنا به من نصائح و توجيهات و إرشادات قيّمة ، فبارك الله له في عمره ، وجعل ذلك في ميزان حسناته .

و كل التقدير و العرفان إلى أعضاء اللجنة المناقشة لتكرمهم بقبول مناقشة هذه الرسالة و إثرائها بالملاحظات القيّمة .

و نشكر كل من نصح و أرشد و ساعد من بعيد أو قريب ،في السر أو العلن و لو بكلمة فجزاهم الله ما جرى به علماء الإسلام العاملين .

و نسأل الله أن يلهمنا التوفيق و السداد ،و يوفقنا لحسن طاعته .

كمال و بلقاسم

## قائمة المختصرات:

إ ق : الاجتهاد القضائي .

ج :جزء .

د ب ن :دون بلد النشر .

د ت ن :دون تاريخ النشر .

د د ن : دون دار النشر .

د ط :دون طبعة .

ص : صفحة .

ط :طبعة .

غ أ ش : غرفة الأحوال الشخصية .

غ م : الغرفة المدنية .

ق أ ج : قانون الأسرة الجزائري .

ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ق م ج : القانون المدني الجزائري .

م ق : المجلة القضائية .

مفتمه

**مقدمة:**

الحمد لله الذي خلق خلقه أطوارا، وصرّفهم في أطوار التخليق كيف شاء عزة واقتدارا وأرسل الرسل إلى المكلفين اعذرا منه وإنذارا، و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى و من على أثره اقتدى و بعد :

يعد الوقف جانبا من الجوانب التي يقصد بها الخير و البر طلبا للتواب وسعيا وراء الحصول على الأجر من الله، وقد وجد الوقف منذ عهد الرسول صلى عليه وسلم، واستمر في الزيادة والتوافر كما ونوعا الأمر الذي معه قامت أعمال كبيرة ومؤسسات عامة وخاصة تعليمية ودعوية وخيرية معتمدة اعتمادا كليا في نشاطاتها وبرامجها وجميع أحوالها على هذه الأوقاف.

كما تعتبر مؤسسة الوقف من أهم المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية التي ساهمت على مر العصور والأقطار في بناء الحضارة الإنسانية والاجتماعية في المجتمعات الإسلامية، إذ أن المتأمل في تاريخ الأوقاف وما كانت تلعبه من أدوار في الحياة الاقتصادية للمجتمع والدولة الإسلامية، زيادة على دورها في الحياة الدينية والثقافية؛ يجد أنها تشكل ثروة هائلة وموروثا حضاريا متجددا لا يمكن الاستهانة به، فهذا الكم الهائل من الأراضي و العقارات والمباني والمحلات التجارية والسكنية يمكن أن يشكل موردا أساسيا ذاتيا لتمويل الكثير من المشاريع الاقتصادية والقطاعات الخدمية.

وعليه فإن الوضعية التي وصلت إليها الأوقاف في الوقت الحاضر يدعو إلى ضرورة إحيائها والتفكير في كيفية الاستفادة منها في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية وهذا لا يتأتى إلا عن طريق إعادة هذه المؤسسة إلى ساحة الاهتمام والعمل وذلك باستغلالها وتثمين أموالها وإخراجها من حالة الركود وحيز العمل الخيري إلى آفاق تكون فيها أكثر نفعاً وخدمة للصالح العام.

و مما لا شك فيه أنّ المشرع الجزائري و من خلال سعيه المستمر لتثمين و تنمية الوقف وفقا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية ،عمل على إيجاد الصيغ المناسبة لاستغلالها ،فأصدر القانون 07/01 تطبيقا للمادة 45 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف الذي تضمن كفاءات استغلال العقارات الموقوفة سواء كانت زراعية أو

عقارات مبنية أو حتى المعرضة للخراب ،حيث نص على أنّ الأراضي الزراعية تستغل عن طريق عقد المزارعة و المساقاة ،أمّا البور منها فتستغل عن طريق عقد الحكر ،أمّا بقية الأصناف الأخرى فتستغل عن طريق عقد المرصد و عقد المقولة و الإجارة .

رغم هذا الاهتمام من المشرع الجزائري بقي واقع الاستثمار الوقفي في الجزائر بعيدا عن تحقيق الأهداف المرجوة ،و هو ما دفع المشرع إلى استحداث صيغ جديدة للاستثمار بموجب المرسومين التنفيذيين 70/14 و 213/18 ،يتعلق الأول بشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،بينما تعلق الثاني بشروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار ؛و ذلك —ن أجل النهوض بواقع الاستثمار الوقفي في الجزائر ،و هما محل دراستنا هذه المعنونة بـ :

### "الطرق الحديثة لتنمية الوقف في التشريع الجزائري"

و تكمن أهمية هذا الموضوع في أهمية الوقف بذاته ،كونه مصدرا إنتاجيا و موردا ماليا مستمرا ،له القدرة على مشاركة الدولة في تلبية حاجات أفرادها،التي تتزايد باطراد ،خاصة بعد تخلي الدولة عن كثير من مهامها الاقتصادية و الاجتماعية .إضافة إلى الدور الايجابي الذي قام به الوقف في حماية الإنسانية بكل مقوماتها ،إذ لا تجد مجالا ذا شأن إلا و أدى فيه الوقف دورا رياديا ،و يمكن له ذلك اليوم إذا ما حظي بالعناية التي تعيد إحيائه و النهوض بدوره من جديد .

كما يهدف أساسا إلى إثراء المكتبة القانونية و دراسة العناصر الجوهرية التي يقوم عليها العقدين المستحدثين بموجب المرسومين التنفيذيين 70/14 و 213/18 مع التحليل القانوني لمختلف أحكامهما،و كذا بيان مدى السلاسة القانونية للصيغ المعتمدة في إبرام هذين العقدين ،و بيان مدى توافق أحكام هذين العقدين مع خصائص و طبيعة أملاك الوقف ،إضافة إلى بيان مدى فاعلية هذين العقدين في تحقيق التنمية و التثمين الوقفي في إطار المصلحة الفضلى للوقف .

و لعل ما دفعنا لاختيار هذا الموضوع هو ما ذكرته من أهمية لهذا الموضوع ،و كذلك الرغبة و الميول لمثل هذه المواضيع نظرا للطابع الديني و الدنيوي الذي يمتاز به و أهميته في تعزيز ثباتنا على ديننا الإسلام الذي جاء بنظام متميز كامل الأركان ،إضافة إلى رغبتنا

في إبراز أهمية عائدات الاستثمار الوقفي إذا تمّ توظيفها بشكل صحيح لدفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية، والعمل على تفعيل الآليات المستحدثة للنهوض بدور الوقف .

مع الإشارة إلى أنّ موضوع دراستنا ما هو إلا حلقة ضمن بحوث و ملتقيات سبقت، استعنا بها لإثراء بحثنا بما جاء فيها من معطيات<sup>1</sup>، نرى من الواجب استخدامها لتطوير تنمية الأوقاف وفق المعطيات و المستجدات التي برزت إلى الساحة الوطنية و الدولية.

و من الطبيعي، أن يعترض أي باحث جملة من الصعوبات و العوامل أثناء انجازه لبحثه، و التي تختلف تبعاً لطبيعة البحث و ظروف الباحث، و كثيرا ما تساهم في توجيه مسار البحث و التأثير عليه إما سلباً أو إيجاباً، و لعل أهم صعوبة واجهتنا هو قلة الدراسات الفقهية القانونية الجزائرية المتخصصة في المجال، نظراً لحدثة المرسومين التنفيذييين 70/14 و 213/18، و صعوبة توصلنا إليها خصوصاً في الوضع الراهن مع انتشار جائحة فيروس كورونا في بلدنا، سائلين المولى أن يرفع عنا هذا البلاء، و نأمل أن نوفق و لو قليلاً إلى بلوغ الهدف المرجو من الدراسة رغم هذه الصعاب.

و لقد تمّ معالجة هذا الموضوع وفقاً للإشكالية التالية :

ما مدى نجاعة الآليات المستحدثة لتنمية الوقف بموجب المرسومين التنفيذييين 70/14 و 213/18 ؟

و تتفرع عن هذه الإشكالية التساؤلات التالية :

✓ ما مفهوم الوقف ؟

✓ ما مفهوم التنمية؟

✓ ما علاقة الوقف بالتنمية ؟

<sup>1</sup> - لا يسعنا المجال لذكرها، إلا أنّها مدرجة ضمن قائمة المراجع المعتمدة .

✓ ما المقصود بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؟ و ما هي الشروط القانونية للاستفادة من عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؟ و ما هي الطرق القانونية لاستغلالها و الحفاظ عليها؟ و ما هي الآثار المترتبة عن هذا الاستغلال؟ و كيف يتم إنهاء هذا العقد؟

✓ ما المقصود بالعقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار؟ و ما هي الشروط الواجب توفرها للحصول على عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار؟ و كيف يتم منحها؟ و ما هي الآثار المترتبة عن هذا العقد؟ و كيف ينقضي هذا العقد؟

و لقد اعتمدنا في حل هذه الإشكالية على المنهج التحليلي المنصب على النصوص القانونية المنظمة لأحكام هذين العقدين؛ و ذلك من أجل معرفة مواطن القوة و مواطن الضعف فيهما، إضافة إلى إبراز الإضافات الجديدة لقطاع الأوقاف التي وردت في هذين المرسومين 70/14 و 213/18 . و ذلك وفق خطة ثنائية كالآتي:

## مقدمة

### الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتنمية الوقف .

المبحث الأول: ماهية تنمية الوقف

المطلب الأول: مفهوم الوقف

المطلب الثاني: مفهوم التنمية

المبحث الثاني: علاقة الوقف بالتنمية

المطلب الأول: علاقته بالتنمية الاقتصادية

المطلب الثاني: علاقته بالتنمية الاجتماعية

### الفصل الثاني: الأساليب المستحدثة لتنمية الوقف في التشريع الجزائري

المبحث الأول: الإيجار كآلية لاستثمار الأموال الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14

المطلب الأول: ماهية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم رقم 70/14

**المطلب الثاني:** طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم رقم 70/14

**المطلب الثالث:** الآثار المترتبة عن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و حالات

انقضائه وفق المرسوم رقم 70/14

**المبحث الثاني :** استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية و القابلة للبناء) في ظل المرسوم

التنفيذي 213/18

**المطلب الأول:** ماهية استثمار العقارات الوقفية العامة وفق المرسوم التنفيذي

213/18

**المطلب الثاني:** طرق إبرام عقد استثمار العقارات الوقفية العامة وفق المرسوم التنفيذي

213/18

**المطلب الثالث:** آثار عقد استثمار العقارات الوقفية العامة و انقضاؤه وفق المرسوم

التنفيذي 213/18

**خاتمة**

# الفصل الأول

المبحث الأول : ماهية تنمية الوقف

المبحث الثاني : علاقة الوقف بالتنمية الاقتصادية و الاجتماعية

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتنمية الوقف

يعد الوقف جانبا من الجوانب التي يقصد بها الخير و البر طلبا للثواب وسعيا وراء الحصول على الأجر من الله، وقد وجد الوقف منذ عهد الرسول صلى عليه وسلم، واستمر في الزيادة والتوافر كما ونوعا الأمر الذي معه قامت أعمال كبيرة ومؤسسات عامة وخاصة تعليمية ودعوية وخيرية معتمدة اعتمادا كليا في نشاطاتها وبرامجها وجميع أحوالها على هذه الأوقاف.

و تعتبر مؤسسة الوقف من أهم المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية التي ساهمت على مرّ العصور والأقطار في بناء الحضارة الإنسانية والاجتماعية في المجتمعات الإسلامية، إذ أن المتأمل في تاريخ الأوقاف وما كانت تلعبه من أدوار في الحياة الاقتصادية للمجتمع والدولة الإسلامية، زيادة على دورها في الحياة الدينية والثقافية؛ يجد أنها تشكل ثروة هائلة وموروثا حضاريا متجددا لا يمكن الاستهانة به، فهذا الكم الهائل من الأراضي و العقارات والمباني والمحلات التجارية والسكنية يمكن أن يشكل موردا أساسيا ذاتيا لتمويل الكثير من المشاريع الاقتصادية والقطاعات الخدمية.

و في ظل هذا السياق ،سنتطرق في هذا الفصل ،إلى ماهية تنمية الوقف في المبحث الأول ، و إلى علاقة الوقف بالتنمية الاقتصادية و الاجتماعية في المبحث الثاني .

## المبحث الأول: ماهية تنمية الوقف

يعد نظام الوقف أحد أوجه عمل الخير المنظم عند المسلمين، تمت رعايته بضوابط و أحكام شرعية تضمن سلامته من أي مخالفة شرعية تخرجه من نطاق عمل الخير المرغوب فيه، و يقوم على جملة من العمليات التنموية التي لا بد منها، ليضمن استمراريته و فاعلية أدائه.

و سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم الوقف في المطلب الأول، و إلى مفهوم التنمية في المطلب الثاني، للوصول إلى معنى تنمية الوقف.

### المطلب الأول: مفهوم الوقف

يتطرق هذا المطلب إلى ثلاثة فروع أساسية، يتعلق الفرع الأول منها بتعريف الوقف و خصائصه، والفرع الثاني بتبيين مشروعيته و الحكمة منه، و الفرع الثالث بأركانه .

### الفرع الأول: تعريف الوقف و خصائصه

يتناول هذا الفرع تعريف الوقف (أولاً)، ثم خصائصه (ثانياً).

**أولاً-تعريف الوقف :** لتحديد تعريف الوقف وحب التطرق لتعريفه اللغوي، ثم تعريفه في الاصطلاح الفقهي، وصولاً إلى تحديد معناه القانوني .

أ-**التعريف اللغوي للوقف:** قال ابن فارس " :الواو والقاف والفاء أصل واحد يدل على تمكث في الشيء، ثم يقاس عليه منه"<sup>1</sup>، والوقف مصدر وقف، يقف، ومعناه: الحبس والمنع.

يقال : وقف الشيء إذا حبسه ومنعه ووقف الدابة إذا حبسها ومنعها من السير، ووقف الدابة إذا حبسها ومنعها من التصرف فيها في غير الوجه الذي وقفت له<sup>2</sup>، و يرادف الوقف

<sup>1</sup> -أحمد بن فارس أبو الحسن، معجم مقاييس اللغة، بتحقيق: شهاب الدين أبو عمر، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط2، 1418 هـ، ص: 1101، 1102 .

<sup>2</sup> -نقلا عن: إسماعيل إبراهيم الحسنيين البدوي، الوقف مفهومه و فضله و شروطه و أنواعه، ج1، مؤتمر الأوقاف في المملكة العربية السعودية المنعقد بمكة المكرمة، خلال شعبان 1422 هـ، جامعة أم القرى بالتعاون مع وزارة الشؤون الإسلامية و الأوقاف و الدعوة و الإرشاد، مكة المكرمة، دار الثقافة، 1422 هـ، ص: 45 .

التحبيس والتسبيل؛ التحبيس من حبسه حساباً أي منعه و أمسكه ،و التسبيل من سبل الشيء؛ أي أباحه و جعله في سبيل الله<sup>1</sup>.

**ب-التعريف الفقهي للوقف :** ذكر الفقهاء تعريفات مختلفة للوقف ،تبعاً لآرائهم في مسألة الجزئية،و حيث أنه لا يسع المجال لعرض كل التعاريف و تحليلها،سنكتفي بعرض أقوال أشهر المذاهب الفقهية المعتمدة:

- عند الحنفية:"حبس العين على حكم ملك الوقف و التصدق بالمنفعة"<sup>2</sup>.
- عند المالكية:"الوقف مصدر إعطاء منفعة الشيء مدة وجوده لازماً بقاءه في ملك معطيه و لو تقديراً"<sup>3</sup>.
- عند الشافعية : "الوقف هو حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه،بقطع التصرف في رقبته،و تُصرف منافعه إلى البر تقرباً إلى الله تعالى"<sup>4</sup>.
- عند الحنابلة:"الوقف هو تحبيس الأصل و تسبيل الثمرة"<sup>5</sup>.

و الملاحظ أنّ التعاريف الفقهية السالفة الذكر كلها تشترك في أمرين :الأول حبس الأصل أو المال الموقوف عن التصرفات الناقلة للملكية ؛كالهبة و البيع ...و الثاني تسبيل المنفعة بمعنى التصدق بثمرته في وجوه الخير و البر تقرباً إلى الله تعالى .

**والتعريف المختار:** «الوقف هو حبس الأصل وتسبيل الثمرة». وذلك لأنه مستمد من قول النبي صلى الله عليه وسلم لعمر رضي الله عنه «الوقف هو حبس الأصل وتسبيل

<sup>1</sup> -إبراهيم مصطفى و آخرون ،المعجم الوسيط ،ج 1 ،مجمع اللغة العربية ،دار الدعوة،ط ٤، د ت ن ،اسطنبول، تركيا،ص:152،415 .

<sup>2</sup> -ابن عابدين ،محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز ،رد المحتار على الدر المختار،الجزء الرابع،دار الفكر،بيروت ،لبنان ،ط 2 ،1992، ص:337.

<sup>3</sup> -الخطاب،شمس الدين عبد الله أبو عبد الله ،مواهب الجليل في شرح مختصر الخليل ،ج6،دار الفكر،بيروت ، لبنان ،ط 3 ،1992، ص:18 .

<sup>4</sup> -تقي الدين أبو بكر بن محمد الشافعي،كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار، تحقيق:علي بن عبد الله الحميد ومحمد وهبي سليمان،المكتبة التجارية ،مكة المكرمة ،ط 1 ،1412 هـ،ص:3،4.

<sup>5</sup> -ابن قدامه،أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد ،المغني ،ج 6 ،مكتبة القاهرة ،مصر،ط 6 ،1968،ص:03.

الثمرة»<sup>1</sup>. والنبي صلى الله عليه وسلم هو أفصح الناس لسانًا وأكملهم بيانًا ، وأعلمهم بما يقول. وقد اقتصر هذا التعريف على حقيقة الوقف، ولم يدخل في تفاصيل أخرى، والدخول في تفاصيل قد يبعد التعريف عن دلالاته، أو الغرض الذي وضع لأجله.

ج- التعريف القانوني للوقف: عرّفه المشرع الجزائري في أكثر من قانون على النحو الآتي ؛ في المادة 213 من قانون الأسرة على أنّه: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصدق"<sup>2</sup>.

و في المادة 31 من قانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري بأنّ: "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذي يعينهم المالك المذكور"<sup>3</sup>

كما عرفه في المادة 03 من قانون الأوقاف 10/91 بأنّه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير"<sup>4</sup>.

و الملاحظ من خلال التعاريف الفقهية و التعريف القانوني للوقف ، تبين أنّه لا فرق بينهما ، إذ كلهم يصبون في منحى واحد هو تأييد الوقف و طابعه الخيري.

1 - البيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي، السنن الكبرى ،تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي و عبد السند حسن يمامة ،رقم الحديث: 12026، ج 12 ،مركز البحوث و الدراسات العربية و الإسلامية ، القاهرة ،مصر ، ط 1 ، 2011، ص: 269،

2 - القانون 11/84 المؤرخ في 09/يونيو /1984 المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 24 ، السنة 1984، ص: 924 .

3 - القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995 ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، سنة 1990، ص: 1536 .

4 - القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 27/04/1991 ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، السنة 1991 ، ص: 690 .

## ثانيا: خصائص الوقف

يتميز الوقف من الناحية القانونية بجملة من الخصائص، جعلت منه نظاما متفردا، متميزا عن باقي العقود و التصرفات القانونية الأخرى، بل و جعلت من العقار الوقفي عقارا من نوع خاص، و هو ما جعل المشرع الجزائري يصنفه كنوع من أنواع الملكية العقارية في قانون التوجيه العقاري. و فيما يلي عرض لأهم خصائصه بإيجاز :

أ-الوقف عقد تبرعي من نوع خاص : إنّ أهم ما يميز الوقف هو خروج المال الموقوف من ملكية الواقف لا إلى أحد؛ بل يبقى على حكم ملك الله تعالى -كما عبر عنه الفقهاء- أي أنّ ملكية الرقبة تبقى محبسة و تنتقل فقط المنفعة إلى الموقوف عليه، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في إحدى قراراتها، الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أنّ الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصديق، إلا أنه يجوز للواقف أن يحتفظ بمنفعة الشيء المحبس مدة حياته على أن يكون مآل الوقف بعد ذلك إلى الجهة المعنية"<sup>1</sup>. و على هذا الأساس فالوقف عقد تبرعي من نوع خاص، و هذا ما يميزه عن باقي العقود التبرعية كالوصية و الهبة.

إنّ أهم ما يميز الوقف عن الوصية<sup>2</sup> "ملك الرقبة"، حيث أنّ الموصى له يستطيع أن يملك العين الموصى له بها، لكن هذا التملك لا يتحقق إلا بعد الموت، في حين أنّ الموقوف عليه لا يملك العين الموقوفة أبداً. و إنّما تنتقل إليه منفعة الشيء سواء في حياة الواقف أو بعد وفاته. كما أنّ القواعد العامة تفترض في الوقف أن يكون منجزا، في حين أنّ الوصية مستقبلية مضافة إلى ما بعد الموت، هذا و إن كان الوقف قد يكون أحيانا مؤجلا نفاذه إلى ما بعد الموت و يأخذ أحيانا حكم الوصية.

<sup>1</sup> -م ع، غ أ ش، القرار الصادر بتاريخ 30-03-1994، ملف رقم: 109957، نقلا عن، زردوم صورية، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، ص: 12.

<sup>2</sup> -فالوصية في الاصطلاح الفقهي هي هبة الرجل ماله لشخص آخر بعد موته، أو عتق غلامه سواء صرح بلفظ الوصية أو لم يصرح. انظر: محمد جواد مغنية، الوصايا و الموارث على المذاهب الخمسة، د ن، ببيروت، لبنان، د ط، د ت ن، ص: 09. أمّا في الاصطلاح القانوني، فعرفها المشرع الجزائري في المادة 184 ق أ ج على أنّها "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع". القانون 11/84 المؤرخ في 09/يونيو/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24، السنة 1984، ص: 922.

إضافة إلى أنّ الوقف يقف ما يشاء من أملاكه، في حين لا تجوز الوصية إلا في حدود الثالث، لقوله صلى الله عليه و سلم: "إنّ الله تصدق عليكم بثالث أموالكم في آخر أعماركم، زيادة في أعمالكم، فضعه حيث شئتم"<sup>1</sup>. وهذا ما أكدته المادة 185 ق أ ج<sup>2</sup>.

أمّا ما يميز الوقف عن الهبة<sup>3</sup> هو أنّ الوقف ينشأ بإرادة الواقف المنفردة، في حين أنّ الهبة لا تتعدّد إلا بالإيجاب و القبول، وهذا ما أكدته المادة 206 ق أ ج<sup>4</sup>.

**ب- الوقف حق عيني:** يرى الفقه أنّ الوقف حق عيني ذو طبيعة خاصة و متميزة، كونه يرد على حق الملكية، و يغير من طبيعته فيسقط ملكية الواقف، ويجعل المال الموقوف غير مملوك لأحد مع ثبوت التصرف في المنفعة للموقوف عليهم، أي ينشئ لهم حقوقا عينية<sup>5</sup>.

**ج- الوقف شخص اعتباري:** إنّ المشرع الجزائري جعل الوقف متميزا بالشخصية المعنوية (الاعتبارية)، وفقا لنص المادة 05 من قانون الأوقاف 10/91 المتعلق بالأوقاف حيث نصت على أنّ: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، و يتمتع بالشخصية المعنوية، و تسهر الدولة على احترام ملك إرادة الواقف و تنفيذها"<sup>6</sup>.

كما أكد على هذه الخاصية في المادة 49 من القانون المدني المعدلة و المتممة بالمادة 21 من القانون 10/05، حيث نصت على أنّ: "الأشخاص الاعتبارية هي :

<sup>1</sup> - الدارقطني، علي بن عمر، سنن الدارقطني، رقم الحديث: 4212، ج 3، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود و علي محمد معوض، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ط 1، 2001، ص: 382.

<sup>2</sup> - نصت المادة 185 ق أ ج على أنّه: "تكون الوصية في حدود ثلث التركة، و ما زاد عن الثلث يتوقف على إجازة الورثة". القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة، المذكور سابقا، ص: 923.

<sup>3</sup> - فالهبة في الاصطلاح الفقهي: تملك العين حالا بدون عوض بخلاف الإعارة التي تفيد تملك المنفعة حالا لكنها لا تفيد تملك العين. انظر: حسن خالد عدنان نجا، أحكام الأحوال الشخصية في الشريعة الإسلامية، و ما يجري عليه العمل في المحاكم الشرعية الإسلامية، د د ن، بيروت، لبنان، ط 1، 1964، ص: 356. أمّا الاصطلاح القانوني فعرّفها المشرع الجزائري في المادة 202 ق أ ج على أنّها "تمليك بلا عوض..." القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة، المذكور سابقا، 1984، ص: 923.

<sup>4</sup> - نصت المادة 206 ق أ ج على أنّه: "تتعدّد الهبة بالإيجاب و القبول، ويتم بالحيازة، و ذلك مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات و الإجراءات الخاصة في المنقولات". القانون 11/84، المتضمن قانون الأسرة، المذكور سابقا، ص: 923.

<sup>5</sup> - خالد رامول، الإطار القانوني و التنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دار هومه، الجزائر، ط 2، 2006، ص: 50.

<sup>6</sup> - القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المذكور سابقا، ص: 690.

- الدولة و الولاية و البلدية.
  - المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
  - الشركات المدنية و التجارية .
  - الجمعيات و المؤسسات .
  - الوقف .
  - كل مجموعة من الأشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية<sup>1</sup>.
- د-الوقف يتمتع بحماية قانونية متميزة :تتنوع صور الحماية القانونية للوقف بتنوع القوانين المنظمة له ،بدءً بالدستور ،لتجسدها بعد ذلك كل من الحماية المدنية و الجزائئية ،و سنتعرض لذلك بإيجاز فيما يلي :
- 1-الحماية الدستورية للوقف :** لقد نصت المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 على أن"الأماك الوقفية و أملاك الجمعيات الخيرية معترف بها و يحمي القانون تخصيصها"<sup>2</sup>وهي مادة تعتبر سقفا للحماية القانونية للأماك الوقفية وترك المؤسس الدستوري أمر تفصيل تلك الحماية للقواعد القانونية.
- 2-الحماية الجزائئية للوقف :** بالرجوع إلى نص المادة 36 من قانون الأوقاف 10/91 "يتعرض كل من يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو أخفي عقود وقف أو وثائقه ومستنداته أو بروزها إلى جزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -القانون 10/05 المؤرخ في 26 يونيو 2005 ،المعدل و المتمم للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية ،العدد 44 ،2005 ،ص :21 .

<sup>2</sup> المرسوم الرئاسي رقم 96-438 ،المؤرخ في 07-12-1996 ،المتضمن التعديل الدستوري ،الجريدة الرسمية ،العدد 76 ،1996، ص :13 .

<sup>3</sup> -- القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 27/04/1991،المذكور سابقا،ص:692 .

وتطبيقا لنص المادة المذكورة أعلاه، فإن كل الانتهاكات الواقعة على الأملاك الوقفية يطبق بشأنها الجرائم الواردة على الأملاك المنصوص عليها في قسم 6 من الباب 02 من قانون العقوبات مثل المادة 386 منه الخاصة بالتعدي على الملكية العقارية<sup>1</sup>.

