استمارة المشاركـــة

اللقب والاسم	سحنون عقبة
المؤسسة الجامعية المنتمي إليها	جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة
الوظيفة	أستاذ
الرتبة العلمية	أستاذ التعليم العالي
مجال التخصص	علوم التسيير
البريد الالكتروني	s.okba@yahoo.fr
رقم الهاتف	0550 26 84 00
المحور المشارك فيه	الإطار القانوني لتنظيم العقار الفلاحي (مصادر التكوين وآليات الاستثمار)
عنوان المداخلة	آليات الاستثمار الوقفي للعقار الفلاحي في القانون الجزائري

اللقب والاسم	بن رضوان عبدالله
المؤسسة الجامعية المنتمي إليها	جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة
الوظيفة	
الرتبة العلمية	طالب دكتوراه
مجال التخصص	إدارة الأوقاف
البريد الالكتروني	abdallahberadouane@gmail.com
رقم الهاتف	0666 16 67 60

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة امحمد بوقرة – بومرداس–

كلية الحقوق والعلوم السياسية – بودواو

مخبر الآليات القانونية للتنمية المستدامة

بالتنسيق مع فرقة بحث PRFU النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر

ومدى فعاليته في توفير مناخ للأعمال خارج قطاع المحروقات

الملتقى الدولي الهجين (حضوري / عن بعد) حول

آليات استثمار العقار الفلاحي ـ واقع وتحديات -

يوم 22 أكتوبر 2024

الأستاذ الدكتور : عقبة سحنون

رقم الهاتف :00 84 26 0550

الايميل s.okba@yahoo.fr

طالب دكتوراه : عبدالله بن رضوان

رقم الهاتف : 60 67 16 0666

benradouane.abdallah@univ-emir.dz

:

محور المداخلة : الإطار القانوني لتنظيم العقار الفلاحي (مصادر التكوين وآليات الاستثمار)

عنوان المداخلة : :آليات الاستثمار الوقفي للعقار الفلاحي في القانون الجزائري

ملخص :

تهدف هذه الورقة البحثية إلى تبيان آليات الاستثمار الوقفي للعقار الفلاحي في القانون الجزائري وعلى وجه الخصوص ما تناوله قانون 01 / 07 وفق أساليبه المتعددة حيث تم التركيز على الاستثمار الزراعي. حيث تطرق القانون إلى صيغة الإجارة والمزارعة والمساقاة والمغارسة والتي تخص الاستثمار الزراعي ،إضافة إلى الحكر والمرصد ، وذلك للمحافظة على الأصول الوقفية وتأبيدها، وكذا تحقيقا لأهداف الوقف كتحقيق التنمية ودوره في توزيع الدخل والثروة .

الكلمات المفتاحية : الاستثمار الوقفي ، العقار الفلاحي .

Summary:

The purpose of this paper is to identify the mechanisms for the endowed investment of the agricultural property in Algerian law. In particular, Act No. 01/07 with its various methods, focusing on agricultural investment. The law addresses the form of rent, farming, bargaining, and arrogating, which concerns agricultural investment, as well as monopoly and observation, in order to preserve and perpetuate endowed assets, as well as to achieve the goals of the endowment, such as the achievement of development and its role in the distribution of income and wealth.

Keywords: endowed investment, agricultural property.

مقدمة :

يتكون القطاع الوقفي من جزأين هامين متكاملين ومترابطين، الأول كلي وهو الإدارة أو الهيئة أو المؤسسة التي تشرف وتدير وتستثمر أموال الوقف ، أما الجزء الثاني وهو الوحدة الوقفية (الوقف) ، حيث تقوم المؤسسة الوقفية بمجموعة من الأنشطة بعيدة عن الدوافع الربحية ، وهي تختلف عن المؤسسات الأخرى بكونها مؤسسة اقتصادية، اجتماعية تنظمها قواعد الشريعة الإسلامية غير هادفة للربح . ولقد أصبح لزاما على المؤسسة الوقفية أن تواكب وتساير التطورات الحاصلة في بيئتها بما يتماشى مع خصوصياتها ، وذلك باستثمار الأصول الوقفية وتثميرها حتى نضمن بقاء الوقف وتأبيده.

يلعب الوقف بمؤسساته دورا تنمويا واقتصاديا في المجتمع ، إذ يمكن لمؤسسة الوقف تمويل العديد من المشاريع، مما يخفف العبء على ميزانية الدولة، وتساهم في تنشيط الاقتصاد الوطني من خلال المشاريع الوقفية في شتى المجالات منها الصحية والتعليمية والاجتماعية والاقتصادية، إلا أن واقع الأملاك الوقفية في بلادنا ليست مستثمرة بطريقة ايجابية، مما انعكس سلبا على مؤسسة الوقف ودورها التنموي والاجتماعي، فقد كان مرجوا أن يكون الوقف معينا ماليا لمؤسسة الوقف و تنمية المجتمع، ولكن القصور والضعف الذي أصاب الوقف ومؤسساته أمسى عبئا على الأوقاف مما يدعو إلى ضرورة إعادة النظر في كيفية استثمار هذه الأملاك.

إن استثمار الأوقاف استثمارا ايجابيا يخفف على كاهل الميزانية العامة للدولة، إذ يمكن للوقف أن يوفر مناصب شغل للشباب، ويساهم في تحقيق الأمن الغذائي.

كانت الأملاك الوقفية في العهد العثماني كثيرة ومتنوعة ، نظرا لإقبال الجزائريين على الوقف ،حيث عمدوا إلى وقف أراضيهم وبساتينهم ودورهم ، لكن المستدمر الفرنسي خربها وأهملها وحولها إلى أملاك خاصة ، وبعد الاستقلال ، صدر أول مرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964 المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة . ثم تلاه قانون 91 – 10 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق ل 27 أبريل 1991 والمتعلق بالأوقاف وكذلك المرسوم التنفيذ ي 98 / 381 ، ثم قانون 07/01 ، مما ساهم في استرجاع بعضا من الأوقاف ، وفتح آفاقا لاستثمار وتنمية الوقف . لكن استثمار وتنمية الأملاك الوقفية خاصة العقار الفلاحي واجهته مشاكل كثيرة أثرت سلبا على عملية الاستثمار .

وهذا ما يدعونا إلى طرح الإشكالية التالية : فيم تتمثل آليات الاستثمار الوقفي للعقار الفلاحي التي تناولها القانون الجزائري؟

وللإجابة على هذه الاشكالية قسمت هذه الورقة إلى ثلاث مباحث :

المبحث الأول : ماهية الاستثمار الوقفي ويتضمن ثلاثة مطالب : المطلب الأول : تضمن تعريفا للوقف والمطلب الثاني : تعريف الاستثمار الوقفي وعلاقة الوقف بالاستثمار أما المطلب الثالث فخصص لتبيان أركان ومعايير وأهداف الاستثمار الوقفي

أما المبحث الثاني آليات الاســـتثمار الوقفي للعقار الفلاحي حيث احتوى على مطلبين وهما المطلب الأول : تطرقنا فيه إلى الأمور المتصلة باستثمار مال الوقف والمطلب الثاني : وفيه تناولنا فيه آليات الاستثمار الوقفي في القانون الجزائري

وفي المبحث الثالث : دور الاسـتثمار الوقفي في التنمية فتم تقسـيمه إلى ثلاث مطالب المطلب الأول : الوقف والتنمية والمطلب الثاني تناول دور الوقف في التنمية الاقتصـــادية و المطلب الثالث : دور الاســـتثمار الوقفي في توزيع الدخل والثروة .

المبحث الأول : ماهية الاستثمار الوقفي :

يكتسي الوقف مكانة هامة في الفكر الإسلامي منذ عهد النبي صلى الله عليه وسلم إلى يومنا هذا ، لما له من فوائد وآثار على الفرد والمجتمع .

المطلب الأول : تعريف الوقف :

لقد عرف المشـــرع الجزائري في قانون 91 – 10 في المادة 3 منه : (الوقف حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أوعلى وجه من وجوه البر والخير)[1]

وكذا في المادة 4 : (الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة) [2] .

وعرفه نزيه حماد الذي رجح تعريف صاحب المقنع وهو : (تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة).

وجاء تعريف الصاوي في بلغة السالك أشمل لجميع أنواع الوقف ، ومعبرا في الوقت نفسه عن رأي المالكية تعبيرا دقيقا . فقال في الوقف :

(هو جعل منفعة مملوك أو غلته لمستحق مدة ما يراه المحبِّس) [3] .