و الجدير بالذكر، أنّ المحكمة العليا كرست الحماية الجزائية للأملاك الوقفية في حالة المساس بها أو بتغيير وجهتها؛ وذلك في العديد من قراراتها، من بينها القرار الصادر في 16-01-1994 الذي جاء فيه: "من المستقر عليه شرعا أنّه إذا ثبت بشهادة رسمية أن المحل قد بناه جماعة المسلمين لتقام فيه الصلوات، فهو لهم ومن استولى عليه يعد مغتصبا له، معتديا على أحباس المسلمين، و يعامل معاملة المعتدي على ملك الغير و يستوجب طرده من المحل و إرجاعه إلى مهمته الأصلية، ومن ثمّ فإنّ القضاء بخلاف ذلك يعد خرقا للقانون..."<sup>2</sup>.

**3- الحماية المدنية للوقف:** لقد عمد المشرع الجزائري إلى تقرير الحماية المدنية للأملاك الوقفية بدءاً بالقانون المدني باعتباره الشريعة العامة، من خلال المواد (674 إلى 689) التي كرست الحماية المدنية للملكية العقارية بوجه عام. و يليه قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي جاء لإعادة الاعتبار للملكية العقارية بصفة عامة و الملكية الوقفية بصفة خاصة. فتمّ بذلك تعزيز الملكية الوقفية بتصنيفها إحدى أصناف الملكية صراحة في نص المادة 23 منه<sup>3</sup>.

وتبرز معالم الحماية المدنية للوقف فيما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 386 من قانون عقوبات تنص >> يُعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20000 دينار جزائري كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس، وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديم أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل ظاهر أو مخبئ لسلاح بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى 10 سنوات والغرامة من 10000 إلى 30000 دج <<. انظر القانون رقم 23/06 المؤرخ في: 20-12-2006، المعدل و المتمم لقانون العقوبات، ص:

<sup>2</sup> - م ع، غ أ ش، القرار الصادر بتاريخ، 16-01-1994، ملف رقم: 97512 .

<sup>3</sup> - الذي جاء فيها: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية". انظر القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المذكور سابقاً، ص: 1563 .

● **الوقف غير قابل للتصرف فيه:** باعتبار أن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية و بذمة مالية مستقلة فهي عناصر كفيلة بأن تجعله خارجا عن الملكيات الخاصة مما يعني عدم إمكانية التصرف فيه، وهذا ما أقره المشرع الجزائري من خلال المادة 23 من قانون 10/91 التي تنص على: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها"<sup>1</sup>.

وقد أكدت المحكمة العليا هذا الموقف وذلك من خلالها قرارها الذي جاء فيها: "من المقرر شرعا أن الحبس يكون مؤبداً وغير قابل للتصرف فيه بأي وجه من أوجه التصرف طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية"<sup>2</sup>. و كاستثناء على المبدأ العام الذي يقضي بعدم جواز التصرف في الملك الوقفي، فقد أجاز ذلك في حالات حددها على سبيل الحصر في المادة 24 من نفس القانون<sup>3</sup>.

● **الوقف غير خاضع للشفعة:** لا يجوز الشفعة في الأملاك الوقفية لأن أحكام الشفعة لا تطبق إلا على العقار في عقد بيع في حين أن الوقف قد يكون محله متقول وفي هذا تنص المادة 798 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة: " لا شفعة إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو يلحق بمحل عبادة"<sup>4</sup>، والحكمة من هذا المانع هو أن المشرع قد راع الاعتبار الدينية فجعلها أولى من اعتبار مصلحة التشفيح، وبناء على ذلك لا شفعة فيمن يسري عقار ليجعله مسجداً أو ليلحقه بمسجد<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 692 .

<sup>2</sup> -القرار المؤرخ في 2009/07/15، ملف رقم 499084 ، م ق 2009 ، ع 2 ، ص 170

<sup>3</sup> -الذي جاء فيها: لا يجوز أن تعرض عين موقوفة أو ستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية: حالة تعرضه للضياع أو الاندثار- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه -حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية -حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف أو انتفاء إتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه .تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة". انظر القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ، المذكور سابقا ، ص: 692 .

<sup>4</sup> - الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم بالقانون 10/05 الصادر سنة 2005 ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، ص : 1041.

<sup>5</sup> عبد الرحمان ملزي، الشفعة، مطبوعة مقدمة للقضاة التكوين التخصص عقاري، دفعة 4، سنة 2004، ص 184. -وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج8، دار الفكر، الجزائر، ط 1، 1991، ص 167 .

● **الوقف غير قابل للحجز:** الحجز على المال الموقوف وذلك مهما كان محله لا يمكن أن يكون موضوعا للحجز لأسباب الآتية<sup>1</sup>:

- الحجز في الواقع يؤدي إلى عملية البيع بالمزاد وبالتالي نقل الملكية بصورة جبرية، وهو ما يتنافى ومقتضى الوقف.
- أن الواقف أو الموقوف عليه المدين لا يملك العين الموقوفة وبالتالي فإن الحجز لا يكون إلا على الأملاك المدين، ونجد أن الأملاك الوقفية قد خرجت من ذمتها.
- و هذا ما أكدته المادة (2/636 ق إ م و إ)<sup>2</sup> التي نصت على عدم جواز الحجز على الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا ماعدا الثمار و الإيرادات. لكن هذا لا يمنع من التنفيذ والحبس على حق الموقوف عليه من منفعة الموقوف أو ما يعرف بالغلة، وهذا وقفا للمادة 21 من قانون الأوقاف والتي جاء فيها: " يجوز جعل حصة المنتفع ضمانا للدائن في المنفعة فقط في ثمن الذي يعود عليه"<sup>3</sup>.

● **عدم قابلية اكتساب الوقف بالتقادم :** إنّ عدم إمكانية تطبيق قواعد التقادم المكسب كسبب لتملك المال الموقوف نابع ومتصل أساسا بعدم قابلية الوقف للتصرف، مادام أن الوقف يُخرج المال الموقوف عن التعامل بطرق التصرف المعتادة<sup>4</sup>.

أمّا موقف المحكمة العليا فقد اتجهت نفس المنحنى حيث قضت في احد قراراتها: "من المقرر شرعا أن الأملاك المحبسة لا يسري عليها التقادم المكسب لكونها لها شخصية حكمية، وحيث أنه مدام كذلك فإنه لا يجوز التمسك بالتقادم في استغلال هذه الأرض المحبسة"<sup>5</sup>. و إن كان من الناحية العملية فإنّ العديد من الأملاك الوقفية خاصة منها

<sup>1</sup> رمضان قنفود، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001، ص 47-رامول خالد، المرجع السابق، ص: 65، 66 .

<sup>2</sup> -راجع القانون 09/08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، ص: 54، 55 .

<sup>3</sup> -القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 692 .

<sup>4</sup> -الغوثي بن ملح، محاضرات في الوقف، الوصية، ملقاة على طلبة الدورة الخامسة عشرة للقضاء، سنة الدراسية 2005، 2006.

<sup>5</sup> القرار المؤرخ في 13/01/1986، رقم 39360 غير منشور.

الأراضي الوقفية الجرداء اكتسبت عن طريق التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة طبقا للمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يبين إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و المقصود هنا الأراضي الوقفية المحررة في عقود عرفية غير مشهورة<sup>1</sup>.

**هـ - الوقف معنى من رسوم التسجيل:** تنص المادة 44 من قانون 10/91 على أنه: "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر والخير"<sup>2</sup>. نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري أعفى الوقف العام من الرسوم دون الوقف الخاص، وكأنني به يشجع الواقفين على وقف أموالهم في أوجه الخير العامة ليستفيد منها معظم أفراد المجتمع.

**و- الوقف عقد شكلي:** على غرار كل العقود التي تنصب على العقار، اشترط القانون لصحتها إفراغها في الشكل الرسمي و هذا تطبيقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني و المادة 12 من قانون التوثيق، و المادة 217 من ق أ ج التي تشترط الرسمية في الوقف قياسا على الوصية بالإحالة على المادة 191 ق أ ج .

كما أكد المشرع الجزائري هذا الشرط في قانون الأوقاف من خلال المادة 41 منه التي تنص: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق، و أن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك و إحالة نسخة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف"<sup>3</sup>.

وتبعا للخصائص المميزة للوقف، نستطيع تحديد الطبيعة القانونية للوقف بأنه عقد شرعي صادرة بإرادة منفردة تتمتع بالشخصية المعنوية، له ممثل قانوني يتصرف باسمه ولحسابه تبعا لنوع الوقف وطبيعته، يعرف بناظر الوقف يعمل على حماية الملك الوقفي وتسييره وحفظه وحمايته.

<sup>1</sup> -رمول خالد، المرجع السابق، ص: 65. -عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومه، د ط، 2003، ص: 100 .

<sup>2</sup> - القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 693 .

<sup>3</sup> - القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 693 .

## الفرع الثاني: مشروعية الوقف و الحكمة منه

نتطرق في هذا الفرع إلى أدلة مشروعية الوقف (أولاً)، و إلى الحكمة منه (ثانياً)

**أولاً- أدلة مشروعية الوقف:** دلت النصوص الشرعية من السنة النبوية على مشروعية الوقف ، والندب إليه ، وأنه من سبيل الله تعالى ، ومن هذه النصوص :

أ- عن أبي هريرة رضي الله عنه، أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث، صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له"<sup>1</sup>.

فالنبي صلى الله عليه وسلم قد حث في هذا الحديث المسلمين على أن يجعلوا لأنفسهم صدقات جارية بعد موتهم تعود على عموم المسلمين بالنفع ، وتعود عليهم بالأجر حتى بعد موتهم .

ب- عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما ، أن عمر أصاب أرضاً من أرض خيبر ، فقال : يا رسول الله ، إني أصبت أرضاً بخيبر ، لم أصب مالا قط أنفس عندي منه ، فما تأمرني ؟ قال : " إن شئت حبست أصلها ، وتصدقت بها " ، فتصدق بها عمر على أن لا تباع ، ولا توهب ، ولا تورث ، في الفقراء ، وذوي القربى ، والرقاب ، والضيف ، وابن السبيل ، لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف ، ويطعم صديقاً ، غير متمول فيه"<sup>2</sup> .

ج - عن عمرو بن الحارث بن المصطلق رضي الله عنه قال : " ما ترك رسول الله صلى الله عليه وسلم إلا بغلته البيضاء ، وسلاحه ، وأرضاً تركها صدقة " <sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - مسلم، أبو الحسين مسلم بن الحجاج النيسابوري، صحيح مسلم ، كتاب الوصية - باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته - رقم الحديث: 1631، دار المغني ، السعودية ، ط 1 ، 1998، ص: 886

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، باب الوقف ، رقم الحديث: 1632 ، نفس الصفحة .

<sup>3</sup> - البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل ، صحيح البخاري ، كتاب الجهاد و السير - باب بغلة النبي صلى الله عليه وسلم البيضاء - رقم 2873، ص: 810 . وأخرجه في كتاب الوصايا - باب الوصايا وقول النبي صلى الله عليه وسلم (وصية الرجل مكتوبة عنده) 1005/3 - رقم 2739 ص: 676 ، دار ابن كثير ، دمشق ، سوريا، ط 2002، 1، ص: 676، 810 .

د - كما أنه قد ورد عن جمع كبير من الصحابة رضوان الله عليهم أنهم أوقفوا أموالاً لهم في سبيل الله ، منهم عثمان ، وعلي ، والزبير ، وأبو طلحة ، وعمرو بن العاص ، وغيرهم .

يقول الإمام أحمد رحمه الله في رواية حنبل: " قد وقف أصحاب رسول الله صلى الله عليه وسلم، ووقفهم بالمدينة ظاهرة، فمن رد الوقف فإنما رد السنة " .

**ثانياً-الحكمة من مشروعية الوقف:** والحكمة في مشروعية الوقف والندب إليه أمور واضحة لا تخفى على أحد، وأهم هذه الأمور ما يلي<sup>1</sup>:

1- تفتتت الثروة كلما تجمعت في يد أحد، والعمل على عدم تجميعها في يد الورثة، لأن الوقف في الغالب يكون للورثة وغير الورثة معاً، فلا يكون خاصاً بهم، وهو وإن كان لهم وحدهم أحياناً، فلن يكون إرثاً عنهم بعد وفاتهم، ولكن لمن بيّنه الواقف خاصة.

2- تأمين صدقة جارية يستمر خيرها للواقف، ويلحقه أجرها إلى مدة طويلة، وربما إلى آخر الدنيا، وهو من أهم ما يفيد الإنسان المسلم بعد موته، لقول النبي صلى الله عليه وسلم: (إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، وعلم ينتفع به، وولد صالح يدعو له)<sup>2</sup>.

3- تأمين مورد دائم لكثير من المحتاجين والفقراء والمعوزين المستفيدين من الوقف، من الورثة وغيرهم، ذلك أن الموقوف من المال خارج عن التركة، وغير داخل في الإرث، ولأن نهايته يجب أن تكون لجهة دائمة لا تنقطع، وهي الفقراء والمساكين.

4- تلبية رغبة الواقف في نقل الاستفادة من أمواله الموقوفة لمن يريده ويحبه، ذلك أن الموقوف من المال خارج عن التركة، ولا يدفع إلا للموقوف عليهم.

<sup>1</sup> -أحمد الحجي الكردي، تعريف الوقف لغة و اصطلاحاً، للمشاركة في كتابة مدونة أحكام الوقف في دولة الكويت

<sup>2</sup> -سبق تخريجه، انظر الصفحة أعلاه. <http://www.islamic-fatwa.net/index.jsp?inc=19&id=816&cat=1&lang=ar&type=2>، ص: 05 .

5- تأمين مورد دائم للجهات الخيرية والدينية العامة التي ربما يتساهل الناس في العناية بها والإنفاق عليها، كالمساجد، والمستشفيات، والمبرّات، والزوايا.... ذلك أن الوقف الخيري إنما شرع لمثل هذه الأمور، وأنه لا يخلو عادة وقف من جهة خير، حالا أو مالا، لأن الأوقاف الأهلية يشترط لصحتها أن تؤول إلى الخيرات عند انعدام المستحقين لها، وإلا لم تصح.

### الفرع الثالث: أركان الوقف

بالرجوع إلى نص المادة 9 من قانون الوقف 10/91 والتي تنص: " أركان الوقف هي: الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف، الموقوف عليه"<sup>1</sup>. من خلال هذه المادة يتضح لنا بان للوقف أربعة أركان وهي:

**أولاً- الواقف:** وهو الحابس لعينه، إما على ملكه، وإما على ملك الله. أي المتبرع، ويشترط أن يكون أهلاً للتبرع أي مالكاً ملكاً صحيحاً للمال الذي يقفه، مختاراً غير مكره، بالغاً عاقلاً، غير محجور عليه، ولو كان كافراً كما قال جمهور الفقهاء<sup>2</sup> إلا أن المالكية لم يجوزوا وقف الكافر. وهذه الشروط أقرها المشرع الجزائري في المواد (المادة 30 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف<sup>3</sup>، المادة 1/31 من قانون الوقف 10/91<sup>4</sup>، المادة 2/10 من القانون 10/91 المتعلق بالوقف<sup>5</sup>).

<sup>1</sup> - القانون 10/91 المتعلق بالوقف، المذكور سابقاً، ص: 691 .

<sup>2</sup> - ابن عابدين محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد عوض، ج 4، دار عالم الكتب، الرياض، طبعة خاصة، 2003، ص 348 .

<sup>3</sup> تنص المادة 30 من القانون 10/91 : " وقف الصبي غير صحيح مطلقا سواء كان مميزا أو غير مميز ولو إذن ذلك الوصي"، القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 692 .

<sup>4</sup> - جاء فيها: ط لا يصح وقف المجنون والمعته، لكون الوقف تصرفا يقضي ببطلان تصرفات المجنون بطلانا مطلقا". القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 692.

<sup>5</sup> - جاء فيها: " يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا ما يأتي، أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا و أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين". القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 691 .

**ثانيا- محل الوقف :** هو الشيء الذي وقفه الواقف فامتتع التصرف به وصارت منفعته مستحقة للجهة الموقوف عليها، و يصطلح عليه في عقد الوقف بالعين الموقوفة أو الشيء الموقوف ، وهو ما يحبس عن التملك والتصدق بمنفعته<sup>1</sup>.

وحتى يصح المال أن يكون محلا للوقف اشترط فيه المشرع الجزائري جملة من الشروط أوردها في نص المادة 02/11 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف<sup>2</sup>، وكذلك كذلك المادة 216 ق أ ج<sup>3</sup>. و هذه الشروط تتمثل في:

أ- أن يكون المال الموقوف معلوما و معينا تعيينا نافيا للجهالة.

ب- أن يكون المال الموقوف مفرزا.

ج- أن يكون المال الموقوف مشروعا

**ثالثا -الصيغة:** هي العبارة الدالة على إرادة الواقف وقصده للوقف وهي نوعان: صريحة وكناية .فالصريحة مثل: وقفت، وحبست، وسبلت، متى أتى بواحدة من هذه الثلاث صار المال موقوفاً من غير إضافة أمر زائد؛ لأن هذه الألفاظ ثبت لها عرف الاستعمال بين الناس.وأما ألفاظ الكناية فهي: تصدقت وحرمت وأبدت، فليست صريحة لأن لفظة الصدقة والتحرير مشتركة، فإن الصدقة تستعمل في الزكاة والهبات، والتحرير يستعمل في الظهار والإيلاء.

و بالرجوع إلى نص المادة 09 من قانون الأوقاف يتضح لنا الصيغة هي الركن الرابع في الوقف ن وهذا ما أكدته كذلك المادة 218 من قانون الأسرة الجزائري،و يشترط في الصيغة ما يلي :

<sup>1</sup> -محمد أبو زهرة ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي ، القاهرة ،مصر، ط 2 ،سنة 1972، ص 198.

<sup>2</sup> تنص المادة 02/11 من قانون الوقف: "و يجب أن يكون محل الوقف معلوما محددًا و مشروعًا"

<sup>3</sup> - تنص المادة 216 من قانون الأسرة: " يجب أن يكون المال المحبس مملوكًا للواقف ، معينا، خاليا من النزاع و لو كان مشاعًا".انظر القانون 10/84 المتضمن ق أ ج ،المذكور سابقا ،ص: 924 .

أ- **صفة التأبيد** : إذ أنه لا يصح الوقف إذا اقترنت الصيغة بما يدل على التأقيت، صراحة أو باقتصاد معناها ، فيبطل الوقف و لا يصح لفساد الصيغة<sup>1</sup>، و هذا تطبيقا لما جاء في المادة 28 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

ب- **أن لا تقترن بشرط باطل**: و يعد باطلا كل شرط ينافي مقتضى الوقف، كأن يشترط الواقف إبقاء المال الموقوف ملكا له، فمثل هذه الشروط تعتبر ضارة بمحل الوقف.

ج- **أن تكون تامة و منجزة**: بمعنى أن تكون إرادة الواقف مفرغة من الصيغة الدالة على وقفه دلالة تامة منجزة، غير مبهمة أو غامضة<sup>2</sup>.

**رابعا-الموقوف عليه**: هو الجهة التي تستفيد من الوقف سواء أكان جهة قرية كالفقراء والمساجد والمدارس أم معينا كشخص أو أشخاص بأعيانهم، وقد اختلف الفقهاء في الوقف على النفس، فأجازة الحنفية والحـنابلة ومنـعه غيرهم<sup>3</sup>ولقد أجازته المشرع الجزائري وفقا للمادة 214 من قانون الأسرة : " للواقف أن يحتفظ بمنفعة الشيء الموقوف مدة حياته على أن يكون مال الوقف بعد ذلك إلى جهة معينة"<sup>4</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 13 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف قبل التعديل نصت: " الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف ويكون شخصا معلوما طبيعيا أو معنويا، فالشخص الطبيعي يتوقف استحقاقه للوقف على وجوده وقبوله، أما الشخص المعنوي فيشترط فيه ألا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> -وهبة رحيلي ، الوصايا و الوقف في الفقه الإسلامي، دار الفكر و النشر، ط 1 ، 1987. ص 205،204.

<sup>2</sup> تنص المادة 29 من القانون 10/91 " لا يصح الوقف شرعا إذا كان معلقا على شرط يتعارض مع النصوص الشرعية ، فإذا وقع بطل الشرط و صح الوقف".انظر القانون 10/91 ،المذكور سابقا،ص:692 .

<sup>3</sup> - حسن السيد حامد خطاب ،ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي ، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف تحت عنوان " نحو إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي"، الجامعة الإسلامية بالتعاون مع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد،2013، ص: 07

<sup>4</sup> -القانون 10/84 المتضمن ق أ ج ، المذكور سابقا ،ص:924

<sup>5</sup> عبد الرزاق عقوبي، الميلود دحماني، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الشهادة العليا للقضاء بالمدرسة العليا للقضاء بالجزائر، الدفعة الخامسة عشر، 2006-2007.

وبناءً على هذه المادة نلاحظ أن الموقوف عليه إما أن يكون شخصاً طبيعياً، وذلك في حالة الوقف الخاص الذي يكون على عقب الواقف من ذكور وإناث، والذي نشأ قبل صدور القانون رقم 10/02 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف<sup>1</sup>.

حيث يشترط في الموقوف عليه كشخص طبيعي أن يكون معلوماً حتى يقع الوقف صحيحاً، لكن في حالة سكوت الواقف في تحديد جهة الوقف بعد انقراض الموقوف عليهم المعينين، فإنه يؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وفق ما جاء في المادة 22 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف<sup>2</sup>.

إلا أن هذه الأحكام لم تبق على ما هي عليه بعد صدور القانون 10/02 المعدل والمتمم لقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، حيث عدلت المادة 13 السابقة الذكر بموجب المادة 05 من القانون 10/91 والتي جاء فيها: " تعدل المادة 13 من القانون 10/91 تحرر كما يلي: الموقوف عليه في مفهوم هذا القانون، هو شخص معنوي لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية"<sup>3</sup>.

إذن نجد أنه ابتداءً من صدور القانون رقم 10/02 المعدل والمتمم لقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، لا يجوز أن يكون الموقوف عليه شخصاً طبيعياً، حيث حصرته المادة في الأشخاص المعنوية فقط، وبالتالي تلغي جميع أحكام الوقف الخاص وفق قواعد سريان القانون زمنياً وعلى هذا استلزم أن يكون الشخص المعنوي الموقوف عليه جهة خير و بر، وأن يكون موافقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

<sup>1</sup> - القانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 يعدل ويتمم القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 83.

<sup>2</sup> تنص المادة 22 من القانون 10/91 " تبقى الأوقاف الخاصة تحت تصرف أهلها الشرعيين المحددين، حسب شروط الواقف أو الذي صدر حكم القاضي بإلحاقهم بالوقف و يؤول الوقف مباشرة بعد انقراض العقب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، ما لم يحدد الواقف مال وقفه."

<sup>3</sup> انظر المادة 05 من القانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 المعدل و المتمم لقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقاً، ص: 04.

## المطلب الثاني: مفهوم التنمية

لقد تعددت آراء المفكرين في تحديد مفهوم التنمية، فهناك من ربطه بعملية تأسيس النظم الاقتصادية و السياسية المتناسكة ، و هناك من حصره في الجانب الاقتصادي، و منهم من حصره في الجانب الاجتماعي دون غيره ، و سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد مفهوم التنمية من خلال التطرق إلى تعريفها في الفرع الأول، ثم إلى العلاقة بين التنمية و الاستغلال و الاستثمار في الفرع الثاني، و إلى تقسيماتها في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: تعريف التنمية

إنّ تحديد معنى التنمية يتطلب التطرق إلى تعريفها اللغوي ( أولا)، ثمّ تعريفها الاصطلاحي (ثانيا).

**أولا-التعريف اللغوي للتنمية:** التنمية لغة هي مصدر الفعل "نَمَى" بمعنى جعله ناميا و هو أحد اشتقاقات الفعل "نما"، و قد جاء في المعجم الوسيط عن الفعل نما: نما الشيء -نماء و نموا زاد وكثر ، و يقال نما الزرع و نما الولد و نما المال ، و يقال هو ينمو إلى الحسب ، و نما الحديث أسنده و نقله على وجه الاصطلاح،نمى الحديث -نماءً و نميا شاع ، و نمى الماء ،طما ، و أنمى الصيد :رماه فأصابه ثمّ ذهب بعيدا و مال ، و نمى الشيء أو الحديث تنمية أنماه ، و نمى النّار :أشبع وقودها<sup>1</sup>.

و في القاموس المحيط : "نما ينمو نموا :زاد ... و نميته: رفعته و عزوته ..."<sup>2</sup>.

و عليه فالتنمية تعني العمل على الزيادة و الرفع من الشيء محل التنمية بإرادتك و بفعلك ،سواء كانت هذه الزيادة كمية أم نوعية.

**ثانيا-التعريف الاصطلاحي للتنمية:** عُرِّفت التنمية بتعاريف متعددة ، و نُسب إليها الكثير من المعاني ،إلا أنّ أكثرها ارتبط بالجانب الاقتصادي ،نذكر من أهمها ما يلي :

<sup>1</sup> -إبراهيم مصطفى و آخرون ، المرجع السابق ،ص :906.

<sup>2</sup> -الفيروز آبادي ،القاموس المحيط ، ج 1 ،موقع أهل الحديث ،د ب ن، د ط ، د ت ن ، ص : 1727 .

ورد في أحد تقارير الأمم المتحدة مفهوم التنمية على النحو الآتي: "إنّ التنمية تشتمل على النمو وعلى التغيير... والتغيير اجتماعي و ثقافي كما هو اقتصادي... و هو كيفي كما هو كمي...<sup>1</sup>، فالتنمية فالتنمية إذ لا تعني أو لا تهتم فقط بجانب واحد فقط كالجانب الاقتصادي أو الاجتماعي، و إنّما تحيط بكافة جوانب الحياة على اختلاف صورها و أشكالها فتحدث فيها تغييرات كيفية عميقة وشاملة<sup>2</sup>.

كما يعرفها مجموعة من الباحثين على أنّها: "عملية تغيير شاملة وهادفة، تحركها و تديرها آليات منضبطة تنسق بين خطواتها و ترسم مراحلها و تنظم مؤسساتها و توجه سيرها، تنبثق هذه العملية من وعي المجتمع بضرورتها، و تبني قضيتها و تفاعله مع متطلباتها، ترمي في مجملها إلى الخروج بهذا المجتمع من دوائر التخلف و الفقر إلى الرفاه المادي و التوازن الاجتماعي، فهي ضرورية لبقاء الأمم و استقلالهم و رقيهم في سلم الحضارة، تدرك هذه الضرورة إمّا بالمصلحة المادية، أو بقاعدة عقائدية موجودة مسبقاً"<sup>3</sup>

و ممّا سبق يتضح بأنّ لفظ تنمية الوقف يحتمل معنيين، الأول هو ما يحدثه الوقف من تنمية (الوقف فاعل)، أمّا الثاني فهو ما يجب في الوقف لأجل تنمية أمواله و ممتلكاته و تفعيلها<sup>4</sup>، و عليه يقصد بتنمية الوقف تحقيق أكبر مردود مالي ممكن، ليصرف جزء منه في جهات الخير الموقوف عليها، و يؤمن الجزء الآخر التنمية الضرورية و المستمرة للثروة الوقفية.

<sup>1</sup> -مصطفى زايد، التنمية الاجتماعية و نظام التعليم الرسمي بالجزائر(1962-1980)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 1، د ن، ص: 56.

<sup>2</sup> -المرجع نفسه، ص: 56.

<sup>3</sup> -محمد فرحي، تخطيط التنمية من منظور إسلامي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2002-2003، ص: 706.

<sup>4</sup> -رفيق يونس المصري، الوقف فقها و اقتصادا، دار المكتبي، دمشق، سوريا، ط 1، 1999، ص: 102.

## الفرع الثاني: العلاقة بين التنمية و الاستغلال و الاستثمار

يقصد بالتنمية الزيادة في حجم أموال الوقف المستغلة، كمصاريف البناء على أرض موقوفة أو لوازم ثمن البذر المرصودة لزراعة أرض موقوفة، مما يزيد في القيمة المالية للوقف .

أما استغلال الوقف فيقصد منه استعمال مال الوقف في تحقيق أغراضه، كاستغلال مدرسة للتدريس أو استغلال بناء للسكن .

فالاستغلال موافق لمعنى الاستثمار؛ لأنّ الاستغلال هو طلب الحصول على الغلة، و الاستثمار طلب الحصول على الثمرة، و فقهاء الشريعة استعملوا لفظي الاستغلال و التنمية كمرادفين للفظ الاستثمار ورد ذلك في العديد من مؤلفاتهم<sup>1</sup> .

ويقصد من استثمار الوقف تحقيق أكبر مردود مالي ممكن، ليصرف جزء منه في جهات الخير الموقوف عليها، و يؤمن الجزء الآخر التنمية الضرورية و المستمرة للثروة الوقفية.

## الفرع الثالث: تقسيمات التنمية

تنقسم التنمية باعتبار الموضوع الذي تجري عليه عملية التنمية إلى نوعين؛ التنمية الاجتماعية (أولاً)، و التنمية الاقتصادية (ثانياً).

**أولاً- التنمية الاجتماعية:** لقد تعددت التعاريف التي تناولت مصطلح التنمية الاجتماعية و اختلفت، و يمكن إجمال هذه المفاهيم و التعاريف في ثلاث اتجاهات رئيسية هي<sup>2</sup>:

**الاتجاه الأول:** يرى أصحابه أنّ التنمية الاجتماعية هي الخدمات التي تقدم للجماعات التي لا تستطيع الاستفادة بشكل تام من الخدمات الاجتماعية المختلفة؛ مثل التعليم، و الصحة و غيرها.

<sup>1</sup> - الشيرازي، إبراهيم بن علي، أبو إسحاق الشيرازي المذهب في فقه الإمام الشافعي، تحقيق الدكتور محمد الزحيلي، ج 3 ، دار القلم ، دمشق ، ط 1 ، 1417هـ/1996م، ص: 681 .

<sup>2</sup> - مصطفى زايد، المرجع السابق، ص: 65، 66 .

**الاتجاه الثاني:** يرى أصحابه أنّ التنمية الاجتماعية تتمثل في الخدمات الاجتماعية التي تقدمها الدول في مجالات معينة، مثل التعليم و الصحة و الإسكان و التدريب المهني، و تنمية المجتمعات المحلية؛ و ذلك كله بهدف تنمية الموارد البشرية في مجتمع ما، بإشباع حاجاتهم الاجتماعية عن طريق تقديم مثل هذه الخدمات .

**الاتجاه الثالث:** يرى بأنّ التنمية الاجتماعية هي تغيير اجتماعي مبرمج يلحق بالبناء الاجتماعي ووظائفه، بغرض إشباع الحاجات الاجتماعية للأفراد على مختلف المستويات و الطموحات.

و ممّا سبق فالتنمية الاجتماعية هي تلك العملية المخططة و المنظمة التي تستهدف مجتمع ما، بجميع أنساقه و أبنيته، بقصد الوصول بأفراده - لاسيما الأكثر حرمانا- إلى حد الاستمتاع بالرفاهية و الشعور بالكرامة، مع زيادة فاعليتهم و قدراتهم على أداء دورهم في المجتمع .

**ثانيا- التنمية الاقتصادية :** وردت عدة تعاريف لمصطلح التنمية الاقتصادية، فهناك من عرّفها على أنّها: " العملية التي تتم بمقتضاها الانتقال من حالة التخلف إلى حالة التقدم، هذا الانتقال يقتضي إحداث العديد من التغييرات الجذرية و الجوهرية في البنيان الاقتصادي و الهيكل الاقتصادي"<sup>1</sup>، كما عرّفها آخرون بوجه عام على أنّه: " العملية التي يحدث من خلالها تغيير شامل و متواصل مصحوب بزيادة في متوسط الدخل الحقيقي و تحسن في توزيع الدخل لصالح الطبقة الفقيرة و تحسن في نوعية الحياة و تغيير هيكل في الإنتاج"<sup>2</sup> .

و ممّا سبق، تتطوي التنمية الاقتصادية على عدة عناصر، نوجز أهمها فيما يلي<sup>3</sup> :

- مجموعة إجراءات و تدابير هادفة.

<sup>1</sup> -محمد عبد العزيز عجيبة، إيمان عطية ناصف، التنمية الاقتصادية -دراسة نظرية و تطبيقية -قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الإسكندرية، 2003، ص: 76 .

<sup>2</sup> -عبد القادر محمد و عبد القادر عطية، اتجاهات حديثة في التنمية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص: 17 .

<sup>3</sup> -أحمد قاسمي، الوقف و دوره في التنمية البشرية دراسة حالة في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، تخصص: نقود و مالية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008، ص: 55 .

- هدفها بناء آلية اقتصادية ذاتية من خلال إحداث تغييرات إيجابية في هيكل الإنتاج و البنيان الاقتصادي للبلد .
- التغيير لا يقتصر على الهياكل الاقتصادية فقط، بل يشمل الهياكل الاجتماعية و السياسية و الثقافية و العلاقات الخارجية و غيرها.
- التغيير الايجابي مستمر و متواصل لفترة زمنية طويلة .
- ضرورة الاهتمام بتحسين نوعية السلع و الخدمات المنتجة و المقدمة للأفراد، مع إعطاء الأولوية للأساسية منها ، و هذا ما يتطلب ضرورة تدخل الدولة.
- العمل على إعادة توزيع الدخل لصالح الطبقة الفقيرة و المحرومة

## المبحث الثاني : علاقة الوقف بالتنمية

لعب الوقف الإسلامي دورا تنمويا ملموسا في تاريخ المسلمين ،فقد كان الوقف أحد المؤسسات التطوعية التي كان لها الدور الفعال في عملية التطوير و النمو الاقتصادي و الاجتماعي في مختلف العصور الإسلامية،و ذلك من خلال توفيره لكثير من مؤسسات البنى التحتية الإرتكازية ؛مثل المؤسسات التعليمية من مدارس و جامعات و كتاتيب،مما جعل الوقف يعتبر بؤرة النهضة العلمية و الفكرية العربية و الإسلامية على مدار القرون .

و كذلك المؤسسات الصحية كالمستشفيات و المراكز الصحية ،و من المؤسسات الدينية كالمساجد و الزوايا،و كذلك تنمية الموارد البشرية و توفير الحاجيات الأساسية ؛مثل السكن و الغذاء و المواصلات و إقامة الجسور و توفير المياه و غيرها،و كل ذلك يؤدي بدوره إلى زيادة النمو الاقتصادي و مكافحة البطالة و الفقر و تحقيق العدالة الاجتماعية ،و تقليل الاعتماد على القطاع العام و زيادة الطاقة الإنتاجية للمجتمع<sup>1</sup>.

و في ظل هذا السياق ،سنكشف في هذا المبحث عن مدى العلاقة الوطيدة بين كل من نظام الوقف و نهج التنمية ،و مدى الدور الذي يضطلع به نظام الوقف في تحقيق التنمية الشاملة ،من خلال دعمه للمجالات التي من شأنها أن تساهم في النهوض بجانب التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ؛و ذلك من خلال المطلبين الآتيين :

المطلب الأول:علاقة الوقف بالتنمية الاقتصادية

المطلب الثاني : علاقة الوقف بالتنمية الاجتماعية

<sup>1</sup> -فتيحة قشرو ،عبد الباقي سوفي،دور الوقف في التنمية المستدامة -حالة الجزائر-،المؤتمر العلمي الثاني حول دور التمويل الإسلامي غير الربحي ( الزكاة و الوقف) في تحقيق التنمية المستدامة ،يومي :20-21 ماي 2013 ،مخبر التنمية الاقتصادية و البشرية في الجزائر ، جامعة سعد دحلب البليدة ،ص : 05 .

## المطلب الأول: علاقة الوقف بالتنمية الاقتصادية

لقد أصبحت أموال الوقف مع مرور الزمن و تعاقب الأجيال ،تمثل جزءًا كبيرًا من الثروة الوطنية و من الحركة الاقتصادية لمعظم البلدان الإسلامية ،و بذلك أصبح الوقف قوة اقتصادية فاعلة <sup>1</sup>.

و نظرا لصعوبة الإمام بجل الأبعاد الاقتصادية لتنمية الأوقاف ،سنحاول التركيز على تلك المتغيرات الأساسية التي يمكن أن تتأثر بتنمية الأوقاف ؛و ذلك من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول :مالية الدولة و تنمية الأوقاف

الفرع الثاني :الاقتصاد الوطني و تنمية الأوقاف

الفرع الثالث:مكافحة البطالة و تنمية الأوقاف

### الفرع الأول :مالية الدولة و تنمية الأوقاف

من الآثار المهمة للوقف الأثر المالي ،الذي برز بوضوح في إثراء المالية العامة للدولة ،من خلال مساهمته الايجابية في جانب الإنفاق العام للدولة ،و التخفيف من أعباءها المالية ،و هذا ما سنحاول توضيحه في النقاط التالية :

**أولاً-انعكاسات الوقف على تقاسم الأعباء المالية :**يمكن أن تتجسد فكرة تقاسم الأعباء المالية بين الدولة و المواطنين من خلال تنمية واستثمار الوقف و ترقيتها بما يستجيب لحاجات المجتمع الصحية و التعليمية و الإنتاجية و غيرها؛ وذلك من خلال مساهمة الأفراد و المؤسسات أو الخواص بشكل عام في هذه العملية ؛ذلك أن دور الدولة بدأ يتراجع و يتقلص في مجالات معينة<sup>2</sup>،هذه المجالات تسمح للقطاع الخاص أن يغطيها ،إلا أنّ المستوى المعيشي للأفراد في الوطن العربي لا يسمح بتحمل تلك الأعباء التي تعودت

<sup>1</sup> -أحمد الريسوني ،الوقف في الإسلام ،د د ن ،د ب ن ،د ط ، د ت ن ،ص:33 .

<sup>2</sup> - عطية عبد الحليم صقر،اقتصاديات الوقف ،ج 19 ،موسوعة كنوز الوقف في العالم الإسلامي،إيران،ص : 29، 31 .

الدولة أن تغطيها، وبالتالي تردي حالته المعيشية أكثر ، فوجب هنا استثمار الوقف في هذه المجالات<sup>1</sup> .

فمثلا استثمار الوقف في القطاع الصحي يساهم في توفير الخدمات الصحية بأسعار تكون في متناول الفئات المحرومة في المجتمع ،و يكون بذلك قد ساهم استثمار الوقف في تقاسم الأعباء المالية و في توجيه موارد الدولة لمجالات لا تستطيع لا هي و لا الخواص تغطيتها و نقصد بالذات المشاريع الضخمة ذات البعد الاستراتيجي ،مثل بناء السدود.

و ليكون لاستثمار الأوقاف أثر مستقبلي على الأعباء المالية للدولة ،فمن الواجب على الدولة تقديم ثلاث مساهمات ، و ذلك من خلال<sup>2</sup>:

- تمويل استثمار الأوقاف من ميزانية الدولة .
- تقديم التحفيزات المالية و الجبائية للخواص المستثمرين في الأوقاف.
- تسخير وسائل الإعلام في حملات للحث على الاستثمار الخيري للأوقاف

كما يمكن أن يكون التمويل مشتركا بين الدولة و الخواص و الأوقاف ، و هذا لخدمة مالية الدولة إن تم حسن اختيار المشاريع الممولة و تمّ تسييرها بكفاءة عالية .

**ثانيا- أثر الوقف من الحد من ظاهرة تزايد الإنفاق العام للدولة:** لا شك أنّ الانعكاس الايجابي للوقف في الحد من ظاهرة تزايد الإنفاق العام للدولة أمر جلي وواضح من خلال المجالات التي أسهم الوقف في دعمها ،فإذا كان الوقف قد عمل على سد حاجات المجتمع و متطلباته الملحة،فإنّه بذلك قد خفف على الدولة كثيرا من الضغوط المالية للإنفاق على مثل تلك الخدمات ، لاسيما الإنفاق على التعليم و الصحة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -أحمد عوف عبد الرحمان ،الأوقاف و الرعاية الصحية ،مجلة أوقاف ، ع 6 ،جوان 2004 ، الكويت ، ص :119 و ما بعدها .

<sup>2</sup> -مسدور فارس ،تمويل و استثمار الأوقاف بين النظرية و التطبيق -مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص:تحليل اقتصادي ،كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ، جامعة يوسف بن خدة ،الجزائر ،2007-2008 ، ص: 99 .

<sup>3</sup> -أحمد قاسمي ، المرجع السابق ،ص :127 .

و الوقف الخاص يضمن للواقف و ذريته دخلا ثابتا و مستقرا على مدى الزمن الطويل ،و كذلك الوقف الخيري على الفقراء و المساكين ،و هذا من شأنه أيضا أن ينعكس بالإيجاب على النفقات التحويلية المتمثلة في معاشات الضمان الاجتماعي ،و المساعدات و المنح التي تقدمها الدولة لمواطنيها ،خاصة الفقراء منهم<sup>1</sup>.

فكلما كان هناك تشجيع و رعاية للوقف و الواقفين ،كان ذلك انعكاس أو أثر ايجابي للوقف في الحد من تزايد الإنفاق العام للدولة .

### الفرع الثاني :الاقتصاد الوطني و تنمية الأوقاف

تؤثر الأوقاف بصفة مباشرة و غير مباشرة على الاقتصاد الوطني ،حيث تساهم في تطويره و تنميته عندما يتم تمويلها و استثمارها في قطاعات ترتبط ارتباطا وثيقا بمعطيات كلية في الاقتصاد الوطني .فتؤثر الأوقاف على إعادة توزيع الدخل الوطني ،كما تساهم في تحقيق النمو الاقتصادي ،و هذا ما سنتعرض له في النقاط التالية:

**أولا-أثر تنمية الأوقاف على إعادة توزيع الدخل الوطني :** يمكن للوقف أن يعزز أو يعوض الأدوات المالية التي تستخدمها الدولة لإعادة توزيع الدخل ؛و ذلك على النحو التالي<sup>2</sup> :

- توزيع جزء من ريع الوقف على الجهات الموقوف عليها حسب شرط الواقف ،كالفقراء و المساكين و أبناء السبيل و طلاب العلم و غيرهم.
- إعطاء جزء من ريع الوقف على شكل مرتبات أو أجور للفئات العاملة فيه ،ممن كان عملهم دائما كالنظار و نحوهم من موظفي الوقف ،أو بصفة مؤقتة كعمال الصيانة و البناء و الترميم و نحو ذلك .

<sup>1</sup> - عطية عبد الحليم صقر ، المرجع السابق ،ص : 378 .

<sup>2</sup> - أحمد قاسمي ،المرجع السابق ،ص : 133 .

• يمثل الوقف مصدر دخل للأطراف الخارجية المتعاملة مع الوقف في حالات الاستثمار المختلفة، كأن يدفع ناظر الوقف الأرض للغير مزارعة أو مساقاة أو مضاربة أو مشاركة في مشروعات وقفية .

• يساهم الوقف في إعادة توزيع الدخل بالنسبة للمنتجين و المستثمرين و العمال و زيادة مداخيلهم ، و ذلك عن طريق مشتريات الأوقاف ، أو ما ينفقه الموقوف عليهم مما يحصلون عليه من ريع الوقف في شراء السلع و الخدمات و هذا يؤدي إلى زيادة الطلب الاستهلاكي ، و يدفع المنتجين و المستثمرين إلى زيادة الإنتاج ، و التشغيل لتغطية حجم الطلب الاستهلاكي المتنامي مما يؤدي إلى زيادة إجمالي الدخل المتحقق لهم .

فللوقف أثر واضح في إعادة توزيع الدخل ، و ذلك بفضل الاستثمارات الوقفية الجديدة و التوسعية التي تعمل على توسيع الحركة الاقتصادية.

**ثانيا- أثر تنمية الأوقاف على النمو الاقتصادي :** يحقق الوقف إشباعا مباشرا

لحاجة إنسانية أو ثقافية أو اجتماعية لدى الأفراد المنتفعين منه ،سواء كان أهليا أم خيريا ،و من هذه الناحية يمثل الوقف استهلاكا جاريا ،و من ناحية أخرى استهلاكا مستديما ،بما يحوزه من سلع استهلاكية كالسيارات و المعدات و التجهيزات ،و غيرها من الأملاك الوقفية المنقولة التي لا تقنى بالاستهلاك لأول مرة ،بل تبقى مدة زمنية طويلة<sup>1</sup> .

و عليه فالوقف يحمل قيمة استهلاكية ،كونه يسمح بتوفير احتياجات الموقوف عليهم في الحاضر و الحفاظ عليها في المستقبل ،فهو يساهم بذلك في النفقة عليهم ،و هذا ما يعني أنه يزيد في قدراتهم الشرائية .

هذا و تؤدي مساهمة الوقف في زيادة الطلب الاستهلاكي إلى زيادة مماثلة في طلب السلع و الخدمات الإنتاجية،و من ثمّ مزيدا من الاستثمارات وتُبرز نظرية المعجل في الاقتصاد -التي تهتم بدراسة أثر التغيير في الدخل أو الطلب الاستهلاكي على الاستثمار-

<sup>1</sup> -أحمد قاسمي ،المرجع السابق ،ص :129

الدور الايجابي للوقف في زيادة الطلب الاستثماري التابع بنسبة تغير أكبر من الطلب الاستهلاكي المحدث لذلك التغيير ، و الذي قد ساهم الوقف في دعمه <sup>1</sup>.

و على هذا النحو يكون مبدأ معجل الاستثمار بالنسبة للوقف أكثر تأثيرا ، لأن ريع الوقف لا ينقطع ؛ذلك أنّ التأييد خاصة من خصائص الوقف ، و عليه فإنّ للمنتجين أن يتوقعوا استمرار الطلب و الزيادة فيه ،مما يكون دافعا لهم على الاستثمار التابع و حتى المستقل <sup>2</sup>.

و هذا ما يدعم الطاقة الإنتاجية للاقتصاد و يساعد على تنشيط الدورة الاقتصادية و زيادة الإنتاج .

### الفرع الثالث:مكافحة البطالة و تنمية الأوقاف

تمثل قضية البطالة في الوقت الراهن إحدى المشكلات الأساسية التي تواجه معظم دول العالم ،باختلاف مستويات تقدمها ،فلم تعد البطالة مشكلة العالم الثالث فحسب ،بل أصبحت واحدة من أخطر مشاكل دول العالم المتقدم ،و لكنّها تتفاوت من حيث المفهوم و الحجم ،تبعاً لتفاوت المجتمعات اقتصاديا و اجتماعيا و سياسيا ،و ثقافيا .هذا و تتعدد أسباب البطالة و طريقة معالجتها من مجتمع لآخر ،حتى أنّها تختلف من داخل المجتمع الواحد من منطقة إلى أخرى ،و ذلك لأسباب تتعلق بطاقة الإنتاج الصناعي و الزراعي من ناحية ،و بالتنظيم السياسي من ناحية أخرى .

و لقد ساهم الوقف في إنعاش سوق العمل من خلال دعمه لكل من جانب الطلب على العمل ،وجانب العرض عليه ،و هذا ما يؤدي إلى التقليل من مشكل البطالة و إيجاد المناخ المناسب و المساعد على مكافحتها ،و ذلك من خلال الآتي :

**أولاً-توفير فرص العمل و تسهيله:** نظرا لما توفره الاستثمارات الوقفية من مناصب شغل مؤقتة أثناء انجاز تلك المشاريع العقارية الوقفية ،و أيضا لما يمكن أن توفره من مناصب شغل دائمة بعد تشغيل تلك المشاريع ،لاسيما أن مجالات الأوقاف تشمل قطاعات العمل المختلفة ،فهناك الأوقاف على المدارس و المساجد و المستشفيات ،و ملاجئ الأيتام

<sup>1</sup> -المرجع نفسه ،ص : 131 .

<sup>2</sup> -عطية عبد الحليم صقر ، المرجع السابق ،ص : 388 .

و دار العجزة و غيرها ،قد أتاحت فرص عمل كثيرة للأفراد،فالمساجد مثلا يحتاج إلى مؤذن و إمام و قيم و مقرئ ،و هذا من شأنه أن يزيد في الطلب على الأيدي العاملة في تلك القطاعات ،و من ثم التخفيف من حدة البطالة<sup>1</sup>.

في حين هناك من يرى أنه يمكن استخدام الوقف في تمويل العنصر البشري من خلال إنشاء وقف الغرض منه إعانة المتعطلين أو تقديم مساعدات مباشرة لهم حتى تتوفر لهم فرص العمل<sup>2</sup>، إلا أنه هناك من خالفه الرأي<sup>3</sup> في ذلك -و نحن من رأيه -و رأى بأن الأوقاف من المفروض أن تساعد بشكل حقيقي على الرفع من قدرات العاطلين عن العمل حتى تقوي كفاءتهم و خبراتهم و مهارتهم بغية أن تتزايد فرصة حصولهم على العمل لديهم ،و ليس إعطائهم مساعدات مالية تساعد على الركون للراحة و عدم البحث عن عمل ،فالأسمى أن تكون الأوقاف مصدرا لتمويل المشاريع الصغيرة و المصغرة لهؤلاء العاطلين عن العمل بغية إنشائهم مشاريع الخاصة ،بل و تمكينهم من أن يوفروا مناصب عمل لغيرهم ،أو على الأقل تدريب غيرهم على الحرف و الصناعات الصغيرة .

و الجدير بالذكر أنّ الأوقاف التركية و مشاريعها المختلفة وظفت ما نسبته 13% من مجموع القوى العاملة في تركيا عام 1931 م<sup>4</sup>.

**ثانيا- تزويد المجتمع بالمتخصصين و المؤهلين و المدرسين :** تعد فئة المتخصصين و المؤهلين و المدرسين هم الفئة التي تعلمت و تدربت و تخرجت من المعاهد و المستشفيات و المراكز التعليمية و التدريبية الوقفية سواء كانت تخصصاتها نظرية أو تطبيقية و في شتى العلوم ،و قد تخرج من تلك المؤسسات الوقفية الكثير من

<sup>1</sup> -محمد بن إبراهيم الخطيب ،أثر الوقف في التنمية الاقتصادية ،المرجع السابق ،ص : 262 .

<sup>2</sup> -محمد عبد الله مغازي ،البطالة و دور الوقف و الزكاة في مواجهتها ،دراسة مقارنة ،دار الجامعة الجديدة ،الإسكندرية ،مصر ،د ط ، 2005 ، ص:83 و ما بعدها .

<sup>3</sup> -فارس مسدور ،المرجع السابق ،ص : 156 .

<sup>4</sup> -أحمد قاسمي ،المرجع السابق ،ص : 123 .

ذوي الخبرة و الكفاءات في كافة المجالات و التخصصات و المراتب العلمية . و هذا ما يوفر المزيد من عرض القوى العاملة المؤهلة و المدربة.

و من التجارب النّاجحة في إطار التدريب تجربة أقرأ الخيرية التي أنشئت سنة 1983 بوقف مقداره مليار و ثلاثمائة ألف ريال سعودي ، و قد قامت أربعة مراكز تدريب في كل من سيريلانكا ،وموريتانيا و النيجر و السودان بتكلفة تزيد عن ست ملايين دولار أمريكي ، و قد عملت هذه المراكز على تدريب الكثير من الأفراد الذين تحولوا من عاطلين عن العمل إلى قوة منتجة مؤثرة<sup>1</sup>.

و ممّا سبق فإنّ قطاع الأوقاف بما يملكه من إمكانيات تنموية أصبح بوسعه أن يلعب دور حيوي و بارز في عملية التنمية في مواجهة التحديات الاقتصادية التي تواجه أي بلد إسلامي ، و ذلك بالمشاركة مع القطاع الحكومي و القطاع الخاص ، لاسيما إذا ما عملت الدولة على تحديث و تطوير هذا القطاع ، فالأوقاف إحدى أهم الأدوات التنموية التي تساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية ، و تحقيق أعلى عائد اقتصادي للمجتمع إذا أحسن تنظيمها.

## المطلب الثاني : علاقة الوقف بالتنمية الاجتماعية

لقد شرعت الأوقاف ليكون ريعها صدقة جارية فيكون بذلك المورد المالي غير منقطع على المحتاجين و ثوبا ممدودا للواقفين ، و بهذا كان لها الدور الكبير في مجال التنمية الاجتماعية ، فالأوقاف حتى و إن تنوعت أو تعددت فمجالها إلى جهة بر لا تنقطع و هي في الغالب الفقراء و المساكين و الضعفاء و أصحاب الحاجات ، و لقد وجد هؤلاء الرعاية ضمن هذه المؤسسات الخيرية و أعمال الخير التي أوقف لصالحها المحسنون.

و في ظل هذا السياق ، سنعالج في هذا المطلب علاقة الوقف بالتنمية الاجتماعية من خلال الفروع الآتية :

### الفرع الأول : أثر تنمية الأوقاف على الرعاية الاجتماعية

<sup>1</sup> - عبد الله كامل صالح ، دور الوقف في النمو الاقتصادي ، بحث مقدم لندوة نحو دور تنموي للوقف ، يومي 1-3 ماي 1993 ، مركز أبحاث الوقف و الدراسات الاقتصادية ، الكويت ، ص : 54 ، 55 .

الفرع الثاني: أثر تنمية الأوقاف على الرعاية الصحية و العلمية

الفرع الثالث: أثر تنمية الأوقاف على حماية الأسرة

### الفرع الأول: أثر تنمية الأوقاف على الرعاية الاجتماعية

يعد الوقف مؤسسة خيرية، له دور فعال و ايجابي في الحياة الدنيوية و الأخروية للإنسان، إلا أنه لم يقتصر غرضه على الأهداف الدينية و التعبدية، بل تعداها ليشمل نشاطات متنوعة و سد ثغرات مختلفة في المجتمع، فقد ساهم في رعاية اليتامى و المساكين و الفقراء و الشيوخ و الضعفاء و غيرهم من أصحاب ذوي الاحتياجات الخاصة، و فيما يلي بيان ذلك :

#### أولاً- أثر تنمية الأوقاف على رعاية اليتامى:

لا شك أنّ استثمار و تنمية الأوقاف لإنشاء دور رعاية الأيتام قد يوفر لهذه الفئة المحرومة من المجتمع مكانا تتمكن من خلاله الحصول على الرعاية الكاملة، من غذاء و لباس و حتىّ التعليم، و هذا ما يساعد على حمايتها من خطر الآفات الاجتماعية التي يمكن أن تفكك به إن غابت عنهم الرعاية اللازمة<sup>1</sup>، كما يمكن أن تستقطب دور رعاية الأيتام الوقفية تبرعات و صدقات المحسنين التي يقدمونها خصيصا للأيتام، يزيد في تلاحم و تماسك المجتمع و تضامنه.