أهمية الوقف : تكمن أهمية الوقف في النقاط التالية :

1- مصدر تمويل دائم يحقق مصالح خاصة ومنافع عامة ،
2- الوقف أوسع أبواب الترابط الاجتماعي ،
3- استمرارية الأجر والثواب وتكفير الذنوب لان أجره لا ينقطع ،
4- الإسهام في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

أنواع الوقف : يمكن الإشارة إلى أنواع الوقف حسب غرضه ومحله

حسب غرض الوقف نجد : الوقف الذري (الأهلي) ، الوقف الخيري (العام) ، الوقف المشترك (المختلط)

حسب محل الوقف : ويتضمن العقارات ، الأصول الثابتة و المنقولة ، وقف النقود ، والحقوق المعنوية

المطلب الثاني : تعريف الاستثمار الوقفي وعلاقة الوقف بالاستثمار:

---

[1] قانون 91 – 10 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق ل 27 أبريل 1991

[2] نفس المرجع السابق

[3] منذر قحف ، الوقف الإسلامي (تطوره ،إدارته ، تنميته) دار الفكر ، دمشق ، ط1 ، 2000 ، ص 58

قبل الخوض في تعريف الاســـتثمار الوقفي لا بد من إدراك العلاقة بين الوقف والاســـتثمار وكذا التمييز بين الاستثمار الوقفي والاستثمار في الوقف واستثمار الوقف

من خلال تعريف الوقف : حبس الأصــل وتســبيل الثمرة ، نجد أنه يقســم إلى شــقين : الشــق الأول «حبس الأصـل»، فالوقف في إنشـائه وتجديده وإحلاله هو عملية تكوين رأسـمال لمشـروع اسـتثماري،وهذا ما يتوافق مع الاسـتثمار في أحد وجهيه هو تكوين رأسـمال بمعنى إنشـاء مشـروعات اسـتثمارية، أما الشـق الثاني «تسـبيل الثمرة»، فغرض الوقف هو الحصول على منافع وعوائد لإنفاقها فى وجوه البر ، وهذا هو الوجه الآخر للاستثمار هو توظيف رأس المال المكوّن للحصول على منافع أو عوائد.

من خلال ذلك يتبين وجود علاقة عضوية بين الوقف والاستثمار

ومن جهة أخرى فإنه بإلقاء نظرة سريعة على مشكلات الوقف فى الوقت المعاصر يتضح أنها لصيقة الصلة بالاستثمار، فهذه المشكلات إجمالاً هي:

- قلة إنشاء أوقاف جديدة، وعلاج ذلك يكون بتنشيط عملية الإنشاء التي هي في حد ذاتها استثمار.
- خراب الكثير من أعيان الوقف القائمة، وهذا يحتاج إلى التجديد والإحلال وهى عمليات استثمارية.
- ضـآلة الإيرادات من الأوقاف القائمة بالنسـبة لحجم رؤوس الأموال المسـتثمرة فيها وهذا ناتج عن سـوء استثمار أموال الوقف.
- الاعتداء من الغير على ممتلكات الأوقاف، وهذا ناتج بالدرجة الأولى عن بعض أســـاليب الاستثمار التقليدية للوقف وخاصة أسلوب الحكر[4].

الاستثمار في الوقف: بمعنى إنشاء الوقف والإضافة إليه، والمحافظة على قدرته الإنتاجية بإصلاح ما خرب منه (التجديد) أو اســـتبداله بوقف آخر (الإحلال) وهو ما يمكن أن نطلق عليه تنمية الوقف، وهنا يكون الوقف طالباً للتمويل.

استثمار الوقف: بمعنى استخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها، وهنا يكون الوقف ممولا.[5]

الأستاذ عبدالحليم عمر **عرف الاستثمار الوقفي** :بأنه استخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها .

---

[4] محمد عبد الحليم علي ، الاستثمار في الوقف وفي غلاته ، بحث مقدم للدورة 15 لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد بمسقط سلطنة عمان ، 9 . 11 / 03 / 2004 ، ص 1

[5] عثماني مرابط حبيب ، آليات لتفعيل صيغ استثمار وتنمية أموال الوقف في الجزائر ، مجلة الميدان للدراسات الرياضية والإجتماعية والإنسانية ، العدد 1 ، بتاريخ 1 جانفي 2018 ، ص 104

الاســـتثمار الوقفي : هو ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها بالطرق المشروعة وفق مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين بشرط ألا تعارض نصا شرعيا ، فالاستثمار الحقيقي والواقعي للوقف هو الانفاق على أصـــول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الزمن .[6]

الاستثمار الوقفي : إحداث النماء والزيادة بكل سبيل مشروع من الربح والغلة والفائدة والكسب وذلك باستغلالها في وجوه الاستثمار المتعددة

من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف الاستثمار الوقفي كما يلي: هو توظيف للأموال الوقفية (مؤكدة) في أصول متنوعة للحصول على تدفقات نقدية أكثر في المستقبل ضمن ضوابط شرعية .