كما يمكن أن تكون الأوقاف مجالا لتنمية أموال اليتامى القصر، ممّا يوفر للأوقاف موردا ماليا هاما يمكنها أن تستفيد منه و تفيد، و لتفعيل مساهمة الأوقاف في رعاية اليتامى و يجب أن تكون على النحو الآتي<sup>2</sup> :

- دعم الأسر الحاضنة للأيتام، وذلك لتشجيع كفالة الأيتام ؛
- بناء الدور المتكاملة للأيتام، باستخدام العقارات الوقفية ؛

<sup>1</sup> -منذر قحف، الوقف في المجتمع، المرجع السابق، ص: 131، 130 .

<sup>2</sup> -فارس مسدور، المرجع السابق، ص: 161، 160 .

• دعم دور الأيتام في المجالات المختلفة (غذاء ،لباس ،تعليم ،صحة ...)،بواسطة إيرادات الأملاك الوقفية ؛

• تكفل إدارة الأوقاف بإنشاء "صندوق الأوقاف لتنمية أموال اليتامى " ، مع الإشارة إلى أن دولة الكويت خصصت مؤسسة تهتم بأموال القصر ،فتستثمرها و تعطيم شيئاً من إيراداتها إلى أن يبلغوا سن الرشد ليتم تسليمهم أموالهم كاملة مع الأرباح التي حققتها طيلة تلك الفترة.

**ثانياً-أثر تنمية الأوقاف على رعاية الفقراء:** لا شك أنّ أفضل الوسائل و أنجع السبل لمكافحة ظاهرة الفقر أو التخفيف من حدتها ،نجد الأوقاف بكل الأبعاد التي تمثلها ،فيمكن تخصيص جزء من إيرادات الأوقاف لإقراض الفقراء بغية مواجهة حاجاتهم المختلفة سواء الاستهلاكية أو الإنتاجية ،على أن يكون القرض خاليا من الربا المحرم في الشريعة الإسلامية ،كما يمكن استغلال العقارات الوقفية لإنشاء مشاريع صغيرة و مصغرة تستقطب فئة الفقراء للعمل فيها ،أو استغلال العقارات الوقفية المبنية لإيواء الفقراء الذين هم بحاجة إلى المسكن بأسعار تناسبهم<sup>1</sup> .

و مما سبق ،نخلص إلى أن استغلال إيرادات وعقارات الأوقاف لرعاية الفقراء ،يمكن أن تكون على النحو الآتي :

- إنشاء المساكن ذات الإيجارات المنخفضة للفقراء ؛
- إنشاء المطاعم الوقفية لإطعام الفقراء و الفئات المحرومة ؛
- استحداث صندوق القرض- الخالي من الربا -من أموال الوقف ؛
- إنشاء المحاضن الوقفية للمشاريع الصغيرة و المصغرة.

<sup>1</sup> -سليم هاني منصور ،الوقف و دوره في التنمية الاجتماعية ،بحث مقدم للمؤتمر الثاني للأوقاف ،مكة المكرمة ص :30 و ما بعدها .

**ثالثاً-أثر تنمية الأوقاف على ذوي الاحتياجات الخاصة:** ممّا لا شك فيه أنّ رعاية ذوي الاحتياجات الخاصة نشاط هام ،يمكن أن يتأثر بشكل إيجابي بنجاح عملية تنمية الأوقاف ؛وذلك على النهج الآتي<sup>1</sup>:

- توفير المنح لذوي الاحتياجات الخاصة ،التي تساهم في توفير الحاجيات الضرورية الخاصة بهم ،و تشجع الأولياء على التمسك بهم و الاستمرار في كفالتهم؛
- توفير قروض حسنة للمشرفين عليهم،و مساعدتهم على إنشاء مشاريعهم الإنتاجية؛
- إنشاء مراكز تكوين و تعليم ذوي الاحتياجات الخاصة؛
- استغلال العقارات الوقفية لاستحداث مراكز الإعانة بالعمل المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة المتمكنين من حرف مختلفة ؛
- استغلال إيرادات الأوقاف في الحصول على الآلات و المعدات التي تساعدهم على تجاوز إعاقاتهم ،و كذلك إمكانية الاستثمار في مصانع أو ورشات صناعة هذه المعدات ،و توفيرها بأسعار منخفضة لهم.

### الفرع الثاني:أثر تنمية الأوقاف على الرعاية الصحية و العلمية

لقد اهتم الوقف الإسلامي بالرعاية الصحية ،كما اهتم بالتعليم و شؤونه ،و تنمية القدرات البشرية من خلاله ؛و سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى أثر تنمية الأوقاف على الرعاية الصحية (أولاً)،و إلى أثر تنمية الأوقاف على الرعاية العلمية (ثانياً).

**أولاً-أثر تنمية الأوقاف على الرعاية الصحية:** تعتبر الرعاية الصحية بخدماتها الوقائية و العلاجية المقدمة للإنسان نوعاً من أنواع الاستثمار البشري في العملية الإنتاجية ،فمن طريقها يمكن تنمية الموارد البشرية كما و كيفاً ؛إذ من الناحية الكمية تساعد الرعاية الصحية على تقليل نسب الوفيات بين الأطفال و الشباب ،و هذا من شأنه أن يزيد في عدد السكان ،فتزداد بذلك القوة البشرية القاهرة على الإنتاج ،و من الناحية الكيفية تساعد الرعاية

<sup>1</sup> -فارس مسدور ، المرجع السابق ،ص : 162 .

الصحية في القضاء على الأمراض المزمنة ،و أمراض سوء التغذية فنتحسن صحة الأفراد ،و تزداد مقدرتهم على العمل ،و يرتفع بذلك معدل الكفاية الإنتاجية و يزداد إنتاج المجتمع<sup>1</sup>.

و من هنا تظهر العلاقة الايجابية المتبادلة بين الرعاية الصحية و التنمية ،و بصورة أخص النمو الاقتصادي ،إذ يعد كل منهما وسيلة للآخر،كما أنّ الانفاق على الرعاية الصحية له أثر كبير مباشر و غير مباشر -على النمو الاقتصادي<sup>2</sup>.

و لقد أسهم الوقف في مجالات عديدة في إطار الرعاية الصحية ؛و ذلك من خلال بناء المستشفيات و المراكز الصحية و دعمها ،و كذلك إنشاء المدارس الطبية التي كان منها ما هو ملحق بالمستشفيات للربط بين التدريس النظري و التطبيقي ، ومنها ما هو ملحق بالمدارس التعليمية ،إضافة إلى إنشاء صيدليات و خزانات الأدوية التي كانت عادة ما تلتحق بتلك المدارس و المستشفيات الوقفية ،و إنشاء و صيانة الحمامات العامة و ما يتبعها<sup>3</sup>.

و هكذا امتدت الرعاية الصحية بفضل أموال الوقف في كثير من الحالات إلى العلاج و إلى تأمين الغذاء و الكسوة و النظافة ،و كل متطلبات الحياة.

و ممّا لا شك فيه أن ميزة الأوقاف الصحي تتحدد بعدد من العناصر نوجزها فيما يلي<sup>4</sup>:

- انخفاض تكلفة العلاج ؛و ذلك ناتج عن كون الأوقاف تحظى بإعفاءات جبائية تجعل تكاليف العلاج خالية من الرسوم و الضرائب ،ممّا يعطيها الإمكانية لتوفير العلاج بأسعار مقبولة للفئات الفقيرة.

1 -أحمد قاسمي ، المرجع السابق ،ص : 101 .

2 -عبد القادر محمد عبد القادر عطية ، المرجع السابق ،ص : 89,91 .

3 -أحمد قاسمي ، المرجع السابق ،ص : 100 و ما بعدها.

4 -فارس مسدور ، المرجع السابق ،ص : 163 .

• تنوع الإيرادات ؛و ذلك من خلال التبرعات و الأوقاف النقدية و غير النقدية التي تقدم للمستشفيات من كل الجهات ،سواء من هيئات رسمية أو مؤسسات اقتصادية أو رجال أعمال أو محسنون بصفة عامة .

• استقطاب المتطوعين من مختلف الاختصاصات الطبية و الشبه الطبية و العمل في سبيل الله.

و في ظل هذا السياق ،فإنّ مجال الرعاية الصحية من أهم المجالات التي يجب أن تخدمها مؤسسات الوقف ،و ذلك على النحو التالي<sup>1</sup>:

• اعتماد فكرة المؤسسات الصحية المتخصصة ؛

• توفير الخدمات الصحية للعائلات المعزولة في القرى و الأرياف و المناطق المعزولة؛

• تجهيز العيادات الطبية بالأدوات الضرورية ؛

• تمويل عملية ترقية الخدمات الصحية الجوارية ؛

• تمويل الدورات التكوينية الصحية في التخصصات الطبية النادرة .

و ذلك كله في ظل وفرة أموال الأوقاف ،أو في إطار مشاريع التعاون الوقفي ما بين الدول ذات الوفرة المالية في أوقافها ،على أن تحظى هذه المشاريع بالمتابعة و المراقبة اللازمة.

**ثانيا-أثر تنمية الأوقاف على الرعاية العلمية :**يعد التعليم من منظور التنمية البشرية حق إنساني و غاية في حد ذاته من أجل بناء الإنسان و تطوير قدراته و تأهيله للدور فعال في الحياة و المجتمع ، وفي ظل هذه النظرة يعد التعليم -فضلا عن كونه وسيلة للتنمية - مظهرا من مظاهرها ،فالتقدم التربوي يعد مؤشرا من المؤشرات الدالة على حصول التنمية بمعاييرها المادية و المعنوية و ضمان استمراريتها.

كما يعتبر الوقف من أهم المؤسسات التي كان لها دور في تنمية التعليم سواء داخل المساجد أو في المدارس أو في المكتبات أو مراكز البحث أو غيرها من المؤسسات الخيرية

<sup>1</sup> - أحمد قاسمي ، المرجع السابق ،ص : 100 و ما بعدها.- فارس مسدور ،المرجع السابق ،ص :164 .

،حيث رعت الأموال الوقفية عملية التعليم من مرحلة الطفولة حتى المراحل الدراسية العليا المتخصصة، و ذلك من خلال وقف المساجد و وقف المدارس ووقف المكتبات.

فقد لعبت المساجد دورا فعالا في نشر العلم و المعرفة،مثل مسجد البصرة و مسجد الكوفة و مسجد القيروان و الجامع الكبير في الجزائر و غيرهم من المساجد،فقد كانت هذه الأخيرة مراكز للعلم و التعلم و جامعات لتدريس علوم القرآن و الحديث و الفقه و اللغة،كما كان بعضها يدرس إلى جانب العلوم الإنسانية علم الطب و الفلك و الهندسة<sup>1</sup>،هذا فضلا عن الحرمين،و قد لاقت اهتماما كبيرا من الواقفين،إذ وقفت عليه الأراضي و الحمامات و الحدائق و البساتين و غيرها .

و لقد تعدى الأمر وقف المساجد و المدارس،ليشمل الإنفاق على المعلمين،و توفير العيش الكريم لهم و المرتبات الكافية<sup>2</sup>، كما شمل الوقف المتعلمين من خلال توفير السكن لهم و الغذاء و العلاج<sup>3</sup>،كل ذلك من أجل إشعار المعلمين و المتعلمين بالرعاية و العناية في سبيل تشجيعهم على الإنتاج العلمي و الفقهي و تنمية قدراتهم العلمية و المعرفية .

هذا و لم يقتصر دور الوقف في العملية التعليمية و التربوية على المجالات السابقة،بل تعداها إلى مجالات أوسع،نوجزها في النقاط التالية:

- المساهمة في دعم البحوث العلمية و إنشاء المعاهد المتخصصة،كأبحاث ابن سينا و الفرابي و الكندي التي قامت على أساسها معظم النظريات الطبية الحديثة،و أبحاث ابن خلدون الذي وضع أسس علم الاجتماع المعاصر...الخ

<sup>1</sup> -سلطان محمد حسن الملا،دور الوقف في تطوير التربية و التعليم دولة الإمارات العربية المتحدة نموذجا،الندوة الدولية لتوظيف مصادر التمويل الإسلامية في اقتصاديات التعليم (الأوقاف نموذجا )،يومي 6-8 مارس 2006،الكويت،ص:4.

<sup>2</sup> -عبد الملك أحمد السيد، الدور الاجتماعي للوقف،بحث مقدم لوقائع الحلقة الدراسية لنتيمير الممتلكات الوقفية،خلال 1983-12-24 إلى 1984-01-05،المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب بالتعاون مع المنظمة العربية للتربية و الثقافة،مؤسسة الخليج للطباعة و النشر،الكويت،ص: 236 .

<sup>3</sup> -سليم هاني منصور،الوقف و دوره في المجتمع الإسلامي المعاصر،مؤسسة الرسالة،بيروت،ط 1،2004،ص 137، 138 .

- إقامة المؤتمرات و الندوات و حلقات الحوار و المراكز الثقافية الدائمة و الموسمية .
- مساهمة الوقف في تقديم الحوافز التعليمية مثل جائزة الملك فيصل التي تمنح لمن خدم الإسلام و المسلمين ، و للعلماء الذين كان لنتائج بحثهم الأثر الملموس في خدمتهم الإنسانية ، و قد منحت جائز الملك فيصل منذ إنشائها سنة 1399 هـ - 1979 م إلى 167 فائزا من 37 دولة ، و من ذلك أيضا مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف<sup>1</sup> .
- المساهمة في إنشاء المواقع و المدارس و المكتبات الوقفية الالكترونية ، كالشبكة الإسلامية ([www.islamweb.net](http://www.islamweb.net)) ، و هو موقع إسلامي دعوي ، و تعتبر المصارف الوقفية أكبر مصدر لتمويل هذه الشبكة ، كما يتضمن موقع الشبكة على مدرسة إلكترونية تبث بسبع لغات هي: العربية ، الانجليزية ، الفرنسية ، التركية ، الألمانية ، و الماليزية<sup>2</sup> .
- المساهمة في توفير بعثات داخلية و خارجية للطلبة لمتابعة دراستهم العليا ، خاصة الفقراء منهم ، و مثال ذلك المنح التي يمنحها صندوق الأوقاف الذي أنشئ بالبنك الإسلامي للتنمية سنة 1399 هـ - 1979 م ، كبرنامج المنح الدراسية للمجتمعات في الدول غير الأعضاء في البنك ، و الذي بدأ تطبيقه سنة 1404 هـ - 1983 م ، و كذلك برنامج المنح الدراسية للناخبين في مجال التقنية المتطورة المستحدث سنة 1411 هـ - 1991 م ، و برنامج المنح الدراسية لنيل درجة الماجستير في العلوم التقنية لأعضاء الدول أقل نمواً ، الذي بدأ تنفيذه سنة 1998<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - محمد سعدو الجرف، مؤسسة الملك فيصل الخيرية و دورها في تمويل التعليم و البحث العلمي، الندوة الدولية لتوظيف مصادر التمويل الإسلامية في اقتصاديا التعليم - الأوقاف نموذجاً - يومي 06، 08 مارس 2006، الكويت، 05.

<sup>2</sup> - رشيد تويم الري، تجربة الدوحة - قطر في توظيف مصادر التمويل الإسلامية في اقتصاديات التعليم - الأوقاف نموذجاً، الندوة الدولية لتوظيف مصادر التمويل الإسلامية في اقتصاديا التعليم - الأوقاف نموذجاً - يومي 06، 08 مارس 2006، الكويت، ص: 13، 14 .

<sup>3</sup> - بوعلام بن جيلالي، دور الوقف و الزكاة في التنمية البشرية - تجربة البنك الإسلامي في تعزيز مؤسسات الزكاة و الأوقاف في الدول الأعضاء -، الملتقى الدولي حول التنمية البشرية و فرص الاندماج في اقتصاد المعرفة و الكفاءات البشرية، يومي 09-10 مارس 2004، جامعة ورقلة، ص: 228، 229 .

- إنشاء معاهد لتعليم ذوي الاحتياجات الخاصة ،كالطلاب الذين يعانون من تخلف عقلي ،أو الذين تواجههم صعوبات في التعليم<sup>1</sup>.
- طباعة الكتب و تسجيل الأشرطة السمعية و المرئية و الأقراص المضغوطة و توزيعها في مختلف الأوساط.
- المساهمة في الوسائط الإعلامية المقروءة و السمعية و البصرية ،كالجرائد و المجلات و الإذاعات و القنوات و المواقع على الشبكة العالمية (الانترنت)،التي تسعى لرفي الأمة في دينها و دنياها بما تبثه من المواد الإعلامية السليمة من الانحرافات العقائدية و الفكرية و السلوكية الأخلاقية<sup>2</sup>.
- المساهمة في تنظيم دورات تدريبية تأهيلية لتنمية المهارات و القدرات في مختلف المجالات العلمية و الثقافية ،كالتي يقوم بها صندوق الوقف في البنك الإسلامي ،و ذلك بإجراء التدريبات و البحوث الهادفة إلى مساعدة الدول الأعضاء و توجيهها و توجيه اقتصادها و أنشطتها المالية و المصرفية لتتوافق مع مبادئ و أحكام الشريعة الإسلامية<sup>3</sup>.
- و مما سبق فإنه يمكن للأوقاف أن تساهم بشكل فعال في ترقية التعليم بشكل عام من خلال تأسيس المدارس و المعاهد و الجامعات الوقفية ،بالإضافة إلى مراكز البحث المتطور لتكون في خدمة التنمية.

<sup>1</sup> - عبد الله بن عبد العزيز المعلي ،دور الوقف في العملية العلمية و التعليمية،بحث مقدم لندوة مكانة الوقف و أثره في الدعوة و التنمية المنعقدة بمكة المكرمة ،يومي 18-19 شوال 1420 ،تنظيم وزارة الشؤون الإسلامية و الأوقاف و الدعوة و الإرشاد بالمملكة العربية السعودية ،ص :733 ،من موقع <http://www.al-islam.com/arb/Nadwa/docbook.50.doc> ،تاريخ الاطلاع :05 أبريل 2019 ،الساعة:14:31 .

<sup>2</sup> -خالد بن محمد القاسم،الوقف و الإعلام -دراسة لمشروعية الوقف على وسائل الإعلام و حاجة المشروعات الوقفية لخدمة وسائل الإعلام ، بحث مقدم لندوة مكانة الوقف و أثره في الدعوة و التنمية المنعقدة بمكة المكرمة ،يومي 18-19 شوال 1420 ،تنظيم وزارة الشؤون الإسلامية و الأوقاف و الدعوة و الإرشاد بالمملكة العربية السعودية ،من موقع <http://www.al-islam.com/arb/Nadwa/docbook45.doc> ،تاريخ الاطلاع :05 أبريل 2019 ،الساعة:14:31 .

<sup>3</sup> -سويلا بن جيلالي ، المرجع السابق ،ص :227 .

### الفرع الثالث: أثر تنمية الأوقاف على حماية الأسرة

لم تقتصر عناية الأوقاف بتنمية القدرات البشرية في المجالات العلمية و الصحية للإنسان فحسب، بل راعت كذلك تأسيس الأسر باعتبارها اللبنة الأساسية للمجتمع، و راعت الطفولة و المرأة و الشيوخ و العجزة و، و يمكن إبراز ذلك في النقاط الآتية :

أولاً: أثر تنمية الأوقاف على بناء الأسر

ثانياً: أثر تنمية الأوقاف على رعاية الطفولة

ثالثاً: أثر تنمية الأوقاف على العناية بالمرأة

رابعاً: أثر تنمية الأوقاف على رعاية الشيوخ و العجزة

**أولاً- أثر تنمية الأوقاف على بناء الأسر:** ممّا لا شك فيه أنّ استثمار و تنمية الأوقاف تساهم و بشكل فعال في تأسيس اللبنة الأساسية للمجتمع ألا و هي الأسرة و ذلك بتوفير البيت الأسري للشباب المقبلين على الزواج من خلال تمكينهم الحصول على سكن بإيجار معقول يتوافق و مستواهم المعيشي، أو حتّى بالنسبة للعائلات الفقيرة فيمكن للأوقاف أن توفر لهم إيجار سكنات بأسعار رمزية. كما يمكن استغلال إيرادات الأوقاف في تكوين أسر جديدة من خلال تنظيم عمليات الزواج الجماعي للشباب<sup>1</sup>.

كما يمكن كذلك توفير المؤونة الغذائية للعائلات الفقيرة و المعوزة من خلال استغلال إيرادات عددا من الأموال الوقفية، و بذلك تكون الأوقاف قد ساهمت في تحسين ظروفهم المعيشية و التخفيف من أعبائها. هذا و يمكن دعمها عن طريق منحها أدوات إنتاجية في المجال الذي تتقنه، كإنتاج الخبز التقليدي أو الحلويات أو الخياطة... الخ<sup>2</sup>، إلا أنّ هذه العملية تحتاج جهاز و قفي قائم بذاته، يمكن أن نطلق عليه اسم "الصندوق الوقفي لدعم

<sup>1</sup> - أحمد محمد السعد، الوقف و دوره في رعاية الأسرة، مجلة أوقاف، ع 8، 2005، منشورات الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ص: 151.

<sup>2</sup> - سليم هاني منصور، الوقف و دوره في التنمية الاجتماعية، المؤتمر الثاني للأوقاف، ديسمبر 2006، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، ص: 30 و ما بعدها.

الإنتاج الأسري " ، يكون من أبرز اهتماماته تمويل العائلات المنتجة ، و يقوم أيضا بالمراقبة لإنجاح العملية.

**ثانيا- أثر تنمية الأوقاف على رعاية الطفولة :** لقد كانت و لا تزال للأوقاف عناية خاصة بالطفولة ، و ذلك من خلال إنشاء المراكز الصحية لرعاية الطفولة ، يكون اهتمامها الأساسي صحة الأطفال منذ الولادة إلى سن الرشد ، على أن تجمع بين الصحة الجسمية و النفسية ، و كذلك من خلال إنشاء الروضات الوقفية المبنية على أسس سليمة<sup>1</sup> ، إذ لهذه الأخيرة أثر ايجابي في تكوين الفرد السليم ، إن كانت مدعمة بمناهج تربوية متطورة تهتم بتربية الأطفال تربية سليمة .

**ثالثا- أثر تنمية الأوقاف على العناية بالمرأة :** حفظ الإسلام مكانة المرأة و شجع على أن يكون لها دور تنموي فعال في المجتمع ، و مكنها من الأدوات اللازمة لتحقيق ذلك ، و ممّا لا شك فيه أن الأوقاف من أهم الوسائل التي تلبي حاجات المرأة المعاصرة ، و تساعد على تجاوز مشكلاتها المختلفة و جعلها عنصرا فعالا يساهم في تنمية مجتمعه ، و ذلك على النهج الآتي<sup>2</sup>:

- استغلال أموال الأوقاف و عقاراتها في إنشاء مدارس أو حلقات مكافحة الأمية في الوسط النسوي ؛ ذلك أنّ تمويل الأوقاف لمشاريع تعليم النساء الماكثات في البيت أو الأميات بشكل عام ، من شأنه أن يساهم في ترقية النشاط التربوي العائلي الذي يعود بالنفع على النشء .
- دعم الحرف النسوية إذ لهذه الأخيرة الأثر الايجابي على الوضع الاقتصادي للمرأة ، حيث تتمكن من مساعدة العائلة في تحمل نفقاتها من جهة ، و تساهم في ترقية الحرف التقليدية النسوية من جهة أخرى ، و الذي يعود بنتائج ايجابية على الاقتصاد الوطني بشكل عام .

<sup>1</sup> - محمد السعد ، المرجع السابق ، ص : 153 .

<sup>2</sup> - فؤاد عبد الله العمر ، دور مؤسسات الوقف المعاصرة في رعاية المرأة : إشكاليات و تجارب ، مجلة أوقاف ، ع 10 ، ماي 2006 ، الأمانة العامة للأوقاف ، الكويت ، ص : 148 و ما بعدا .

- إنشاء مراكز إيواء للتكفل بالنساء المحرومات من البيت العائلي ،و تحسين وضعهم العلمي و الصحي ،مع تمكينهم من الحصول على تكوين في حرفة من الحرف التقليدية أو غيرها مما يمكن للمرأة أن تتقنه .

#### رابعا- أثر تنمية الأوقاف على رعاية الشيوخ و العجزة: لقد حث الإسلام على

الاهتمام الراقي بالوالدين عند كبر السن؛ فقال سبحانه و تعالى في محكم تنزيله: ﴿ وَقَضَى رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا إِمَّا يَبُلُغَنَّ عِنْدَكَ الْكِبَرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٍّ وَلَا تَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا وَخَفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا ﴾<sup>1</sup> .و هنا يمكن للأوقاف مساعدة العائلات في الحفاظ على تماسك التركيبة الأسرية و ذلك من خلال الآتي<sup>2</sup>:

- تقديم مساعدات مالية للمسنين على شكل منح ،لتحفيز العائلات الفقيرة من التكفل بالأفراد المسنين ،مع ضرورة التأكد من فترة لأخرى من وضعية المستفيد من هذه المنحة ،حتى لا تتحرف المساعدة إلى جهة غير التي خصصت لها.

- توفير مراكز استضافة الشيوخ و العجزة لقضاء أوقات ترفيهية في أجواء روحية خاصة ،من شأنه الرفع من الروح المعنوية لهذه الفئة الهامة في مجتمعاتنا ،و تحسن من وضعهم الصحي ،و بأسعار رمزية.

- إنشاء و تمويل دور الرعاية المخصصة للمسنين و العجزة الذين لم يجدوا عائلات تكفلهم بغية ضمان حدا من الرعاية اللازمة لهم على نفقة الأوقاف.

و كل ذلك يجب أن يكون ضمن خطة عامة تضعها الأوقاف في حدود الإمكانيات المتاحة ،على أن يكون الاهتمام بالأولويات و الحاجيات الضرورية .

و في ظل هذا السياق ،فإنّ تنمية الأوقاف تساعد و تساهم بشكل ايجابي على تحسين المستويات الاقتصادية و المعيشية و العلمية و الثقافية و الصحية لكثير من أفراد المجتمع.

<sup>1</sup> -سورة الإسراء ،الآية : 23، 24 .

<sup>2</sup> -أحمد محمد السعد ، المرجع السابق ، ص :153 و ما بعدها . - فارس مسدور ، المرجع السابق ، ص :168 .

# الفصل الثاني

المبحث الأول :الإيجار كآلية لاستثمار الأموال الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14 .

المبحث الثاني : استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية و القابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي 213/18

## الفصل الثاني : الأساليب المستحدثة لتنمية الوقف في التشريع الجزائري

لقد نالت مسألة استثمار و تنمية الوقف اهتما كبيرا من طرف الباحث الأكاديمي، و من طرف الهيئات القائمة على شؤون الوقف ؛ذلك أنّ بقاء هذا النوع من الأموال معطلا و بدون توظيف سيؤدي حتما إلى عجز الجهة الوصية عن تغطية مصاريف حفظه و صيانتها ناهيك عن استغلاله ،كما تستند عملية استغلال أموال الوقف و استثمارها و تتميتها إلى عدة اعتبارات أهمها أنّ استثمار الوقف و توظيفه يعتبر مصلحة معتبرة في الإسلام يجب الحرص عليها و التكفل بها .

و هذا ما تعكسه النصوص التشريعية الخاصة بهذا الشأن ،فبعد صدور القانون رقم 07/01 المتعلق بالاستثمار الوقفي و بيان مختلف الصيغ الاستثمارية التي يمكن من خلالها الاستفادة من الأملاك الوقفية و من غلاتها و من ريعها بما يعود بالنفع العام على المجتمع و الاقتصاد الوطني ، تمّ استحداث نصوص جديدة تتعلق باستثمار و تنمية الوقف و ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 170/14<sup>1</sup> الخاص بشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و بيان كفايات ذلك ،وصولاً إلى المرسوم التنفيذي 213/18<sup>2</sup> المتعلق بكفايات استغلال العقارات ذات الطابع الوقفي و الموجهة خصوصا لإنجاز مشاريع استثمارية . و التي تهدف أساسا إلى إحياء دور الوقف في العملية التنموية.و في ظل هذا السياق ،سنتطرق إلى مدى نجاعة الآليات المستحدثة لتنمية الوقف في ظل القانون رقم 70/14 و المرسوم 213/18 ،وذلك من خلال المبحثين التاليين :

**المبحث الأول :الإيجار كآلية لاستثمار الأموال الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14.**

**المبحث الثاني : استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية و القابلة للبناء)في ظل المرسوم التنفيذي 213/18.**

<sup>1</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 07/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط و كفايات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،الجريدة الرسمية ، العدد 09 .

<sup>2</sup> -المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 المحدد لشروط و كفايات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،الجريدة الرسمية ، العدد 52 .

## المبحث الأول: إيجار كآلية لاستثمار الأموال الوقفية الفلاحية في ظل

### المرسوم رقم 70/14

أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وفقا لنص المادة 26 مكرر<sup>1</sup> من القانون 07/01 المعدل و المتمم للقانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف، و اعتبره حقا مـخـولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات، و أحال شروط و أحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/14 الذي يحدد شروط و كـيـفـيـات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

و في ظل هذا السياق، سنبحث في هذا المبحث عن مدى فاعلية الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؛ وذلك من خلال المطالب التالية:

**المطلب الأول: ماهية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم رقم 70/14**

**المطلب الثاني: طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم رقم 70/14**

**المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و حالات**

**انقضائه وفق المرسوم رقم 70/14**

## المطلب الأول: ماهية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم رقم

### 70/14

إنّ تحديد ماهية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم رقم 70/14، تستوجب تبين المقصود بعقد إيجار الأراضي الوقفية و خصائصه في الفرع الأول، و بيان أركانه في الفرع الثاني .

<sup>1</sup> - القانون 07/01 المؤرخ في 22-05-2001، المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 10-91، الجريدة الرسمية، ع 29 ص: 10 .

## الفرع الأول: تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و خصائصه

يقضي تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية؛ تحديد المقصود بالأراضي الوقفية الفلاحية (أولا)، ثم تعريف الإيجار (ثانيا)، و بيان خصائص هذا النوع من الإيجار (ثالثا).

**أولا- تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية :** لم يعرف المشرع الجزائري الأراضي الوقفية الفلاحية، غير أنه يرجعنا للنصوص القانونية المتعلقة بالأراضي الوقفية الفلاحية نجد أنها تتسم بخاصيتين انطلقا من تسميتها، فهي أملاك وقفية من جهة، و أراضي فلاحية من جهة أخرى، و عليه يمكننا تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية انطلقا من هذين الخاصيتين :

أ- الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أملاك وقفية: نص المشرع الجزائري في المادة 213 ق أ ج، و كذا المادة 03 من قانون الأوقاف 10/91؛ أنّ الأملاك تنشأ نتيجة تصرف الواقف في مال يملكه يجعله غير قابل للتملك على وجه التأييد بغية التصديق بمنفعة هذا المال على الفقراء أو على وجه من وجوه الخير، كما نصت المادة 08 من نفس القانون على أنّ الأملاك الوقفية تتضمن مجموعة من الأماكن و المنقولات و العقارات<sup>1</sup>.

و ممّا سبق، يتضح لنا بأنّ الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تدخل في عموم الأملاك الوقفية العقارية؛ ذلك أنّ الأصل في العقارات هو الأرض<sup>2</sup>، و في هذا الصدد أكدت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/ 98؛ المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك<sup>3</sup>، أنّ الملك الوقفي يمكن أن يكون بناءً أو أرض بياض أو أرضا زراعية- و هو ما ينطبق على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة -أو أرضا مشجرة.

<sup>1</sup> - انظر المادة 213 من القانون 11/84 المتضمن ق أ ج المعدل و المتمم، المذكور سابقا، ص: 924، و المادة 03 و 08 من قانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم، المذكور سابقا، ص: 690، 691.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، ج 8، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، د ط، 1998، ص: 19، 20.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01-12-1998، المحدد لشروط و إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 90، ص: 19.

ب- الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي فلاحية: عرّفت المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 90/25 المعدل و المتمم؛ الأراضي الفلاحية على النحو التالي: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"<sup>1</sup>. فالملاحظ من هذا النص أنّ تعريف الأراضي الفلاحية يُبنى على معيارين أساسيين هما<sup>2</sup>:

● الإنتاج أو قابلية الإنتاج الفلاحي بتدخل الإنسان ، و بذلك تخرج الأراضي التي تنتج بطبيعتها دون تدخل من الإنسان من دائرة هذا التعريف .

● قابلية الإنتاج الفلاحي للاستهلاك الإنساني أو الحيواني أو الصناعي .

و ممّا سبق يمكن تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية على أنّها: "أراضي تمّ حبسها على وجه التأييد للتصدق بمنفعتها كونها أراضي ذات إنتاج فلاحي متى تم استغلالها وفقاً لما يحدده القانون"<sup>3</sup>.

و بعد تحديد المقصود بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، سنبحث عن المقصود بعقد الإيجار.

**ثانياً- تعريف الإيجار:** الإيجار في اللغة مصدر مشتق من أجر ، يؤجر، إجارة و هي الإثابة، نقول أجرته إذا أثبته<sup>4</sup>. و عرّف الفقهاء الإيجار على أنّه: "عقد على منفعة مقصودة مباحة معلومة بغرض معلوم"<sup>5</sup> ، أمّا المشرع الجزائري فعرفه في المادة 467 من القانون المدني الجزائري

<sup>1</sup> - القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، المذكور سابقاً ، ص: 1561 .

<sup>2</sup> - محمد كنانة، الحماية الإدارية لأموال الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون ،كلية الحقوق ،جامعة عنابة ،2015-2016 ، ص: 216 .

<sup>3</sup> - حاجي كريمة، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، ع 9 ،2018، ص: 14 .

<sup>4</sup> -ابن منظور ،جمال الدين محمد بن جلال الدين الخرزجي ،لسان العرب ، ج 4 ، دار بيروت و دار صادر،بيروت ، ط 2 ، 1955 ، ص: 10

<sup>5</sup> -خير الدين موسى فطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف ، ج 1 ، دار زهران للنشر و التوزيع ،عمان ،الأردن ، ط 1 ، 2012 ، ص : 191 .

بعد التعديل على أنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة، مقابل بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر"<sup>1</sup>، فالإيجار عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل أجر معلوم.

و بالرجوع إلى القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف نجد المشرع أورد مسألة تأجير الملك الوقفي عموماً من خلال المادة 42 منه، حيث نصت على أنه: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"<sup>2</sup>.

كما أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقاً لنص المادة 26 مكرر 9 من القانون 07/01، غير أن قانون الأوقاف لم يتضمن الأحكام المتعلقة بهذا الإيجار، و أحال أمر ذلك إلى التنظيم، و لقد طال انتظار هذا التنظيم حتى صدور المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، كما صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016 المحدد كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة<sup>3</sup>.

و لقد عرفت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أنه: "...كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرض وقفية مخصصة للفلاحة..."<sup>4</sup>. و الملاحظ أن هذا النص جاء تأكيداً لمضمون المادة 26 مكرر 9 من القانون 07/01 السالفة الذكر.

مع الإشارة إلى أن إيجار هذه الأراضي يتم مقابل دفع قيم إيجارية لصالح الصندوق المركزي للأوقاف، و هو يمثل الجهة التي حددتها المادة 25 من المرسوم التنفيذي 70/14 و بهذا يبرز الاختلاف الجوهرى بين إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة و بين عقد المزارعة

<sup>1</sup> - عدلت بموجب المادة 02 من القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل و المتمم للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31، ص: 03.

<sup>2</sup> القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقاً، ص: 693.

<sup>3</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، المحدد كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 60، 2016.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقاً، ص: 06، 07.

المنصوص عليه في المادة 26 مكرر 1، و الذي يعرف على أنه عقد تقدم بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف أرضاً وقفية لاستغلالها عن طريق زراعتها مع تحمل ما يلزم من هذا الاستغلال، على أن يتم فيما بعد اقتسام ما تنتجه الأرض بين طرفي هذا العقد<sup>1</sup>.

و عليه فإنّ المقابل في عقد المزارعة لا يكون معيناً بمقدار محدد في حين أنّ عقد الإيجار يكون فيه المقابل أجرة مقدرة سواء كانت هذه الأجرة عينية أو نقدية<sup>2</sup>.

**ثالثاً- خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية :** يتميز عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بجملة من الخصائص، تتمثل في كونه<sup>3</sup> :

**أ- عقد ملزم لجانبين:** بمجرد انعقاده يترتب التزامات متبادلة على عاتق كل من المؤجر و المستأجر، فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة، و هو في نفس الوقت مدين للمستأجر فهو يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة و بملحقاتها.

**ب- عقد معاوضة:** كل طرف فيه يأخذ مقابل لما يعطيه، إذ يحصل المؤجر على الأجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة.

**ت- عقد يرد على الانتفاع:** ذلك أنّ السلطة المكلفة بالأوقاف تمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض الفلاحية، ثمّ تسترد هذه الأخيرة بعد مرور مدة زمنية محددة ضمن العقد، و المقصود بحق الانتفاع هو استعمال و استغلال المستأجر للأرض المؤجرة لمدة زمنية محددة، دون أن يكون له حق التصرف فيها.

**ث- عقد زمني:** فالزمن يلعب دوراً مهماً في تحديد التزامات الأطراف، و يترتب عن ذلك أنّه في حالة الفسخ لا يكون لهذا الأخير أثر رجعي، حيث لا يمكن إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هوميه، الجزائر، دط، 2003، ص: 49.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، دار الإحياء، التراث العربي، بيروت، لبنان، دط، 1964، ص: 1365.

<sup>3</sup> - سناء بن شريطية، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم 70/14، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد 30، ص: 444.

عليها قبل إبرام العقد، إذ لا يتصور أن يعيد المستأجر للمؤجر المنفعة التي انتفع بها عن المدة السابقة للفسخ، و لا يمكن للمؤجر أن يعيد له بدل الإيجار<sup>1</sup>.

**ج- عقد شكلي:** ذلك أنه يتطلب إفراغه في قالب رسمي، وهذا ما أكدته المادة 09/1 من المرسوم التنفيذي 70/14، حيث جاء فيها: "تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار.."<sup>2</sup>. أما تحرير العقود فيكون طبقا للنماذج المرفقة بالمرسوم رقم 70/14 السالف الذكر.

**ح- خصوصية العين المؤجرة محل الانتفاع:** ذلك أن عقد الإيجار الوارد على عقار وقفي فلاحي إنما يقتصر على الأراضي الوقفية التي تدرج في إطار الوقف العام<sup>3</sup>، مستبعدين في ذلك كل ما له علاقة بالوقف الخاص<sup>4</sup>، كما أنه يتعلق بالأراضي الفلاحية و التي تتميز بكونها مناطق محمية تقيد في إطارها سلطات الاستعمال و الاستغلال حفاظا عليها.

### الفرع الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يتطلب عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة توفر الأركان العامة المطلوبة في كل عقد و هي التراضي و المحل و السبب، كما يشترط توفر ركن الشكلية في هذا العقد، و هذا ما سنتطرق له في النقاط التالية:

**أولاً- ركن التراضي:** و هو تطابق إرادتين حول المسائل الأساسية في العقد و التي تتمثل في طبيعة العقد، أطرافه، ماهية الأرض المؤجرة، مدة إيجارها، و الأجرة المتفق عليها، ووجب أن تكون إرادة الطرفين سليمة و حرة وقت إبرام العقد، طبقا لنص المادة 45 من قانون الأوقاف 10/91، حيث نصت: "تتمى الأملاك الوقفية و تستثمر وفقا لإرادة الواقف.."<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، جسر للنشر، الجزائر، ط 2، 2014، ص: 16.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 07.

<sup>3</sup> - عرفته المادة 01/06 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أنه: "الوقف العام ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، و يخص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات..". القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 690.

<sup>4</sup> - عرفته المادة 2/06 من قانون الأوقاف على أنه: "الوقف الخاص هو ما يحبس الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم". القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 690.

<sup>5</sup> - القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، المذكور سابقا، ص: 693.

و ينطوي عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على طرفين هما:

أ- **المؤجر:** و هو الجهة المخولة لها صلاحية تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية ألا وهي مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية التي يوجد بها هذه الأراضي و هذا ما أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 و كذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها<sup>1</sup>، و إذا كان الإيجار يتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، فيشارك في إبرام العقد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و الذي يمثله مدير الفرع الولائي و هذا ما نص عليه دفتر الشروط الخاص بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة و المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 70/14<sup>2</sup>.

ب- **المستأجر:** المستأجر في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، و يشترط في الشخص الطبيعي المترشح للاستفادة من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية شرطين هما<sup>3</sup>:

- أن يكون ذو جنسية جزائرية .
- أن يثبت صفحة الفلاح، و إذا لم يتمكن من إثبات صفة الفلاح عليه تقديم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي .

أما الشخص المعنوي فيشترط فيه كذلك شرطين<sup>4</sup>:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري .
- أن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 26 جويلية 2000، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية، العدد 47، سنة 2000، ص: 8، 9 .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 16 و ما بعدها

<sup>3</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 07 .

<sup>4</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 07 .

أما المستأجر في حالة الأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، فهو الفلاح الذي يكون عضواً في مشتترة فلاحية جماعية أو فردية، و يكون مستفيداً من حق الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم<sup>1</sup>، و الذي تم استبداله بحق الامتياز بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة بالدولة<sup>2</sup>.

**ثانياً- المحل:** إن محل الإيجار الفلاحي بالنسبة للمؤجر هو منفعة الأرض المؤجرة، أما بالنسبة للمستأجر فهي الأجرة التي يدفعها مقابل انتفاعه من الأرض المؤجرة، و ذلك خلال مدة معينة، و هذا ما سنتعرض له فيما يلي :

**أ- منفعة الأرض المؤجرة:** تقتضي استعمال المستأجر و استغلاله للأرض الفلاحية، و يجب أن تكون هذه الأخيرة موجودة أو قابلة للوجود، و قابلة للتعامل فيها<sup>3</sup>، كما يجب أن تكون الأرض الفلاحية معينة تعييناً دقيقاً كافياً نافياً للجهالة، طبقاً للأحكام العامة الواردة في القانون المدني<sup>4</sup>.

**ب- بدل الإيجار:** يمثل بدل الإيجار المقابل الذي يدفعه المستأجر لقاء انتفاعه بالعين الموقوفة المؤجرة، فإذا انعدمت الأجرة عدّ العقد عارية استعمال أو هبة لحق الانتفاع، و يدفع المستأجر بدل إيجار الأرض الوقفية الفلاحية لحساب الصندوق المركزي للأموال الوقفية .

<sup>1</sup> - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50، 1987.

<sup>2</sup> - القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة بالدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، 2010.

<sup>3</sup> - و هذا ما تؤكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أنه: "...بيؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون 10/91... سواء كان بناء أو أرض زراعية أو مشجرة... و يستثنى منها ما كانت طبيعته أو ووضعيته القانونية تتعارض مع التأجير أو إذا اشترط الواقف الانتفاع به عن طريق التأجير". المرسوم التنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفية ذلك، المذكور سابقاً، ص: 19.

<sup>4</sup> - و هذا ما تؤكدته المادة 92 من القانون المدني، انظر الأمر 59/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، المذكور سابقاً، ص: 995.

و تختلف طريقة تحديد قيمة بدل الإيجار وفقا لكيفية إبرام العقد؛ فيحدد الحد الأدنى للإيجار (إيجار المثل) عن طريق المزاد العلني و هو الأصل طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 381/98<sup>1</sup>، وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة و استشارة أملاك الدولة. أمّا بالنسبة للإيجار بالتراضي نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أن تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف تحديد قيمة الإيجار وفق مقتضيات السوق العقاري<sup>2</sup>.

أمّا المستأجر للأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فعليه دفع بدل إيجار سنوي يساوي الأتاوة المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 المذكور سابقا، و التي يحدد قيمتها قانون المالية<sup>3</sup>.

**ج- مدة الإيجار:** الأصل في عقود الإيجار أن تكون محددة المدة ، و تكون هذه المدة حسب الملك الوقفي و نوعه و مكان تواجده ، و هذا ما أكدته المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 و كذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي 70/14 السالف الذكر، التي فرضت أن يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة معلومة ، و تحدد هذه المادة حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي للأرض المؤجرة<sup>4</sup> .

أمّا عن تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، فقد حدد هذا المرسوم -المذكور أعلاه- مدة الإيجار كأقصى حد 40 سنة قابلة للتجديد<sup>5</sup> .

أمّا عن مدة بدء الإيجار ، فيكون من التاريخ المتفق عليه في العقد، و إذا لم يحدد فمن يوم إبرام العقد ، و إذا كانت مدته 12 سنة فما فوق فمن يوم شهره في المحافظة العقارية<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 381/98 ، المذكور سابقا ، ص: 19 .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 70/14 ، المذكور سابقا ، ص: 07 .

<sup>3</sup> - أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة أم البواقي ، أع 09 ، جوان 2018 ، ص: 54 .

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 70/14 ، المذكور سابقا ، ص: 07 .

<sup>5</sup> - أحمد لمين مناجلي ، المرجع السابق ، ص: 54 .

<sup>6</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 70/14 ، المذكور سابقا ، ص: 07 .

**ثالثا-السبب:**و هو الغاية من إبرام العقد و يشترط في السبب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة ،و إلا عُدَّ عقد الإيجار باطلا لعدم مشروعية السبب ،مثال ذلك زراعة الأعشاب المهلوسة.

**رابعا-الشكلية:**يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عقدا شكليا ،وهذا ما تؤكدته المادة 21 من المرسوم 03/93 المتضمن النشاط العقاري<sup>1</sup>،حيث يجب إفراغ التصرف القانوني في قالب رسمي تحت طائلة البطلان ،و ذلك وفقا لنماذج العقود الرسمية الملحقة بالمرسوم 70/14<sup>2</sup>و التي يحررها مدير الشؤون الدينية و الأوقاف باعتباره موظفا عاما .

## المطلب الثاني:طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم رقم 70/14

عملا بالمادة 42 من قانون الأوقاف 10/91 يجوز تأجير الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في مجال الأوقاف دون مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية ،و تطبيقا لأحكام هذا النص جاء المرسوم التنفيذي 381/93 ليحدد الإطار القانوني الذي يتم فيه التصرف ،و هذا ما بينته المواد 22 إلى 30 منه ،و بناءً على هذه النصوص و كذا ما ورد في المرسوم التنفيذي 70/14 ،سنتطرق إلى طرق تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية و المتمثلة في الإيجار عن طريق المزاد العلني ( الفرع الأول)،أو الإيجار بالتراضي (الفرع الثاني)،أو عن طريق تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى إيجار(الفرع الثالث).

### الفرع الأول:إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني

القاعدة العامة في تأجير الأملاك الوقفية بما فيها الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي وجوب تأجيرها عن طريق المزادة ،وهي طريقة تمنح فرصا متساوية لجميع الأشخاص في استئجار الأملاك الوقفية ،دون أن يكون هناك أفضلية لشخص على حساب آخر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -المرسوم التنفيذي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ،المتضمن النشاط العقاري ، الجريدة الرسمية ، ع 14 ، 1993، ص: 07

<sup>2</sup> -المرسوم التنفيذي 70/14 ،المذكور سابقا ،ص: 9 و ما بعدها .

<sup>3</sup> -خالد رامول ،المرجع السابق،ص:127 .

و يخضع إيجار الملك الوقفي للمزاد العلني وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/14 تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>1</sup>، وبالتحديد مدير الشؤون الدينية و الأوقاف على مستوى الولاية بالتنسيق مع مجلس سبل الخيرات .

و يجري المزاد على أساس دفتر شروط نموذجي<sup>2</sup>، يحدده وزير الشؤون الدينية و الأوقاف<sup>3</sup>، حيث تعلن المزايدة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل 20 يوم من تاريخ إجرائها.

حيث تبدأ المزايدة بعد تحديد السعر الأدنى لافتتاحها على ألا تقل عن إيجار المثل، و إذا تعذر ذلك وجب تحديد السعر الأدنى من خلال الاستعانة بالخبرة بعد إجراء المعاينة الميدانية، و كذا بعد استشارة الجهات و المصالح المختصة التي تتولى الإشراف على العقارات، خصوصا إدارة أملاك الدولة<sup>4</sup>.

و يتم إجراء المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفوز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات و الإعلانات الصحفية المتعلقة بالمزاد، و حسب الكيفية المقررة بواسطة لجنة تتصب كمكتب للمزاد، ليطم بعد ذلك تحرير محضر المزاد و يتم التوقيع عليه من قبل أعضاء مكتب المزاد و لجنة فتح الأظرفة و كذلك من قبل الراسي عليه المزاد<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالتراضي

و هو طريق آخر تباشره إدارة الأوقاف في إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 07 .

<sup>2</sup> - انظر الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 9 و ما بعدها .

<sup>3</sup> - عبد المالك رابح، الطرق الحديثة لاستثمار الوقف في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ص: 398 .

<sup>4</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 07 .

<sup>5</sup> - للاطلاع أكثر راجع الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 09 و ما بعدها .

<sup>6</sup> - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 07 .

و الملاحظ أنّ الهدف من هذه الطريقة هو ضمان استغلال هذه الأراضي في حال عدم جدوى الزيادة ،و تشجيع الاستثمار الفلاحي الذي يحقق إنتاجا دوريا و مستمرا بالنظر إلى الوظيفة الاقتصادية و الاجتماعية للأراضي الفلاحية مهما كان صنفها القانوني<sup>1</sup>.

تؤجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق التراخي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف ،حيث يبرم العقد بين المؤجر و هو السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مديرها الولائي<sup>2</sup> من جهة و المستأجر من جهة ثانية. و يفرع عقد الإيجار الوقفي وفق نموذج خاص يبين تفاصيل عقد الإيجار تعده لجنة الأوقاف المركزية<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق تحويل الانتفاع

#### الدائم أو الامتياز إلى إيجار

إنّ المشرع الجزائري بعدما بيّن الأحكام العامة للإيجار في المرسوم التنفيذي 70/14 ،وضع فصلا خاصا تحت عنوان "نظام الإيجار المطبق على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ،المتمثلة في المستثمرات الفلاحية الوقفية و التي كانت في أصلها خاضعة لنمط استغلال سابق<sup>4</sup> غير النمط الحالي (الإيجار)، ليكون مستغلي هذه المستثمرات وفقا لأنماط الاستغلال السابقة ملزمين بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 70/14 ،بتحويل هذه الأنماط السابقة إلى النمط الحالي ،إذ ألزمهم المشرع و بيّن الأحكام المتعلقة بتنفيذ التزامهم من عدة جوانب موضوعية و إجرائية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> ليلي زروقي ،عمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية ،دار هومة ،الجزائر ، د ط ،2016 ، ص:123

<sup>2</sup> -المادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000 ،المذكور سابقا ،ص: 07 .

<sup>3</sup> -سناء بن شريطية ،المرجع السابق ،ص: 452 .

<sup>4</sup> -كانت خاضعة للقانون 87/19،المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الوقفية التابعة للأملك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ،المذكور سابقا . و القانون 10/03 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية ،المذكور سابقا.

<sup>5</sup> -لمعيري ياسين ،الالتزام بتحويل نمط الاستغلال طبقا للمرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ،المجلد العاشر،العدد الأول ،جامعة الجلفة ،2017 ،ص: 133 .

حيث يلزم أعضاء المستثمرات الفلاحية في أجل سنة واحدة من تاريخ صدور المرسوم التنفيذي 70/14، بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الذين استفادوا منه أو حق الامتياز إلى عقد إيجار، وذلك بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>1</sup>.

يتم تسجيل عقد تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى إيجار عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد إيجار باسم المستأجر المعني<sup>2</sup> ويشهر بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>، باعتباره من الإيجارات طويلة المدى، و هذا العقد يُلغى و يحل محل العقد الإداري الصادر عن مديرية أملاك الدولة.

مع الإشارة أنه في حال عدم إيداع هذه الطلبات يعتبر كل شخص معني متخليا عن حقه في استغلال الأرض الوقفية، و هذا بعد أن يوجه له إعدارين متتاليين من قبل محضر قضائي، كما ينشأ عن ذلك حق السلطة المكلفة بالأوقاف في استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، و كل ما يرتبط بها من أملاك سطحية، و تأجيرها بعد ذلك وفقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال تطبيقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14 السالف الذكر.

## المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

### و حالات انقضائه وفق المرسوم رقم 70/14

يترتب عن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مجموعة من الآثار، سنتعرض لها في الفرع الأول، و ينقضي لمجموعة من الأسباب سنتطرق لها في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> - المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 08. و في هذا الصدد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016 المتضمن تحديد كفاءات تحويل حق الانتفاع و حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 60، 2016.

<sup>2</sup> - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 08.

<sup>3</sup> - انظر الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 16، 17.

## الفرع الأول: الآثار المترتبة عن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يترتب عن استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار آثار قانونية تسري في مواجهة الأطراف المتعاقدة، حيث تتضمن عدة التزامات على طرفي العقد نوجزها فيما يلي:

**أولاً-التزامات المؤجر:** بعد انعقاد عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بأركانها و شرطه، يكون على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف الالتزامات التي تقع على المؤجر عادة، و تهدف أساسا إلى تمكين المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة انتفاعا كليا، ويمكن حصرها فيما يلي:

**أ-الالتزام بتسليم الأرض الفلاحية و ملحقاتها:** يعد التسليم أول مرحلة تمكن المستأجر من استغلال الأراضي الوقفية استغلالا مباشرا، ويشمل التسليم الأرض المؤجرة و لواحقها إن وجدت كالمخازن أو المباني الضرورية للاستغلال الفلاحي؛ و ذلك إعلان رسو المزا<sup>1</sup>.