المطلب الثالث : أركان ومعايير وأهداف الاستثمار الوقفي

الاستثمار الوقفي يقوم على أركان وله معايير محددة ومضبوطة حتى يحقق أهدافه .

أولا : أركان الاستثمار الوقفي :

يمكن حصر أركان الاستثمار الوقفي في ثلاثة جوانب وهي [7] : المستثمر ، المال المستثمر ، طريقة الاستثمار

المستثمر : والأصل أن يتم استثمار المال الموقوف من قبل الواقف إذا عين نفسه ناظرا أو من يعينه الواقف ليقوم بهذه المهمة

المال المستثمر : وقد يقع الاستثمار على عين الوقف أو إيراده وغلته

طريقة الاستثمار : هي الوسيلة التي يستخدمها المستثمر لتنمية الوقف، إما أن يقوم بنفسه بعملية الاستثمار أو بإبرام عقود استثمارية على العين الموقوفة مع الراغب في الاستثمار من أفراد النشاط الاقتصادي

ثانيا : معايير الاستثمار الوقفي:

يقوم الاستثمار الوقفي على معايير وهي [8] :

1- المشروعية: يعنى الالتزام بالأحكام الشرعية فى إنشاء واستثمار ا لوقف.

2- تحقيق الهدف من الوقف بصفته مشروعاً استثمارياً وذلك بالمحافظة على أصل الوقف وتحقيق أقصى

---

[6] حسن حامد السيد خطاب ،نحو استراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي ، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف (ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي)، المدينة المنورة ، 2013 ، ص 5

[7] سعيد سليمان العقيد ، حسن محمد الرفاعي ، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية ، المجلد 15 ، العدد 2 ، ص 178

[8] محمد عبد الحليم علي ، مرجع سابق، ص 8

غلة ممكنه.

3- تنويع أوجه الاستثمار بما يناسب كل مال موقوف، والتنويع فى محفظة الاستثمار لكل مال.

4- العمل على تقليل المخاطر إلى أدنى حد ممكن والاحتياط لها سلفاً.

ثالثا : أهداف الاستثمار الوقفي : يحقق الاستثمار الوقفي أهدافا متعددة منها :

- المحافظة على أصل الوقف من الاندثار (التأبيد)
- الحصول على أكبر عائد للوقف
- تلبية حاجات المنتفعين من الوقف وإعانتهم
- المساهمة في النمو والتنمية
- تحسين الوضع الاجتماعي

المبحث الثاني : آليات الاستثمار الوقفي للعقار الفلاحي

سوف نتناول في هذا المبحث صيغ الاستثمار من حيث بيان حقيقتها ومدى مشروعيتها ومناسبتها لاستثمار أموال الوقف .

المطلب الأول : الأمور المتصلة باستثمار مال الوقف

تجدر الإشارة في هذا المطلب إلى بعض الأمور المتصلة باستثمار مال الوقف ومن أهمها ما يلى[9] :

الأمر الأول: لا توجد اتفاق على طريقة أو صيغة استثمار واحدة تصلح لكل أنواع الأموال الموقوفة لأن لكل مال طبيعته في الاستثمار، فالعقارات المبنية تكون بالتأجير، والأراضى الزراعية بالتأجير أو بطرق الاستغلال الزراعى من إجارة ومزارعة ومغارسة ومساقاة، والمنقولات تكون بالتأجير أو الاستغلال الذاتى، وأما النقود فتكون بالإيداع فى المصارف أو الاستثمار فى الأوراق المالية أو المتاجرة بها وغير ذلك.