و يتم التسليم بتحرير محضر جرد يُراد به حصر ما سلمه المؤجر للمستأجر و كذلك مقدار و صفات ما سلمه له، و يتم جرد كل ما في الملك الوقفي من مساحة الأرض أو البناء و عدد الشقق و أوصافها و كل الملحقات المرتبطة به و يقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر<sup>2</sup>. هذا ما يؤخذ به و يعمل به طبقا للقواعد العامة (المادة 476 من ق م ج).

و تسلم الأرض محل الإيجار على الحالة التي عليها يوم بدء الانتفاع، سواء كانت حالتها حسنة صالحة للانتفاع أو سيئة، وذلك بخلاق القواعد العامة لعقد الإيجار، و في حالة الخطأ في التعيين فلا يحق للمستأجر طلب تخفيض الأجرة أو تقديم ضمان<sup>3</sup>.

**ب-الالتزام بالقيام بأعمال الصيانة الكبرى:** إن الالتزام بتسليم الأرض المؤجرة في حالة قابلة للاستغلال، تفرض على السلطة المكلفة بالأوقاف القيام بأعمال الصيانة الضرورية التي تبقى

<sup>1</sup> -المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزا (مرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 13 المادة 05 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي

<sup>2</sup> -نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزا العلني، مرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا، ص: 13.

<sup>3</sup> -سنا بن شرطية، المرجع السابق، ص: 454.

الأرض على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم و تضمن للمستأجر الانتفاع بها، تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 479، 480، 482 من القانون المدني الجزائري، الأمر الذي يسمح بتحديد الترميمات التي تتحملها الجهة المؤجرة و التي تختلف عن تلك التي يتحملها المستأجر<sup>1</sup>.

و هذا ما نستشفه بمفهوم المخالفة من نص المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد<sup>2</sup>، إذ تلقي هذه الأخيرة على عاتق المستأجر التكفل بأعمال الصيانة العادية للأرض الوقفية الفلاحية و كل الأملاك المسطحة، مما يفيد بمعنى المخالفة إعفاء المستأجر من أعمال الصيانة الكبرى و تكفل المؤجر بها.

**ج- الالتزام بضمان عد التعرض:** لينتفع المستأجر بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة انتفاعاً هادئاً، تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بالامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة، و هذا الالتزام يقع على المؤجر ضماناً للعيوب الخفية و ضمان عدم التعرض وفقاً للقواعد العامة، فيضمن هذا التعرض سواء كان شخصياً أو قانونياً صادراً من الغير، و كذلك جميع العيوب الخفية التي تحول دون الانتفاع بالعين أو تنقص من هذا الانتفاع، و تخضع هذه الأحكام للقواعد العامة في القانون المدني<sup>3</sup>.

و الملاحظ أنّ هذا الالتزام لا يتنافى مع حق الرقابة المخول للسلطة المكلفة بالأوقاف خاصة بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الوقفية باعتبارها الجهة الوصية على الأوقاف و المسيرة لها، و هذا ما أكدته المادة 32 من المرسوم التنفيذي 70/14<sup>4</sup>.

**ثانياً- التزامات المستأجر:** إنّ الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر نتيجة إبرامه لعقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، و التي يمكن أن تستخلص من أحكام المرسوم التنفيذي 70/14، و من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد في الإيجار

<sup>1</sup> - حاجي كريمة، المرجع السابق، ص: 154 .

<sup>2</sup> - انظر الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقاً، ص: 13 .

<sup>3</sup> - انظر المادتين 483، 484 من القانون المدني الجزائري .

<sup>4</sup> - انظر المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقاً، ص: 08 .

عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المرفق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، والتي تتمثل في :

أ- **الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة** : يقع على عاتق المستأجر أشغال الصيانة العادية أو ما يصطلح عليها الترميمات التأجيرية، و هي تلك الترميمات التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً حسب العرف، و يقتضي كذلك وجوب المحافظة على وجهتها الفلاحية<sup>1</sup>، من خلال التقيد بممارسة الأنشطة الفلاحية التي تمكنه من الانتفاع بها، و تساهم في جعلها أراضي منتجة، و عليه لا يجوز للمستأجر تحويل هذه الأراضي عن وجهتها و استغلالها لأغراض غير فلاحية، و في حالة مخالفة هذا الالتزام قد تترتب عليه مسؤولية تصل إلى حد المتابعة الجزائية .

مع الإشارة إلى أنّ التزام المستأجر هنا هو التزام ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة، فيستعملها استعمالاً صحيحاً لا يؤدي إلى الإضرار بها أو بملحقاتها طبقاً للقواعد العامة في الإيجار<sup>2</sup>.

ب- **الالتزام بتسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقاً و الأعباء الإيجارية**: يلتزم المستأجر بدفع مبلغ نقدي مقابل حصوله على الأرض الفلاحية قصد الانتفاع بها، حيث ألزمه المشرع على ضرورة تسديد مقابل الإيجار بصفة دورية مسبقاً إلى السلطة المكلفة بالأوقاف و ذلك قبل البدء بالاستغلال<sup>3</sup>، كما يلتزم بدفع الأعباء الإيجارية، و المتمثلة في مصاريف الإعلانات و النشرات، أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة، و كذا رسم النسخة الأصلية لمحضر الإيجار و الملحقات المشتركة كدفتر الشروط... الخ<sup>4</sup>. علماً أنّه يمكن مراجعة بدل الإيجار في حال تجديد العقد، وفقاً لمقتضيات السوق العقارية .

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقاً، ص: 07 .

<sup>2</sup> - المادة 495 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم .

<sup>3</sup> - المصدر نفسه، نفس الصفحة

<sup>4</sup> - المادة 12 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني، المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقاً، ص: 11 .

ج- الالتزام بعدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن: نظرا لطبيعة و خصوصية الأملاك الوقفية وجب على المستأجر استغلال الأرض الوقفية بنفسه ، و عليه لا يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف تأجيرها إلا لمن يتعهد باستغلالها بصفة شخصية و مباشرة ، و لذلك لا يجوز للمستأجر أن يؤجرها من الباطن أو أن يضعها تحت تصرف الغير<sup>1</sup>.

و هو الأمر الذي لم يُتطرق له من خلال نموذج عقد الإيجار الوقفي بموجب المرسوم 381/98 ، حيث كان يسمح للمستأجر أن ينقل حقوقه و التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الوقفي إلى شخص آخر إما عن طريق البيع أو عن طريق الهبة<sup>2</sup>.

فإذا تم مخالفة هذا الالتزام جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ العقد لإخلال المستفيد بالتزاماته التعاقدية ، و بناءً على ذلك يجوز استرجاع الأرض و المطالبة بالتعويض نتيجة هذا الإخلال<sup>3</sup>.

د- الالتزام باحترام المدة المحددة لعقد الإيجار : يبرم إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لمدة محددة ، و يعتمد في تحديد مدة الإيجار على طبيعة الاستغلال الذي تخضع له هذه الأراضي ، مما يجعل المستأجر ملزما باحترام مدة الإيجار الذي ينتهي بانتهاء مدته ، و ذلك بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون اعدار ، إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار ، و هذا ما تؤكدته المادة 12/3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد<sup>4</sup>.

و الملاحظ أنّ المشرع الجزائري قد فرض جملة من الالتزامات الفرعية على مستأجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ؛ و ذلك بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 نوجزها فيما يلي :

<sup>1</sup> -المادة 03 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 ، المذكور سابقا ص : 13 . و كذلك عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار و العارية ، المرجع السابق ، ص : 1391 .

<sup>2</sup> -المذكرة رقم 01/07 المؤرخة في 16 أبريل 2007 المتعلقة بالتنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية حصرت التنازل بين الأصول و الفروع فقط أما غير ذلك فإنه يؤدي إلى استرجاع الملك الوقفي .

<sup>3</sup> -المادة 119 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم ، و كذلك المادة 12 من المرسوم التنفيذي 70/14 ، المذكور سابقا ، ص : 07 .

<sup>4</sup> -انظر الملحق الثاني المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 ، المذكور سابقا ، ص : 13، 14 .

- الالتزام باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة و حماية البيئة و احترام كل التعليمات التي تملئها عليه السلطة المؤجرة .
- الالتزام بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون إلى السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و التعهد بتسهيل مهمتهم<sup>1</sup> .
- بالنسبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة فالالتزامات المفروضة إلى جانب ما تم ذكره ؛التصريح بكافة اتفاقات الشراكة التي يبرمها المستأجر أو يلغئها طبقا للتشريع المعمول به ، و كذا إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني: حالات انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

إنّ عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كما تقدم تحكمه الأحكام العامة في القانون المدني، مع مراعاة الأحكام المذكورة في قانون الأوقاف و بالأخص المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سلفا، و عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية - كما سبق الذكر - هو عقد محدد المدة ،فهو ينتهي بانتهاء مدته (أولا)، و لأسباب خصها به قانون الأوقاف (ثانيا)، و لأسباب عامة طبقا للقانون المدني (ثالثا).

**أولا-انقضاء عقد الإيجار بانتهاء مدته:** أكدت المادة 14 / 3 - من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة - بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته ما لم يتم تجديده<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - نفس المصدر ، نفس الصفحة.

<sup>2</sup> - الملحق الثالث المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 ،المذكور سابقا ،ص: 15 .

<sup>3</sup> - الملحق الأول المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 ،المذكور سابقا ،ص: 09 .

حيث يتم هذا الأخير بناءً على طلب يقدمه المستأجر لدى السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،و ذلك خلال سنة واحدة قبل تاريخ انتهائه ،و لا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>1</sup>.

**ثانيا- الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة:** لقد خص قانون الأوقاف إنهاء عقد الإيجار الوقفي الفلاحي بنصوص خاصة نوجزها فيما يلي:

**أ- الفسخ :** و يكون إما اتفاقيا بتراضي الطرفين (السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها مؤجرة و المستأجر)، كما قد يكون بمبادرة من السلطة المكلفة بالأوقاف في حالة عدم احترام المستأجر بنود دفتر الشروط المرفق بالعقد، و يترتب على الفسخ قيام المستأجر برد العين المؤجرة فور قيام سبب الانقضاء<sup>2</sup>.

**ب- وفاة المستأجر:** لم ينص عليها المرسوم التنفيذي 70/14 ،و من ثمّ وجب الرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 في مادته 29 ،حيث نص على أنه في حالة وفاة المستأجر يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون ،و ينتقل إلى الورثة الشرعيين في المدة المتبقية من العقد الأول ،و هذا لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار جديد ،و ذلك مع مراعاة مضمون العقد الأولي<sup>3</sup>. مع الإشارة إلى أنّ المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري المستحدثة سنة 2007 ،أجازت للورثة الذين كانوا يعيشون مع المستأجر منذ ستة أشهر من وفاة المستأجر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم ،ووجب ممارسة هذا الحق خلال ستة أشهر من وفاة المستأجر .

**ثالثا- الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة:** إضافة إلى ما سبق، هناك أسباب عامة ينتهي بها إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية نوجزها فيما يلي:

<sup>1</sup> -انظر المادة 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المسترجعة ،المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 ،المذكور سابقا ،ص :15.

<sup>2</sup> -المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط الطبقة على الإيجار عن طريق المزايا العلني ، المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 ، المذكور سابقا ،ص : 11 .

<sup>3</sup> -المحكمة العليا ،الغرفة التجارية و البحرية،قرار رقم 501842 ،المؤرخ في 06 جانفي 2009 ، م ق ، ع 2 ، السنة 2009 ،ص:186 ، 189 . نقلا عن سناء شريطية ،المرجع السابق ،ص : 459 .

أ- **هلاك العين المؤجرة:** سواء كان الهلاك كلياً فيفسخ عقد الإيجار بحكم القانون قبل انتهاء مدته؛ أو جزئياً بشرط أن يبلغ هذه الأخير حدًا يتعذر معه الانتفاع بالعين المؤجرة، وفقاً للغرض المرصودة له بطبيعتها أو طبقاً لعقد الإيجار، و هنا يحق للمستأجر ما لم يكن الهلاك بفعل منه الخيار بين فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار بقدر نقصان المنفعة<sup>1</sup>.

ب- **بطلان عقد الإيجار:** ينتهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته بالبطلان، سواء كان بطلاناً مطلقاً أو جزئياً.

و يكون البطلان مطلقاً إذا تخلف أحد أركانه التي سبق شرحها من تراضي و محل و سبب و شكلية؛ كأن ينعقد لسبب غير مشروع؛ و ذلك بأن يستأجر أحدهم أرضاً فلاحية لزراعة الأعشاب المهلوسة أو المخدرات، و هنا يحق لكل ذي مصلحة التمسك به، كما يجوز للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها لأنه من النظام العام<sup>2</sup>.

أما البطلان الجزئي فهو الذي تكون فيه إرادة أحد طرفي العقد مشوبة بعيب من عيوب الإرادة أو كانت أهليته ناقصة، غير أن حق الإبطال يسقط إذا لم يتمسك به صاحبه خلال الفترة المحددة قانوناً<sup>3</sup>.

ج- **انقضاء الإيجار لأسباب عائلية أو مهنية:** منح المشرع الجزائري للمستأجر حق إنهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني يؤثر مباشرة على العقد، و هذا ما تضمنته المادة 469 مكرر 2/1 من القانون المدني المستحدثة سنة 2007.

<sup>1</sup> - المادة 489 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم .

<sup>2</sup> - شعوة هلال، المرجع السابق، ص: 230، 231 .

<sup>3</sup> - راجع المواد من 81 إلى 90 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم .

## المبحث الثاني : استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية و القابلة

### للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي 213/18.

سعى المشرع الجزائري منذ الاستقلال لسن قوانين تنظم الوقف ،كما نظم كيفية استغلالها بموجب المراسيم التنفيذية التي من أواخرها المرسوم التنفيذي رقم 213/18<sup>1</sup>، و مما لا شك فيه أنّ عملية تّمين و تنمية الوقف هي الغاية التي يصبو إليها هذا المرسوم ،ذلك أنّه حاول ربط أساليب استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالإطار العام السياسي و الاقتصادي ، ففي ظل الانهيار المستمر لأسعار البترول كان لابد من التفكير في أساليب بديلة للتنمية المحلية و التركيز على قطاع الوقف العام باعتباره من بين القطاعات المهمة التي تشكل في المستقبل نهضة نوعية و مساهمة فعالة في دفع عجلة الاقتصاد الوطني.

و في ظل هذا السياق ،سنحاول البحث - في هذا المبحث - عن الكيفيات التي اعتمدها المشرع الجزائري في استغلال هذا النوع من العقارات ،و عن مدى توفيق المشرع الجزائري في الموازنة بين الحفاظ على خصوصية الملك الوقفي كملك مستقل و حمايته و تسهيل إجراءات تّمينه و تّمينته وفقا للنصوص القانونية السارية المفعول ؛و ذلك من خلال المطالب التالية :

**المطلب الأول :ماهية استثمار العقارات الوقفية العامة وفق المرسوم التنفيذي 213/18**

**المطلب الثاني :طرق إبرام عقد استثمار العقارات الوقفية العامة وفق المرسوم 213/18**

**المطلب الثالث :آثار عقد استثمار العقارات الوقفية العامة و انقضاءه وفق المرسوم 213/18**

## المطلب الأول :ماهية استثمار العقارات الوقفية العامة وفق المرسوم

### التنفيذي 213/18

بعدما كان إيجار الأملاك الوقفية بمبالغ لا تعدو أن تكون رمزية مقابل الثروة العقارية الوقفية ،ها هو اليوم المشرع الجزائري - و بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 - يفتح باب الاستثمار

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 المحدد لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،المذكور سابقا.

في الأملاك الوقفية للمستثمرين الخواص بغية تثير العقارات الوقفية و استغلالها في مشاريع استثمارية ذات مردودية اقتصادية كبيرة تتماشى و الأهداف التنموية التي يرمي إلى تحقيقها هذا النظام الخيري المستدام ،و الحفاظ على الخصائص التي يتميز بها لاسيما فيما يخص العلاقة بين الوقف و التنمية الاقتصادية . و في هذا الصدد سنبحث في هذا المطلب عن مفهوم استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي 213/18 (الفرع الأول) ،ثم التطرق لأركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق المرسوم المذكور أعلاه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مفهوم استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي 213/18

إنّ تحديد مفهوم استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي 213/18، يستوجب تعريف الاستثمار لغة و اصطلاحاً<sup>1</sup> ثمّ تعريف استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي 213/18 (أولاً)، إضافة إلى تكييف عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق المرسوم التنفيذي 213/18 و تحديد طبيعته القانونية (ثانياً).

**أولاً-تعريف الاستثمار:** سنتطرق إلى تعريف الاستثمار لغة و اصطلاحاً ثمّ تحديد المقصود باستثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي 213/18 .

**أ-التعريف اللغوي للاستثمار:** مصدر استثمر يستثمر، وأصله من الثمر، وثمر الشيء : إذا تولّد منه شيء آخر ، وثمر الرّجل ماله : أحسن القيام عليه ونمّاه ، وثمر الشيء : هو ما يتولّد منه ، وعلى هذا فإنّ الاستثمار هو : طلب الحصول على الثمرة<sup>2</sup>.

وفي معجم الوسيط: الاستثمار: استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الآلات، وإما بطريقة غير مباشرة كسواء الأسهم والسندات<sup>3</sup>.

**ب-التعريف الاصطلاحي للاستثمار:** لفظ الاستثمار لفظ حديث فلم يرد في أقوال الفقهاء، إلا أن بعض الفقهاء ذكر ألفاظ متقاربة مثل لفظ "التمير" فقالوا: الرشيد هو القادر على

<sup>1</sup> -أمّا تعريف الوقف فقد سبق التعرض اليه في الفصل الأول، راجع ص:

<sup>2</sup> -ابن منظور، لسان العرب، مادة "ثمر".

<sup>3</sup> -مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، مصر، ط 4، 2004، ص: 100 .

تتمير أمواله وإصلاحه، والسفيه هو غير ذلك، وقال الإمام مالك: "الرشد: تثمير المال، وإصلاحه فقط"<sup>1</sup>، وأرادوا بالتثمير الاستثمار.

وعرف الاقتصاديون الاستثمار " مجموعة الأموال المادية ذات الصفة الاقتصادية التي تستخدم في العملية الإنتاجية والتي تؤدي إلى زيادة إنتاج العمل"<sup>2</sup>

ومن وجه آخر يطلق الاستثمار على عملية استخدام هذه الأصول للحصول على المنفعة المقصودة منه كما في تعريف الأستاذ سيد الهواري: "كلمة استثمار تستخدم لتعني شراء - أو اقتناء - أية أصول يتوقع منها مكاسب في المستقبل"<sup>3</sup>.

وبذلك يكون الاستثمار الوقفي هو: ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتمييزها بالطرق المشروعة وفق مقاصد الشريعة و رغبة الواقفين بشرط ألا تعارض نصًا شرعيًا، فالاستثمار الحقيقي والواقعي للوقف، هو الإنفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت<sup>4</sup>.

**ج-تعريف استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي 213/18**: هو عبارة عن عملية تهدف إلى ضمان تثمين هذا الأملاك و تمييزها وفقا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية<sup>5</sup>، حيث تستهدف عملية الاستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية و غير المبنية و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير<sup>6</sup>.

**ثانيا-تكييف عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق المرسوم**

**التنفيذي 213/18**: إنَّ الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار لا تكتسي صورة واضحة يمكن تكييف العقد على أساسها بوجه جازم، و إنما هي طبيعة قائمة على

<sup>1</sup> -ابن رشد القرطبي، محمد بن أحمد بن محمد بداية المجتهد و نهاية المقتصد، ج2، دار المعرفة، لبنان، ط 6، 1982، ص 281.

<sup>2</sup> - محمد هشام خوجكية، مبادئ الاقتصاد، دار النوار، بيروت، ط 1، ص 379،

<sup>3</sup> - سيد الهواري، الاستثمار والتمويل، مكتبة عين شمس، ط 1، ص 44.

<sup>4</sup> - مصطفى كمال السيد طایل، القرار الاستثماري في البنوك السلمية، مطابع غباشي طنطا، مصر، ط 1، 1999 ص 103.

<sup>5</sup> -انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 213/18، المنكور سابقا، ص: 8.

<sup>6</sup> -انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 213/18، المنكور سابقا، ص: 08.

احتمالية التكييف القانوني ،و ذلك على أساس مختلف أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 ،فبالنظر إلى جوهر الإجراءات المحددة في قانون الصفقات العمومية من حيث الأصل،و بالنظر إلى الالتزام الأساسي للمستثمر المتمثل في انجاز المشروع الاستثماري يمكن اعتبار العقد يكتسي طبيعة المقاوله للأشغال ،و بالنظر إلى الالتزامات المرحلية للمستثمر خصوصا للالتزامات المالية يمكن اعتباره عقدا مختلطا يجمع بين الإجارة(ابتداءً)و الشركة(انتهاءً)،أو يجمع بين الإجارة و المقاوله<sup>1</sup> .

و الراجح أنّ هذا العقد هو عقد إيجار ذو طبيعة خاصة،إذ أنّ المشرع جعله عقدا استغلاليا يغلب عليه عناصر عقد الإيجار ،و هذا ما نستشفه من نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 213/18 : "...يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي ابتداءً من تاريخ التوقيع على العقد،و تحدد قيمة الإيجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية..."<sup>2</sup> .

## الفرع الثاني:أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق المرسوم التنفيذي 213/18

تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف<sup>3</sup> ،صدر المرسوم التنفيذي 213/18 ليتولى تنظيم أحد العقود التي يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف إبرامها في إطار أملاك الوقف العامة ،و يظهر ذلك من مادته الأولى التي جاء فيها: "تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 11 و طبقا لأحكام المادة 45 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه ،يهدف هذا المرسوم لتحديد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية"<sup>4</sup>،و تجسيدا لهدفه بين هذا المرسوم أحكاما مختلفة من بينها ما يعتبر في أساسه أركانا للعقد و المتمثلة أساسا في أطرافه (أولا) و محله (ثانيا).

<sup>1</sup> -جمال بوشنافة ،ياسين لعميري،الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار -دراسة في المرسوم التنفيذي 213-18 -مجلة العلوم القانونية و السياسية ،ع 2 ،سبتمبر 2019 ،ص : 1507 .

<sup>2</sup> -انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 213/18 ،المذكور سابقا ،ص : 08 .

<sup>3</sup> - و الذي جاء فيها: " للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 08 أعلاه ،تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم ".انظر قانون الأوقاف 10/91 المعدل و المتمم .

<sup>4</sup> -المرسوم التنفيذي 213/18 ،المذكور سابقا ،ص : 7، 8 .

**أولاً- أطراف العقد:** بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي 213/18، نجد أنّ أطراف هذه العقد تتمثل أساساً في السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر .

**أ- السلطة المكلفة بالأوقاف:** جعل المشرع الجزائري السلطة المكلفة بالأوقاف طرفاً في العقد الإداري لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، و ذلك بصريح نص المادة 05 من المرسوم المذكور أعلاه<sup>1</sup>، ممثلة بوزير القطاع عند مباشرة إجراءات هذا العقد ، و بمدير الشؤون الدينية و الأوقاف عن الإبرام الفعلي للعقد .

و هذا ما أكدته المادة 11 من ذات المرسوم<sup>2</sup>، و كذلك المادة 2/12 من نموذج دفتر الشروط الملحق بهذه المرسوم<sup>3</sup>.

**ب- المستثمر:** يمكن كل من الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار قصد استغلالها ، و قد تضمن المرسوم التنفيذي 213/18 جملة من الشروط الواجبة توفرها في المستفيد نوجزها فيما يلي :

1- خضوع المستثمر للقانون الجزائري و هذا ما أكدته المادة 06 من المرسوم التنفيذي 213/18 : "يمكن كل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها"<sup>4</sup>، و الملاحظ على هذا النص أن شرط الخضوع يخص الشخص المعنوي لا الشخص الطبيعي ، و يخص الشخص المعنوي الخاص بدرجة أولى ؛ ذلك أنه لا حاجة لاشتراط الخضوع للقانون الجزائري بالنسبة للشخص المعنوي العام إذ أنّ ذلك مفترض<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - و الذي جاء فيها ،"تم عملية استغلال العقارات الوقفية لاتجار مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر". انظر المرسوم التنفيذي 213/18 ،المذكور سابقاً ،ص : 08 .

<sup>2</sup> - و الذي جاء فيها: " تختص السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية". انظر المرسوم التنفيذي 213/18 ،المذكور سابقاً ،ص : 08 .

<sup>3</sup> - و الذي جاء فيها : "...يتم العقد بين مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية و المستثمر المستفيد...". انظر الملحق الأول المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، المرفق بالمرسوم التنفيذي 213/18 ،المذكور سابقاً ،ص: 11 .

<sup>4</sup> - . انظر المرسوم التنفيذي 213/18 ،المذكور سابقاً ص : 08 .

<sup>5</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لعيمري ،المرجع السابق ، ص: 1487 .

كما أكدت على هذا الشرط المادة 01 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن دفتر الشروط، جاء فيها: "يوجه العقار الوقفي موضوع دفتر الشروط لانجاز مشروع استثماري يُمول من قبل مستثمر و/أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تدميته و استغلاله الاستغلال الأمثل و المحافظة عليه"<sup>1</sup>. و الملاحظ على هذا النص أنه منح المستثمر صفة الشخص المعنوي العام أو الخاص دون الشخص الطبيعي .

و مما سبق كان لزاما على المشرع الجزائري إعادة النظر في هذا الشرط ؛ وذلك بأن يشترط الجنسية الجزائرية صراحة في المستثمر الشخص الطبيعي بموجب نص المادة 06، و تضمين المادة 01 من نموذج دفتر الشروط صفة الشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية رفقة الشخص المعنوي الخاضع للقانون الجزائري.

2- إثبات الموطن و التمتع بالحقوق المدنية ، و هذا ما أكدته المادة 06 من نموذج دفتر الشروط<sup>2</sup>.  
3- إثبات عدم الإفلاس و هذا ما تضمنه التعهد الذي يقدمه المستثمر بمناسبة إمضائه على العقد<sup>3</sup>.

4- اليسر المالي تطبيقا لنص المادة 04 من الملحق الثاني المرفق بالمرسوم التنفيذي 213/18 .  
5- المؤهلات العلمية و المهنية وهذا ما أورده المادة 21 من المرسوم التنفيذي 213/18<sup>4</sup>.  
ثانيا- المحل: يتمثل أساسا في العين الوقفية المستغلة و مدة العقد ؛

أ- العين الوقفية المستغلة : لقد نص المشرع الجزائري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 213/18 على أنه : " تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول به"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> -انظر الملحق الأول المرفق بالمرسوم 213/18 ، ص : 09، 10 .

<sup>2</sup> -انظر المادة 06 من نموذج دفتر الشروط ، الملحق الأول المرفق بالمرسوم 213/18 ، المذكور سابقا ، ص : 10.

<sup>3</sup> -نفس المصدر ، ، ص : 13 .

<sup>4</sup> -المرسوم التنفيذي 213/18 ، المذكور سابقا ، ص : 09 .

<sup>5</sup> -المصدر نفسه ، ص : 08 .

الملاحظ على هذا النص أنه أخرج من نطاق تطبيق هذا المرسوم الأملاك الوقفية العقارية الخاصة، إذ لا يمكن جعلها محلا لعقد الاستغلال قصد إقامة مشاريع استثمارية عليها<sup>1</sup>، كما استثنى الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة و التي تخضع لأحكام الإيجار وفقا لمرسوم تنفيذي خاص<sup>2</sup>، وذلك صراحة بنص المادة 03 من هذا المرسوم<sup>3</sup>.

كما نصت المادة 07 من نفس المرسوم على مواصفات العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار و المتمثلة في<sup>4</sup>:

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- العقارات التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- و في جميع الحالات تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة.

**ثانيا- مدة العقد:** جعل المشرع الجزائري عقد استغلال العقارات الوقفية العامة من العقود محددة المدة<sup>5</sup>، و بين المدى الزمني الذي يسري في إطاره العقد، إذ جعل له حد أدنى 15 سنة و حد أقصى 30 سنة، ذلك أنه لا يمكن لسلطة الوقف أن تتوقع بالتحديد المدة التي تتطلبها عملية

<sup>1</sup> -جمال بوشنافة، سياسيين لعميري، المرجع السابق، ص: 1488 .

<sup>2</sup> - و هو الذي سبق دراسته في المبحث الأول من الفصل الثاني من المذكرة، راجع ص: 47 و ما بعدها

<sup>3</sup> -الذي جاء فيها: "تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10 ربيع الأول 1435 الموافق لـ 10 فبراير 2014 و المذكور أعلاه". انظر المرسوم التنفيذي 213/18، المذكور سابقا، ص: 08 .

<sup>4</sup> مصطفىاوي عايدة، مجاجي منصور شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، ع 02، 2019، ص: 110 . - سفيان ذبيح، الطاهر يعقر، استثمار العقارات الوقفية العامة في ظل المرسوم التنفيذي 213/18 (شروط و كفيات إبرام عقود الاستثمار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 04، ع 2، 2019، ص: 1419 .

<sup>5</sup> نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 213/18 على أنه: "تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما هو محدد في المادة 04 أعلاه لمدة أناها 15 سنة و أقصاها 30 سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري، يتم التجديد لفائدة المستثمر أو لنوي حقوقه". انظر المرسوم التنفيذي 213/18، المذكور سابقا، ص: 08 .

انجاز المشروع الاستثماري بالنظر لصعوبة ضبط المتغيرات المتحركة في ذلك، فقد تطول أو تقصر دون أن تتجاوز المدة المحددة قانوناً، كما ربط حق التجديد بمتغير المردودية الاقتصادية للمشروع<sup>1</sup>.

و الملاحظ أنّ المشرع لم يجعل من المدة قصيرة بحيث لا تؤدي المغزى من العقد و لا طويلة تشكل عبئاً ثقيلاً للأعيان الوقفية، وإنما جعلها متوسطة الأجل، حتى لا يشعر المستثمر بتملكه العقارات الوقفية قيد الاستغلال، مما يؤدي إلى خرق خصائص الوقف المذكورة سابقاً.

## المطلب الثاني: طرق إبرام عقد استثمار العقارات الوقفية العامة وفق

### المرسوم 213/18

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و التي يكون استغلالها، إما عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي استثناءً، و ذلك طبقاً لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 213/18<sup>2</sup>.

و هي نفس الأساليب المتبعة في إبرام الصفقات العمومية حيث ورد في نص المادة 39 من المرسوم الرئاسي 247 /15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام<sup>3</sup>، أنّ الصفقات العمومية تبرم وفقاً لإجراء طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة (الفرع الأول)، أو وفق إجراء التراضي كاستثناء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الاستغلال عن طريق تقديم العروض

هو إحدى طرق إبرام الصفقات العمومية، إذ يعتبر إجراء يستهدف تقديم عروض من عدة متعاهدين متنافسين، مع تخصيص الصفقة من دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، ياسين لعميري، المرجع السابق، ص: 1492.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 213/18، المذكور سابقاً، ص: 08.

<sup>3</sup> - المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، ع 50، 2015، ص: 12.

من حيث المزايا الاقتصادية . و هذه الطريقة في التعاقد ما هي إلا تجسيد لمبدأ المساواة بين المتنافسين ، و الذي يعد أحد أهم الضمانات في مجال إبرام الصفقات العمومية ، و هو إجراء يهدف لانتقاء أفضل عرض تقني و مالي لفائدة الأوقاف، و ذلك بالاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية<sup>1</sup>.

و تمر إجراءات تقديم العروض بالمرحل التالية<sup>2</sup>:

- يتم الإعلان عن المشروع في صحيفتين وطنيتين على الأقل أو عن طريق المصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، و ذلك وفق النموذج المحدد من قبل مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف طبقا للمادة 04 من نموذج الشروط الملحق بالمرسوم ، كما أجاز المشرع الإعلان بكل وسيلة أخرى تحقق الغرض ، و حبذا لو نص المشرع صراحة على النشر عبر الموقع الإلكتروني للوزارة و عبر وسائل الإعلام المسموعة و المرئية ، لكي يتسع حظ الوقف في استقطاب أكبر قدر من العروض و انتقاء أحسنها.
- يتم سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف ، و تقديم ملف حسب ما حددته المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 213/18 ، و يترتب على إيداع العرض في الأجل المحددة ، قبول المتعهد البنود و الأعباء المذكورة في دفتر الشروط.
- تتولى لجنة فتح و تقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار التي تحدث على مستوى كل ولاية<sup>3</sup>؛ فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار ، و كذا دراستها و تقييمها على مرحلتين ؛مرحلة الانتقاء الأولي و الانتقاء النهائي:

<sup>1</sup> -جيدل كريمة كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،دفا تر السياسة و القانون،المجلد 12 ، ع 1 ، 2020، ص: 346 .

<sup>2</sup> -مصطفى عايدة ، مجاجي منصور ، المرجع السابق ، ص: 112 و ما بعدها . - جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، المرجع السابق، ص: 1493 و ما بعدها.

<sup>3</sup> -حددت المادة 14 من المرسوم 213/18 تشكيل اللجنة كالاتي: " تتكون اللجنة التي يرأسها الوالي أو ممثله من : المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف -عضو-المدير الولائي للصناعة و المناجم -عضو-المدير الولائي لأملاك الدولة -عضو -المدير الولائي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء -عضو-المدير الولائي للثقافة -عضو - المدير الولائي للبيئة -عضو -رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع -عضو -يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها بالنظر إلى كفاءته". انظر المرسوم 213/18 ، المذكور سابقا ، ص: 09 . كما أكد المشرع على تحديد كفيات سير اللجنة بموجب قرار و زاري مشترك بين وزير الداخلية و الجماعات المحلية و

- **مرحلة الانتقاء الأولي:** تقوم اللجنة في هذه المرحلة بإثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص مرقم و مؤشر عليه، إعداد قائمة المستثمرين المتعهدين حسب تاريخ وصول العروض، فتح العروض المقدمة من طرف المترشحين للاستثمار، إعداد وصف مفصل للوثائق التي يتكون منها كل عرض، إعداد محضر فتح العروض، تقييم و تحليل العروض تقنيا و ماليا، و لا تعدد اللجنة بالعروض غير المطابقة و غير الملائمة، و على إثر الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل التي تم انتقاؤهم، و ذلك بشكل مكتوب لاستكمال ملفاتهم<sup>1</sup>.

- **مرحلة الانتقاء النهائي:** في هذه المرحلة تختار اللجنة المستثمر على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض، و يراعى في ذلك مدى انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية لتختتم اللجنة أعمالها بتحرير محضر تقييم العروض يوقع عليه الرئيس و أعضاء اللجنة<sup>2</sup>، و يرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف<sup>3</sup>.

● يقوم الوزير بناءً على المقترح المقدم من طرف الوالي بإصدار قرار يتضمن الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشروع استثماري، و ذلك في نسختين تبلغ إحداها للمستثمر المعني عن طريق الوالي.

● بعد ذلك يتم إبرام عقد الاستثمار بين مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية و المستثمر المستفيد، الذي يتوج بإعداد دفتر شروط يحدد وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 213/18 و وفقا للمدة المحددة لهذا العقد، و يخضع هذا العقد لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري<sup>4</sup>.

التهيئة العمرانية و وزير الشؤون الدينية و الأوقاف، و ينبغي عليه الإسراع في إصدار هذا القرار قصد تسهيل عملية التطبيق الميداني لهذا العقد.

<sup>1</sup> - حددت المادة 08 من نموذج الشروط من الملحق الأول المرفق بالمرسوم 213/18، المذكور سابقا، ص: 11.

<sup>2</sup> - المادة 09 من نموذج الشروط من الملحق الأول المرفق بالمرسوم التنفيذي 213/18، المذكور سابقا، ص: 11.

<sup>3</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 213/18، المذكور سابقا، ص: 09.

<sup>4</sup> - المادة 24 من المرسوم أعلاه، نفس الصفحة.

● بعد التوقيع على العقد يتم إعداد محضر يوقعه المدير و المستثمر المستفيد يتضمن تجسيد حياة العقار و بداية الانتفاع، و محضر آخر يوقع الطرفان يتضمن معالم العقار حسب مراجع المسح إن وجدت و إلا فبحوده<sup>1</sup>.

و الملاحظ مما سبق أنّ المشرع الجزائري ربط العرض بالأفضلية التقنية و المالية و ليس بأكثر الأثمان، كما ربط قبول العرض التقني و المالي بشرطين آخرين هما الاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار لقبول الملف، و الثاني هو وجوب انسجام المشروع المقدم مع خريطة الاستثمار الولائية.

### الفرع الثاني: الاستغلال عن طريق التراضي

التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة، و يمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة<sup>2</sup>.

و لقد نص المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 على اعتماد صيغة التراضي في إبرام العقد كاستثناء على القاعدة العامة، و لاشك أنّ ذلك مرتبط بحالات توجب اعتماد هذه الصيغة نوجزها فيما يلي<sup>3</sup> :

● بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار<sup>4</sup>، و بالرجوع إلى قانون الاستثمار و الذي يفترض أنه بين تلك المعايير و بتفحص أحكامه يتضح أنّ المشرع ربط تلك المعايير بضابط مفاده "الأثر الاقتصادي للمشروع الاستثماري"، و ذكر تلك المعايير التي يستجيب

<sup>1</sup> - المادتان 10، 12 من نموذج الشروط الملحق الأول المرفق بالمرسوم أعلاه، ص: 11 .

<sup>2</sup> - المادة 41 من المرسوم الرئاسي 247/15، المذكور سابقا، ص: 12.

<sup>3</sup> - جليل كريمة، المرجع السابق، ص: 350. - مصطفىاوي عايدة، مجاوي منصور، المرجع السابق، ص: 116 .

<sup>4</sup> - انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 213/18، المذكور سابقا، ص: 09 .

معها المشروع الاستثماري لهذا الضابط، لكنّه أحالها إلى التنظيم<sup>1</sup>، و لحد الآن لم يصدر التنظيم المحال إليه .

● إذا تعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأموال الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي<sup>2</sup>، كإقامة مستشفى ضخم أو مصنع ضخم لصناعة و تركيب السيارات... الخ.

● كما يمنح الاستغلال عن طريق التراضي بصفة استثنائية لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات و قفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup>. و الملاحظ أنّ هذه الحالة تعتبر حيلة يمكن استغلالها من قبل أولئك المستثمرين الذي لا يهتم سوى الحصول على صفقة العقد زياد لرأس مالهم بغض النظر على ما تؤتيه من أثر إيجابي على التنمية المحلية و الجانب الاجتماعي، إذ يمكن لهؤلاء - و لتجنب الدخول في ملاسبات الترشح عن طريق تقديم العروض - الاتصال بأحد الشباب الذي له مؤهل علمي أو مهني فيعقد معه اتفاقية على جعله في واجهة الترشح للاستثمار عن طريق التراضي، فيتحمل الشباب كافة الالتزامات من الناحية القانونية و الآخر يكون ممولا، مما قد ينجر عليه منازعات بين الشباب و الممول و الدخول في عمليات تدليسية احتيالية لا تعود بالنفع على الوقف و تتنافى و مقاصده الشرعية .

و عليه يستحسن إعادة النظر في هذه الفقرة من هذه المادة كالاتي: " كما تعطي الأولوية في الاستفادة من الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصل على مؤهلات علمية أو مهنية أو على عقارات و قفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية تستجيب للمقتضى المذكور أعلاه".

و لقد حدد المشرع الجزائري بموجب نموذج دفتر شروط الذي يبين كيفيات منح العقد عن طريق التراضي<sup>4</sup>، الإجراءات اللازمة لاستكمال إبرام العقد، من حيث الملف المقدم من قبل

<sup>1</sup> -راجع المادة 17 من القانون 09/16، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، ع 46، 2016، ص 21.

<sup>2</sup> -المادة 1/21 من المرسوم التنفيذي 213/18، المذكور سابقا، ص: 09.

<sup>3</sup> -المادة 2/21 من نفس المرسوم .

<sup>4</sup> -المادة 22 من نفس المرسوم .

المستثمر و كفيات الترخيص بمنح العقد بعد اقتراح من الوالي و ترخيص من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف إلى غاية إبرام العقد بين مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و المستثمر و تسجيله و شهره بنفس الإجراءات المعتمدة في صيغة تقديم العروض<sup>1</sup>.

## المطلب الثالث: آثار عقد استثمار العقارات الوقفية العامة وانقضاؤه وفق المرسوم 213/18

يُرتب العقد بصفة عامة مجموعة من الآثار و المتمثلة في الحقوق و الالتزامات التي تقع على طرفي العقد (الفرع الأول)، إلا أنّ هذه الآثار لا تتقرر على وجه الدوام، و إنّما تنتهي لأسباب قانونية ينقضي بها العقد (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: آثار عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

كما ذكرنا سابقا، يترتب عن العقد الإداري بين المستثمر و السلطة المكلفة بالأوقاف مجموعة من الحقوق و الالتزامات على الطرفين نوجزها فيما يلي:

**أولا- حقوق و التزامات المستثمر:** نظم المشرع الجزائري حقوق و التزامات المستثمر في نصوص متناثرة بين أحكام المرسوم 213/18 و أحكام نموذجي دفترى الشروط الملحقين به، و على هذا الأساس، سنعدد حقوق المستثمر ثم التزاماته.

**أ- حقوق المستثمر:** تتمثل حقوق المستثمر المستفيد من العقار الوقفي فيما يلي<sup>2</sup>:

- تجديد العقد بصفة آلية ما لم يبد رغبتة في الكتابية في الفسخ قبل عام من انتهاء العقد.
- الترخيص باستغلال العقار و تمكينه من حيازة العقار الوقفي و الانتفاع من عائدات الاستغلال.
- المطالبة بتمديد الآجال في حالة الظروف القاهرة.

<sup>1</sup> - قد سبق التفصيل فيها، انظر: نص: 77، 78 من المنكرة

<sup>2</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 213/18، المذكور سابقا، ص: 08. المواد 11، 12، 19 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي، المذكور سابقا، ص: 11، 12.

- استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن.
- ب-التزامات المستثمر: في مقابل الحقوق التي يستفيد منها المستثمر المستفيد من العقار الوقفي - المذكورة أعلاه- بترتب في ذمته جملة من الالتزامات نوجزها فيما يلي<sup>1</sup>:
  - دفع بدل إيجار سنوي بعد توقيعه على العقد ،كما يتوجب عليه دفع نسبة مئوية من رقم الأعمال خلال فترة الاستغلال تتراوح بين (1% و 8%) حسب المردودية الاقتصادية للمشروع و الأثر الايجابي المترتب على التنمية المحلية .
  - احترام تخصيص العقار الوقفي و استعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط ،و عدم إحداث أي تغيير في التصاميم و المخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف .
  - تحمل كل المصاريف و الرسوم و الأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار.
  - تأمين الاستثمار من كافة المخاطر و الأضرار التي قد تلحق به .
  - تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف ما لم يبدِ رغبته في التجديد.
  - ضمان تسيير و إدارة المشروع و صيانتة ،كما يمكن للمستثمر بعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف استحداث مؤسسة خبيرة في مجال التسيير و الإدارة ،بما يضمن حسن الاستغلال و المحافظة على الملك الوقفي بعد الانجاز ،مع مراعاة طبيعة الوقف و الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في هذا المجال و بنود العقد المبرم ،و تعتبر فكرة المؤسسة أحد سبل تسيير المرافق العامة<sup>2</sup> ،و في هذه الحالة يبقى المستثمر هو الطرف الملتزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف .

<sup>1</sup> -انظر المواد 2 ، 15 ، 20 ، 26، من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي ،المذكور سابقا ،ص : 10 ، 13 . و المادة 22 من الملحق الثاني المرفق بنفس المرسوم ، ص : 16 .

<sup>2</sup> -محمد الصغير بعلي ،القانون الإداري ،التنظيم الإداري ،النشاط الإداري ،دار العلوم ،الجزائر ،د ط ، 2004 ، ص : 239 .

**ثانيا-حقوق و التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:** كل ما يصب في مصلحة الوقف طبقا لأحكام هذا المرسوم يعد حقا من حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف ، و لقد نص المشرع الجزائري صراحة على البعض من هذه الحقوق ، و في مقابل ذلك ألقى على عاتقها بعض الالتزامات لصالح المستثمر، و على هذا الأساس سنعدد حقوق و التزامات السلطة المكلفة بالوقف فيما يلي :

**أ-حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:** لا شك أنّ وفاء المستثمر بالتزاماته المذكورة أعلاه ،تعتبر بوجه آخر استيفاء من قبل سلطة الوقف لحقوقها؛ذلك أنّ لأي التزام وجهان ،وجه سلبي يتحمله الدائن به،ووجه ايجابي يستفيد من الوفاء به الطرف المدين.و رغم ذلك نص المشرع الجزائري على بعض الحقوق للسلطة المكلفة بالوقف نوجزها فيما يلي:

- حق ممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار و البناية المشيدة عليها في كل وقت ، و ذلك للتأكد من احترام و مطابقة الأنشطة لدفتر الشروط و العقد المبرم<sup>1</sup>.

- فسخ العقد و من جانب واحد على مسؤولية المستثمر في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية<sup>2</sup>.

**ب-التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:**نص المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم 213/18 على التزامين للسلطة المكلفة بالأوقاف و هما<sup>3</sup>:

- التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد ،و تجسد حياة العقار الوقفي و بداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية و المستثمر ،مباشرة بعد التوقيع على العقد و القيام بإعداد محضر تحديد المعالم.

- تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لانجاز المشروع ،بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية.

<sup>1</sup> -المادة 25 من نموذج دفتر الشروط بالملحق الأول من المرسوم 213/18،المذكور سابقا ،ص: 13، و المادة 21 من نموذج دفتر الشروط بالملحق الثاني من نفس المرسوم ،ص: 16 .

<sup>2</sup> -المادة 22 من نموذج دفتر الشروط بالملحق الأول من المرسوم 213/18،المذكور سابقا ،ص: 12، و المادة 18 من نموذج دفتر الشروط بالملحق الثاني من نفس المرسوم ،ص: 16

<sup>3</sup> - المادة 18 من الملحق الأول :ص: 12، و المادة 14 من الملحق الثاني ،ص: 15

و الملاحظ أنّ المشرع قصر تدخل السلطة في المرافقة الإدارية للمستثمر على الإدارات العمومية فقط، و بذلك استبعد الهيئات و المؤسسات الخاصة و التي يحتاج إليها المستثمر حسب طبيعة المشروع، كما قصر تدخل السلطة على الرخص فقط، في حين ألزم المستثمر باستصدار شهادة المطابقة كقيد على الدخول في مرحلة الاستغلال، كما استبعد بعض الدراسات اللازمة، و من كان من المستحسن على المشرع الجزائري أن يجعل تدخل السلطة شاملا لا جزئيا<sup>1</sup>، و هو ما يقتضي اقتراح تعديل الالتزام الثاني للسلطة المكلفة بالوقف المدرج في المادتين 18 من نموذج دفتر الشروط بالملحق الأول من المرسوم 213/18 و المادة 14 من دفتر الشروط بالملحق الثاني من نفس المرسوم على النحو التالي: "... تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بإجراء الدراسات اللازمة و منح التراخيص و الشهادات المطلوبة لإتمام انجاز المشروع و الدخول في مرحلة استغلاله، و ذلك بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية".

### الفرع الثاني: انقضاء عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

القاعدة العامة أن ينقضي عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بانتهاء مدته وفقا لأحكامها الثابتة في المرسوم التنفيذي 213/18، غير أنه ينقضي استثناءً قبل انتهاء مدته لأسباب عامة<sup>2</sup>، و أسباب خاصة تتمثل في الفسخ (أولا) و وفاة المستثمر (ثانيا).

**أولا- الانقضاء بالفسخ:** نص المشرع الجزائري على الحالات الموجبة لفسخ عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 نوجزها فيما يلي<sup>3</sup>:

- عدم إتمام المشروع رغم انقضاء مدته الأصلية و الإضافية للعقد.
- التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بالمشروع بدون عذر مقبول.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، ياسين لعميري، المرجع السابق، ص: 1504.

<sup>2</sup> - و هي نفس الأسباب التي ينتهي بها أي عقد (هلاك العين المؤجرة و البطلان) ، و قد سبق دراستهما في انقضاء عقد الإيجار السالف الذكر، راجع ص: 66، 67 من المذكرة.

<sup>3</sup> - المادتين 16 و 21 من الملحق الأول من نفس المرسوم، ص: 12. - المادة 17 من الملحق الثاني من نفس المرسوم، ص: 16.

- التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد (الأجرة السنوية و الحصة المالية النسبية التي تشارك فيها السلطة المستثمر طوال سريان مرحلة استغلال المشروع).
  - إهمال المشروع كليا أو جزئيا ،و ذلك في حدود معيار الرجل الحريص .
  - سوء تسيير الاستثمار سواء كان تسييرا مباشرا من قبل المستثمر ،أو عن طريق المؤسسة الخبيرة في هذا المجال .
  - كل حالة يتحقق فيها مقتضى عدم التقيد بالبنود و الشروط الثابتة في عقد الاستغلال و دفتر الشروط الملحق به .
  - حالة عدم قبول الورثة تجديد العقد و يكون ذلك بعدم إبداء أي رغبة في التجديد في المدة المحددة 60 يوما أو إبداء الرغبة في التنازل و فسخ العقد<sup>1</sup>.
- و في ظل هذا السياق ،يتم فسخ العقد من جانب واحد و هو السلطة المكلفة بالأوقاف ،و ذلك بتحقيق إحدى حالات الفسخ المذكورة أعلاه ،و كل ذلك تحت مسؤولية المستثمر،و تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد يتم تبليغها بواسطة محضر قضائي،ثم بعد انقضاء مهلة الشهر تحتسب من الاعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات الفسخ<sup>2</sup>.
- و ذلك برفع دعوى قضائية ضد المستثمر تلتزم فيها أصلا بتنفيذ الالتزام و احتياطيا فسخ العقد مع التعويض عن الضرر اللاحق بها،و ذلك أمام المحكمة الإدارية لمكان وجود العقار الوقفي محل الاستثمار.

**ثانيا-الانقضاء بوفاة المستثمر:**ينقضي عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بوفاة المستثمر في حالة عدم وجود وريثه ،أما في حالة وجودهم فقد جعل المشرع ذلك مرتبطا بإرادتهم و التي قد تسير نحو مواصلة الانجاز و ذلك بشرط التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة

<sup>1</sup> - المادة 27 من الملحق الأول بالمرسوم 213/18 ،ص : 13 . و المادة 23 من الملحق الثاني من نفس المرسوم ،ص : 16 .

<sup>2</sup> المادة 22 من الملحق الأول بالمرسوم 213/18 ،ص : 12 و المادة 18 من الملحق الثاني من نفس المرسوم ،ص : 16

ففي عقد الاستغلال و بانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية ، أو التنازل عن العقد و التمسك بفسخه و ذلك على النحو الآتي:

- في حالة عدم إبداء أي رغبة من الورثة في المدة المحدد 60 يوما يتم فسخ العقد دون تعويض.
- في حالة إبداء الرغبة في الفسخ، يتم بناءً على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة و الذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأعمال المنجزة و ذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ التعويضي قيمة المواد و كلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10%<sup>1</sup>، و مصطلح الخبرة الوارد في المادة يُحمل على معنى الخبرة الإدارية أيا كان القائم بها(مثال ذلك مصلحة التقييمات بمديرية أملاك الدولة)،في حين تستبعد الخبرة القضائية على أساس أن ذلك يكون بعد قيام نزاع مع الورثة، و المشرع اكتفى بذكر المستثمر دون ورثته كطرف في النزاع مع السلطة المكلفة بالأوقاف.

<sup>1</sup> -المادة 27 من الملحق الأول بالمرسوم 213/18، المتكور سابقا، ص: 13، و المادة 23 من الملحق الثاني من نفس المرسوم، ص: 16.

خاتمة

### خاتمة :

إن استثمار أموال الوقف يؤدي للحفاظ عليها حتى لا تأكلها النفقات و المصاريف ،ويساهم في تحقيق أهداف الوقف الاجتماعية و الاقتصادية و التنمية ،و لما كان يراد من الوقف الاستمرار و من مقاصده التأييد ،فلا يمكن أن يتحقق ذلك إلا من خلال الاستثمارات الناجحة ،لذا وجب أن تهتم السلطة المكلفة بالوقف بهذا الجانب اهتماما كبيرا ،و تخصص جزءا جيدا من ريع الوقف للاستثمار .

و لقد عرف قطاع الأوقاف في الجزائر في إطار مرحلة الإصلاحات محاولات تشريعية تستهدف تطويره ،و ذلك منذ صدور قانون الأوقاف إلى غاية تعديله ،فقد حاول المشرع الجزائري تفعيل المؤسسة الوقفية تحقيقا للدور الذي تؤديه على الصعيد الاجتماعي و الاقتصادي و التنموي بصفة عامة ،و تجسد ذلك على وجه الخصوص بتنوع السبل القانونية التنموية للأوقاف لاسيما مع أول تعديل لهذا القانون .

و منذ ذلك الحين ،عرفت المؤسسة الوقفية ركودا ملحوظا في ظل غياب الإطار التشريعي الواضح ،الذي يسمح بتحرير الأوقاف سيرا بها نحو حركية اقتصادية تنموية من باب الاستثمار ،و المقصود بذلك الاستثمار الحقيقي الذي يتعدى الاستغلال الذاتي المحدود ،و يدخل الأوقاف في دورة اقتصادية أساسها التمويل الكافي ،و ذلك عبر آلية مناسبة أساسها النسق القانوني الواضح المعالم .

و يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 70/14 ،و عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 ، آخر آليتين وصلت إليهما المؤسسة التشريعية الوقفية في الجزائر ،إذ تمّ توضيح مختلف أحكامهما ،و بيان كفاءات تطبيقهما ،و لقد توصلنا بذلك إلى النتائج التالية :

1- الوقف نظام إسلامي اقتصادي متميز و مختلف عن جميع الأنظمة الاقتصادية الوضعية كالرأسمالية و الاشتراكية و غيرها ،ذلك لتميز أركانه و شروطه و أقسامه التي لمست جميع جوانب الحياة الإنسانية الاقتصادية و الاجتماعية و غيرها إذا تمّ تطبيقه بالشكل الصحيح .

2- عمد المشرع من خلال مختلف القوانين إلى وضع مفهوم شامل للوقف ،بتحديد تعريفه و طبيعته القانونية ،و كذا التفصيل في بيان أنواعه و أركانه و شروطه .

3- للأوقاف أهمية اقتصادية إن تمّ استغلالها تمييزاً بشكل رشيد و بكفاءة عالية.

4- للأوقاف آثار اجتماعية ايجابية إن وجدت الإدارة التي تصرف ريعها على الجهات المستحقة لها على أسس سليمة و عصرية .

5- نظم المشرع الجزائري عملية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بموجب المرسوم التنفيذي 70/14 ،و ذلك من خلال تمكين السلطة المكلفة بالأوقاف من إبرام عقود إيجار بشأنها ،و يشمل ذلك الأراضي الوقفية التي تسيورها الإدارة المختصة أي السلطة المكلفة بالأوقاف ،و كذلك الأراضي المسترجعة من طرف الدولة .

6- يهدف عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة إلى تتميتها و جعلها أراضي منتجة ،لتساهم في المجال الاقتصادي ،بجانب دورها الاجتماعي و الخيري.

7- نظم المشرع الجزائري عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 ،و بذلك فتح باب الاستثمار للخوادم للمساهمة بأموالهم في تنمية قطاع الأوقاف في الجزائر من خلال صفقات استثمارية تخص العقارات الوقفية ،و ركز المشرع في هذه المرة على " معيار المردودية الاقتصادية لاستثمار الأملاك الوقفية ،و الجدوى الاقتصادية من إبرام عقود استغلالها" ،بغية استغلال الأملاك الوقفية أحسن استغلال ،يرجى من خلاله المحافظة على الثروة الوقفية من جهة ،و من جهة أخرى تنمية هذه الثروة تنميةً تكون لها آثارا ايجابية على الاقتصاد الوطني.

8- يعتبر المرسوم التنفيذي 213/18 خطوة ايجابية في مجال استثمار الوقف العام ،و الملاحظ أنه كرس حق السلطة المكلفة بالأوقاف في ممارسة الرقابة في أي وقت ،و هذا من شأنه أن يشكل عامل حماية للممتلكات الوقفية ،كما أنه أعفى فئة الشباب من شرط اليسر المالي ،،و ذلك من شأنه المساهمة في تحقيق أحد أهم الأغراض التي يهدف إليها الوقف ،ألا و هو نشر الخير في المجتمع .

و مما سبق يمكن إبراز أهمية الصيغ المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية، وفق الاقتراحات التالية :

- 1- ضرورة تكثيف الاجتهاد الفقهي في أساليب الاستثمار الوقفي من خلال تعاون الفقهاء و الاقتصاديين و القانونيين المتخصصين في الاستثمار للتوسع في نطاق الاجتهاد في المعاملات المالية المرتبطة بالوقف و المساهمة في مشروعات تنمية للمجتمع.
- 2- ضرورة استحداث هيئات مكلفة بمراقبة المشاريع الاستثمارية الوقفية على المستويين المركزي و المحلي ،و تفعيل دور الرقابة القضائية كضمانة إضافية .
- 3- ضرورة تولي طرف محايد (كالموثق) تحرير عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،و عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ،حتى لا تسيء للسلطة المكلفة بالأوقاف استخدام السلطة الممنوحة لها في تحرير هذين العقدين ،بأن تورد شروطا ترهق المستأجر أو المستثمر .
- 4- ضرورة تعديل بعض أحكام المرسوم التنفيذي 70/14 ،و ذلك بالنص على التزامات المؤجر بالتفصيل كما فعل بالنسبة لالتزامات المستأجر،و إعادة النظر في قيمة الأجرة السنوية للأراضي الوقفية على ضوء العرض و الطلب تحسينا لعائداتها ، بما يكفي لسد حاجيات صيانتها و الحفاظ عليها و الاستفادة من ريعها .
- 5- ضرورة تعديل بعض أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 ،و ذلك باشتراط الجنسية الجزائرية صراحة في الشخص الطبيعي و تضمين المادة الأولى من نموذجي دفتر الشروط صفة الشخص الطبيعي المتمتع بالجنسية الجزائرية رفقة الشخص المعنوي الخاضع للقانون الجزائري ،و النص صراحة على اعتماد أسلوب النشر عند الإعلان عن المشروع ،و ذلك عبر الموقع الالكتروني لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ،و عبر وسائل الإعلام المسموعة و المرئية ،و ضرورة إضافة عضوية المدير الولائي للحفظ العقاري ضمن تشكيلة لجنة فتح و تقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار .

و تم بحمد الله

# فائمة المرجع

## قائمة المراجع :

## أولا-الكتب:

- 1- إبراهيم مصطفى و آخرون ،المعجم الوسيط ، ج 1 ،مجمع اللغة العربية ،دار الدعوة،دط ،د ت ن ،اسطنبول، تركيا 8 هـ
- 2- أحمد الحجي الكردي،تعريف الوقف لغة و اصطلاحا، للمشاركة في كتابة مدونة أحكام الوقف في دولة الكويت.
- 3- أحمد بن فارس أبو الحسن، معجم مقاييس اللغة ،تحقيق :شهاب الدين أبو عمر،دار الفكر، دمشق،سوريا، ط2،
- 4- البخاري،أبو عبد الله محمد بن إسماعيل ، صحيح البخاري ، كتاب الجهاد و السير- باب بغلة النبي صلى الله عليه وسلم البيضاء - رقم 2878. وأخرجه في كتاب الوصايا - باب الوصايا وقول النبي صلى الله عليه وسلم (وصية الرجل مكتوبة عنده) 1005/3- رقم 2739 ، دار ابن كثير ، دمشق ،سوريا، ط1، 2001 .
- 5- البيهقي،أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي، السنن الكبرى ،تحقيق :عبد الله بن عبد المحسن التركي و عبد السند حسن يمامة ،رقم الحديث :12026، ج 12 ،مركز البحوث و الدراسات العربية و الإسلامية ، القاهرة ،مصر ، ط 1، 2011.
- 6- تقي الدين أبو بكر بن محمد الشافعي،كفاية الأختيار في حل غاية الاختصار، تحقيق:علي بن عبد الله الحميد ومحمد وهبي سليمان،المكتبة التجارية ،مكة المكرمة ، ط 1، 1412 هـ .
- 7- حسن خالد عدنان نجا،أحكام الأحوال الشخصية في الشريعة الإسلامية ، و ما يجري عليه العمل في المحاكم الشرعية الإسلامية ،د د ن ،بيروت ،لبنان ، ط1، 1964.
- 8- عبد الحفيظ بن عبيدة،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري،دار هومه ،الجزائر ، د ط ، 2003 .
- 9- خالد رامول ،الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر،دار هومه ،الجزائر ، ط 2، 2006 .

- 10- الخطاب، شمس الدين عبد الله أبو عبد الله، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل ج6، دار الفكر، بيروت، لبنان، ط 3، 1992.
- 11- خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف، ج 1، دار زهران للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، ط 1، 2012.
- 12- الدارقطني، علي بن عمر، سنن الدارقطني، رقم الحديث: 4212، ج 3، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود و علي محمد معوض، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ط 1، 2001.
- 13- عبد الرحمان ملازي، الشفعة، مطبوعة مقدمة للقضاة التكوين التخصص عقاري، دفعة 4، سنة 2004.
- 14- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، دار الإحياء، التراث العربي، بيروت، لبنان، د ط، 1964.
- 15- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، ج 8، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، د ط، 1998.
- 16- ابن رشد القرطبي، محمد بن أحمد بن محمد بداية المجتهد و نهاية المقتصد، ج2، دار المعرفة، لبنان، ط 6، 1982.
- 17- رفيق يونس المصري، الوقف فقها و اقتصادا، دار المكتبي، دمشق، سوريا، ط 1، 1999.
- 18- سليم هاني منصور، الوقف و دوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط 1، 2004.
- 19- شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، جسر للنشر، الجزائر، ط 2، 2014.
- 20- الشيرازي، إبراهيم بن علي، أبو إسحاق الشيرازي المذهب في فقه الإمام الشافعي، تحقيق الدكتور محمد الزحيلي، ج 3، دار القلم، دمشق، ط 1، 1417هـ/1996م.

- 21- ابن عابدين ،محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز ،رد المحتار على الدر المختار،الجزء الرابع،دار الفكر،بيروت ،لبنان ،ط 2 ،1992.
- 22- ابن عابدين محمد أمين،رد المحتار على الدر المختار ،تحقيق :عادل أحمد عبد الموجود ،علي محمد عوض ، ج 4،دار عالم الكتب ،الرياض ،طبعة خاصة ،2003.
- 23- عطية عبد الحليم صقر،اقتصاديات الوقف ،ج 19 ،موسوعة كنوز الوقف في العالم الإسلامي،إيران.
- 24- عمر حمدي باشا ،القضاء العقاري ،دار هومه ،د ط ، 2003.
- 25- الغوثي بن ملح، محاضرات في الوقف ، الوصية، ملقاء على طبلة الدفعة الخامسة عشرة للقضاء ، سنة الدراسية 2005،2006.
- 26- الفيروز آبادي ،القاموس المحيط ،ج 1 ،موقع أهل الحديث ،د ب ن،د ط ،د ت ن.
- 27- عبد القادر محمد و عبد القادر عطية،اتجاهات حديثة في التنمية ،الدار الجامعية ،الإسكندرية،2003 .
- 28- ابن قدامه،أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد ،المغني ،ج 6 ،مكتبة القاهرة ،مصر،د ط ،1968.
- 29- ليلي زروقي ،عمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية ،دار هومه ،الجزائر ،د ط ،2016
- 30- مجمع اللغة العربية ،المعجم الوسيط ،مكتبة الشروق الدولية،مصر ،ط 4 ،2004
- 31- محمد أبو زهرة ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي ، القاهرة ،مصر،ط 2 ،سنة 1972.
- 32- محمد الصغير بعلي ،القانون الإداري ،التنظيم الإداري ،النشاط الإداري ،دار العلوم ،الجزائر ،د ط ، 2004
- 33- محمد جواد مغنية ،الوصايا و المواريث على المذاهب الخمسة،د د ن ،بيروت ،لبنان ،د ط ،د ت ن.

- 34- محمد عبد الله مغازي، البطالة و دور الوقف و الزكاة في مواجهتها، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، د ط، 2005 .
- 35- مسلم، أبو الحسين مسلم بن الحجاج النيسابوري، صحيح مسلم، كتاب الوصية - باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته - رقم الحديث: 1631، دار المغني، السعودية، ط 1، 1998.
- 36- مصطفى زايد، التنمية الاجتماعية و نظام التعليم الرسمي بالجزائر (1962-1980)، د يوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، د ت ن.
- 37- مصطفى كمال السيد طایل، القرار الاستثماري في البنوك السلمية، مطابع غباشي طنطا، مصر، د ط، 1999
- 38- ابن منظور، جمال الدين محمد بن جلال الدين الخرزجي، لسان العرب، ج 4، دار بيروت و دار صادر، بيروت، ط 2، 1955.
- 39- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، ج 8، دار الفكر، الجزائر، ط 1، 1991
- 40- وهبة رحيلي، الوصايا و الوقف في الفقه الإسلامي، دار الفكر و النشر، ط 1، 1987.

### ثانيا- الرسائل و الأطاريح:

- 1- أحمد قاسمي، الوقف و دوره في التنمية البشرية دراسة حالة في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، تخصص: نفود و مالية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008
- 2- عبد الرزاق عقوبي، الميلود دحماني، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الشهادة العليا للقضاء بالمدرسة العليا للقضاء بالجزائر، الدفعة الخامسة عشر، 2006-2007.
- 3- رمضان قنفود، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001،

- 4- محمد فرحي ،تخطيط التنمية من منظور إسلامي ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية ،كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ،جامعة الجزائر ،2002-2003،
- 5- محمد كنانة،الحماية الإدارية لأملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون ،كلية الحقوق ،جامعة عنابة ،2015-2016
- 6- مسدور فارس ،تمويل و استثمار الأوقاف بين النظرية و التطبيق -مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص:تحليل اقتصادي ،كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ، جامعة يوسف بن خدة ،الجزائر ،2007-2008.

### ثالثا-المقالات:

- 1- أحمد عوف عبد الرحمان ،الأوقاف و الرعاية الصحية ،مجلة أوقاف ، ع 6 ،جوان 2004 الكويت.
- 2- أحمد لمين مناجلي،تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري ،مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة أم البواقي ، ع 09 ،جوان 2018.
- 3- أحمد محمد السعد ،الوقف و دوره في رعاية الأسرة،مجلة أوقاف ، ع 8 ، منشورات الأمانة العامة للأوقاف ، الكويت،2005.
- 4- جمال بوشنافة ،ياسين لعميري،الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار -دراسة في المرسوم التنفيذي 18-213-،مجلة العلوم القانونية و السياسية ، ع 2 ،سبتمبر 2019.
- 5- جبدل كريمة كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،دفاتر السياسة و القانون،المجلد 12 ، ع 1 ، 2020 .
- 6- حاجي كريمة،استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، ع 9 ، 2018.

- 7- سفيان ذبيح ،الطاهر يعقر ،استثمار العقارات الوقفية العامة في ظل المرسوم التنفيذي 213/18 (شروط و كفيات إبرام عقود الاستثمار)،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، المجلد 04 ، ع 2 ، 2019 .
- 8- سناء بن شريطية ،الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم 70/14 ،مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ،العدد 30 .
- 9- فؤاد عبد الله العمر، دور مؤسسات الوقف المعاصرة في رعاية المرأة :إشكاليات و تجارب،مجلة أوقاف ، ع 10 ،الأمانة العامة للأوقاف ، الكويت، ماي 2006.
- 10- لعميري ياسين ،الالتزام بتحويل نمط الاستغلال طبقا للمرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ،المجلد العاشر،العدد الأول ،جامعة الجلفة ،2017.
- 11- مصطفىاوي عايدة ،مجاجي منصور شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار،مجلة آفاق علمية ،المجلد 11 ، ع 02 ، 2019، ص : 110 .

#### رابعا -المدخلات:

- 1- إسماعيل إبراهيم الحسنين البدوي ،الوقف مفهومه و فضله و شروطه و أنواعه،ج1 ،مؤتمر الأوقاف في المملكة العربية السعودية المنعقد بمكة المكرمة ،خلال شعبان 1422 هـ،جامعة أم القرى بالتعاون مع وزارة الشؤون الإسلامية و الأوقاف و الدعوة و الإرشاد ،مكة المكرمة ، دار الثقافة ، 1422 هـ
- 2- بوعلام بن جيلالي ،دور الوقف و الزكاة في التنمية البشرية -تجربة البنك الإسلامي في تعزيز مؤسسات الزكاة و الأوقاف في الدول الأعضاء -،الملتقى الدولي حول التنمية البشرية و فرص الاندماج في اقتصاد المعرفة و الكفاءات البشرية ،يومي 09-10 مارس 2004 ،جامعة ورقلة ،

- 3- حسن السيد حامد خطاب ،ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي ، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف تحت عنوان " نحو إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي"، الجامعة الإسلامية بالتعاون مع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد،2013
- 4- خالد بن محمد القاسم،الوقف و الإعلام -دراسة لمشروعية الوقف على وسائل الإعلام و حاجة المشروعات الوقفية لخدمة وسائل الإعلام ، بحث مقدم لندوة مكانة الوقف و أثره في الدعوة و التنمية المنعقدة بمكة المكرمة ،يومي 18-19 شوال 1420 ،تنظيم وزارة الشؤون الإسلامية و الأوقاف و الدعوة و الإرشاد بالمملكة العربية السعودية ،من موقع <http://www.al-islam.com/arb/Nadwa/docbook45.doc> ،تاريخ الاطلاع :05 أفريل 2019 ،الساعة:14:31
- 5- رشيد تويم الري ،تجربة الدوحة -قطر في توظيف مصادر التمويل الإسلامية في اقتصاديات التعليم -الأوقاف نموذجا، الندوة الدولية لتوظيف مصادر التمويل الإسلامية في اقتصاديا التعليم -الأوقاف نموذجا-يومي 06، 08 مارس 2006 ،الكويت
- 6- سلطان محمد حسن الملا،دور الوقف في تطوير التربية و التعليم دولة الإمارات العربية المتحدة نموذجا ،الندوة الدولية لتوظيف مصادر التمويل الإسلامية في اقتصاديات التعليم (الأوقاف نموذجا )،يومي 6-8 مارس 2006 ،الكويت
- 7- سليم هاني منصور ،الوقف و دوره في التنمية الاجتماعية ،بحث مقدم للمؤتمر الثاني للأوقاف ،مكة المكرمة
- 8- سليم هاني منصور،الوقف و دوره في التنمية الاجتماعية،المؤتمر الثاني للأوقاف ،ديسمبر 2006 ،جامعة أم القرى ، مكة المكرمة
- 9- عبد الله بن عبد العزيز المعلي ،دور الوقف في العملية العلمية و التعليمية،بحث مقدم لندوة مكانة الوقف و أثره في الدعوة و التنمية المنعقدة بمكة المكرمة ،يومي 18-19 شوال 1420 ،تنظيم وزارة الشؤون الإسلامية و الأوقاف و الدعوة و الإرشاد بالمملكة العربية السعودية ،ص 733: ،من موقع <http://www.al-islam.com/arb/Nadwa/docbook.50.doc> ،تاريخ الاطلاع :05 أفريل 2019 ،الساعة:14:31

10- فتيحة قشرو ، عبد الباقي سوفي، دور الوقف في التنمية المستدامة -حالة الجزائر-، المؤتمر العلمي الثاني حول دور التمويل الإسلامي غير الربحي ( الزكاة و الوقف) في تحقيق التنمية المستدامة ،يومي :20-21 ماي 2013 ،مخبر التنمية الاقتصادية و البشرية في الجزائر ، جامعة سعد دحلب البليدة

11- عبد الله كامل صالح ، دور الوقف في التّمو الاقتصادي ، بحث مقدم لندوة نحو دور تنموي للوقف ،يومي 1-3 ماي 1993 ،مركز أبحاث الوقف و الدراسات الاقتصادية ،الكويت

12- محمد سعدو الجرف، مؤسسة الملك فيصل الخيرية و دورها في تمويل التعليم و البحث العلمي، الندوة الدولية لتوظيف مصادر التمويل الإسلامية في اقتصاديا التعليم -الأوقاف نموذجاً- يومي 06 ، 08 مارس 2006 ،الكويت

13- عبد الملك أحمد السيد ، الدور الاجتماعي للوقف ،بحث مقدم لوقائع الحلقة الدراسية لتثمين الممتلكات الوقفية ،خلال 24-12-1983 إلى 05-01-1984 ،المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب بالتعاون مع المنظمة العربية للتربية و الثقافة ،مؤسسة الخليج للطباعة و النشر،الكويت.

### خامسا-النصوص القانونية :

#### أ-القوانين :

1- القانون 11/84 المؤرخ في 09/يونيو /1984 المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 24 ، السنة 1984.

2- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ،المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم،الجريدة الرسمية ،العدد 50 ،1987.

3- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995 ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، سنة 1990.

4- القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 27/04/1991 ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، السنة 1991.

- 5- القانون 07/01 المؤرخ في 22-05-2001، المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 10-91-91، الجريدة الرسمية، ع 29، 2001.
- 6- القانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 يعدل ويتمم القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 83، 2002.
- 7- القانون 10/05 المؤرخ في 26 يونيو 2005، المعدل و المتمم للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 44، 2005.
- 8- القانون 09/08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.
- 9- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، 2010.

### ب-الأوامر:

- 1- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون 10/05 الصادر سنة 2005، الجريدة الرسمية، العدد 78.

### ج-المراسيم الرئاسية و التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمي، ع 14، 1993.
- 2- المرسوم الرئاسي رقم 438-96، المؤرخ في 07-12-1996، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 76، 1996.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01-12-1998، المحدد لشروط و إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 90، 1998.

- 4- المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 26 جويلية 2000 ، المحدد لقواعد تنظيم مصالـح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها،الجريدة الرسمية ،العدد 47 ،سنة 2000.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 07/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،الجريدة الرسمية ، العدد 09 ،2014.
- 6- المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ،المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام ،الجريدة الرسمية، ع 50 ،2015.
- 7- المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 المحدد لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،الجريدة الرسمية ، العدد 52،2018 .

#### د-القرارات الوزارية :

- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016 ،المحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة ،الجريدة الرسمية ،العدد 60،2016.

#### سادسا-المواقع الالكترونية :

- 1- تاريخ الاطلاع <http://www.al-islam.com/arb/Nadwa/docbook.50.doc> 05 أفريل 2019 ،الساعة:14:31.
- 2- تاريخ الاطلاع <http://www.al-islam.com/arb/Nadwa/docbook45.doc> 05 أفريل 2019 ،الساعة:14:31.

الفهرس

فهرس المحتويات :

إهداء ..... ٠

شكر وتقدير ..... ٠

قائمة المختصرات: ..... ٠

مقدمة..... أ

٦ ..... الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتنمية الوقف

٧ ..... المبحث الأول: ماهية تنمية الوقف

٧ ..... المطلب الأول: مفهوم الوقف

٧ ..... الفرع الأول: تعريف الوقف و خصائصه

٧ ..... أولا-تعريف الوقف

١٠ ..... ثانيا: خصائص الوقف

١٧ ..... الفرع الثاني: مشروعية الوقف و الحكمة منه

١٧ ..... أولا-أدلة مشروعية الوقف:

١٨ ..... ثانيا-الحكمة من مشروعية الوقف

١٩ ..... الفرع الثالث: أركان الوقف

أولا-الواقف	19
ثانيا-محل الوقف	20
ثالثا -الصيغة	20
رابعا-الموقوف عليه:	21
المطلب الثاني: مفهوم التنمية	23
الفرع الأول: تعريف التنمية	23
أولا-التعريف اللغوي للتنمية	23
ثانيا-التعريف الاصطلاحي للتنمية	23
الفرع الثاني: العلاقة بين التنمية و الاستغلال و الاستثمار	25
الفرع الثالث: تقسيمات التنمية	25
أولا-التنمية الاجتماعية	25
ثانيا-التنمية الاقتصادية	26
المبحث الثاني: علاقة الوقف بالتنمية	28
المطلب الأول:علاقة الوقف بالتنمية الاقتصادية	29
الفرع الأول: مالية الدولة و تنمية الأوقاف	29
أولا-انعكاسات الوقف على تقاسم الأعباء المالية	29

- ثانيا-أثر الوقف من الحد من ظاهرة تزايد الإنفاق العام للدولة ..... 30
- الفرع الثاني :الاقتصاد الوطني و تنمية الأوقاف ..... 31
- أولا-أثر تنمية الأوقاف على إعادة توزيع الدخل الوطني ..... 31
- ثانيا- أثر تنمية الأوقاف على النمو الاقتصادي ..... 32
- الفرع الثالث:مكافحة البطالة و تنمية الأوقاف..... 33
- أولا-توفير فرص العمل و تسهيله ..... 33
- ثانيا-تزويد المجتمع بالمتخصصين و المؤهلين و المدرسين ..... 34
- المطلب الثاني : علاقة الوقف بالتنمية الاجتماعية ..... 35
- الفرع الأول :أثر تنمية الأوقاف على الرعاية الاجتماعية ..... 36
- أولا-أثر تنمية الأوقاف على رعاية اليتامى ..... 36
- ثانيا-أثر تنمية الأوقاف على رعاية الفقراء ..... 37
- ثالثا-أثر تنمية الأوقاف على ذوي الاحتياجات الخاصة ..... 38
- الفرع الثاني:أثر تنمية الأوقاف على الرعاية الصحية و العلمية ..... 38
- أولا-أثر تنمية الأوقاف على الرعاية الصحية ..... 38
- ثانيا-أثر تنمية الأوقاف على الرعاية العلمية ..... 40
- الفرع الثالث:أثر تنمية الأوقاف على حماية الأسرة ..... 44
- أولا-أثر تنمية الأوقاف على بناء الأسر ..... 44

45	.....	ثانيا-أثر تنمية الأوقاف على رعاية الطفولة
45	.....	ثالثا-أثر تنمية الأوقاف على العناية بالمرأة
46	.....	رابعا-أثر تنمية الأوقاف على رعاية الشيوخ و العجزة
48	.....	الفصل الثاني : الأساليب المستحدثة لتنمية الوقف في التشريع الجزائري
70/14	.....	المبحث الأول :الإيجار كآلية لاستثمار الأموال الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم
49	.....	
49	.....	المطلب الأول :ماهية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم رقم 70/14
50	.....	الفرع الأول:تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و خصائصه
50	.....	أولا-تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية
51	.....	ثانيا-تعريف الإيجار
53	.....	ثالثا-خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
54	.....	الفرع الثاني:أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
54	.....	أولا-ركن التراضي
56	.....	ثانيا-المحل
58	.....	ثالثا-السبب
58	.....	رابعا-الشكلية

- المطلب الثاني: طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم رقم 70/14 ..... 58
- الفرع الأول: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني ..... 58
- الفرع الثاني: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالتراضي ..... 59
- الفرع الثالث: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق تحويل الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى إيجار ..... 60
- المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و حالات انقضائه وفق المرسوم رقم 70/14 ..... 61
- الفرع الأول: الآثار المترتبة عن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ..... 62
- أولاً-التزامات المؤجر ..... 62
- ثانياً-التزامات المستأجر ..... 63
- الفرع الثاني: حالات انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ..... 66
- أولاً-انقضاء عقد الإيجار بانتهاء مدته ..... 66
- ثانياً-الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ..... 67
- ثالثاً-الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ..... 67
- المبحث الثاني : استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية و القابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي 213/18. .... 69
- المطلب الأول: ماهية استثمار العقارات الوقفية العامة وفق المرسوم التنفيذي 213/18. .... 69

الفرع الأول: مفهوم استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي 213/18.....	70
أولاً-تعريف الاستثمار.....	70
ثانياً-تكييف عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق المرسوم التنفيذي 213/18.....	71
الفرع الثاني:أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق المرسوم التنفيذي 213/18.....	72
أولاً-أطراف العقد.....	73
ثانياً-مدة العقد.....	75
المطلب الثاني:طرق إبرام عقد استثمار العقارات الوقفية العامة وفق المرسوم 213/18 .	76
الفرع الأول:الاستغلال عن طريق تقديم العروض.....	76
الفرع الثاني:الاستغلال عن طريق التراضي.....	79
المطلب الثالث:آثار عقد استثمار العقارات الوقفية العامة وانقضاؤه وفق المرسوم 213/18.....	81
الفرع الأول:آثار عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار.....	81
أولاً-حقوق و التزامات المستثمر.....	81
ثانياً-حقوق و التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف.....	83
الفرع الثاني: انقضاء عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار.....	84

84	أولا-الانقضاء بالفسخ.....
85	ثانيا-الانقضاء بوفاة المستثمر.....
87	خاتمة.....
90	قائمة المراجع.....
100	فهرس المحتويات.....