الأمر الثانى: أن عملية الاستثمار قد تتم بواسطة ناظر الوقف أو من ينوب عنه مثل هيئات الأوقاف الحكومية القائمة، ويفضل أن يقتصر ذلك على الاستثمار عن طريق الإجارة والإيداع فى المصارف، أما الاستثمار فى الأوجه الأخرى مثل التعامل فى الأوراق المالية فتحتاج إلى جهة فنية متخصصة لتكوين المحفظة وإدارتها، وكذا الاستثمار عن طريق المشاركة والمضاربة، والاتجار المباشر وكذا الصناعة أو ممارسة الاستغلال الزراعى إذ يفضل أن يتم الاستثمار عن طريق تولية إدارة متخصصه كل فيما يجيده.

الأمر الثالث: نظراً لكون إدارة الوقف منفصلة عن ملكية مال الوقف وعن الموقوف عليهم فإنه يوجد ما يعرف بالمخاطر الأخلاقية وعدم الانسياق بين أهداف كل جهة من الجهات المتصلة بالوقف، ولذلك يقتضى الأمر وجود ضوابط مؤسسية حاكمة ورقابة من جهة محايدة وتوفر الشفافية وهو ما يتحقق في ما قرره

---

[9] حسن حامد السيد خطاب ،مرجع سابق، ص 35، 36

قدامى الفقهاء في واجبات الناظر ومسـئولياته، والرقابة القضـائية على الوقف، وحدود سـلطات الموقوف عليهم وغير ذلك من الضوابط.

الأمر الرابع: مراعاة مشروعية أوجه وصيغ وإجراءات الاستثمار ، نظراً لما يتطلبه الوقف من المحافظة على مال الوقف وتحقيق أعلى غلـة ممكنـه وكون الوقف عملاً دينياً ، وذلـك بـالعمـل قـدر الإمكـان على تلافى المخاطر بتنوع محفظة الاسـتثمار وثبات العائد والمرونة في التنقل بين أوجه الاسـتثمار ومراعاة أثر طول المدة وقصرها وما تحمله من مخاطر التضخم وتغير أحوال السوق وإمكانية تحصيل العائد.

المطلب الثاني : آليات الاستثمار الوقفي للعقار الفلاحي في القانون الجزائري :

تعددت صـيغ الاسـتثمار الوقفي وتنوعت أسـاليبه بشـكل عام فنجد التشـاركي و التجاري و التقاولي و التكافلي والتضـــامني نذكر منها ما تناولـه المشـــرع الجزائري من خلال قانون 07/01 ما تعلق بالعقار الفلاحي بالخصوص :

أولاً: الإجارة : تعد الإجارة أهم طرق اسـتثمار الأوقاف وأكثرها شـيوعا وهي محل اتفاق بين الفقهاء ، حيث أن المشـــرع الجزائري من خلال قانون 91 / 10 وذلك في المادة 24 والمادة 42 منه حيث اعتمد صـــيغتان لاســتثمار الأملاك الوقفية وهي عقد الاســتبدال والإيجار وكذلك المرســوم التنفيذ ي 98 / 381 نص على إيجار الأملاك الوقفية

وتعرف على أنها : عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم وفق شروط : معرفة المنفعة ، إباحة المنفعة ، معرفة الأجرة [10]

الإجارة : تتمثل في قيام جهة ما بتقديم أصول إنتاجية ، يمكن أن يستفاد بها مع بقاء عينها لجهة أخرى تحتاج غلتها على سبيل الإجارة [11].

والإجارة من العقود الشرعية القديمة لاستثمار مال الوقف وتقع على الأعيان التى ينتفع بها ولذلك فهى تناسب الأوقاف العقارية من مبانى وأراضـــى زراعية وكذا الأعيان المنقولة، ومحل الإجارة منفعة العين المؤجرة، ويقوم ناظر الوقف أو من ينوبه بإجارة الوقف وتحديد الأجرة ومدة الإجارة

فمن المعروف أن التأجير يحقق معايير الاستثمار من حيث ثبات العائد وعدم تقلبه والمحافظة على الأصل.

ثانياً: اسـتثمار الأراضـى الزراعية بالمزارعة والمسـاقاة والمغارسـة: وهى من عقود الاسـتغلال الزراعي ، حيث نصـــت المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 على أنه : (يمكن أن تســتغل وتســتثمر وتنمى الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود الآتية :

1- عقد المزارعة : ويقصـد به إعطاء الأرض للمزارع للاسـتغلال مقابل حصـة من المحصـول يتفق عليها عند إبرام العقد .

---

[10] أبو بكر جابر الجزائري ، منهاج المسلم ، دار الكتب السلفية ، القاهرة ، 1412هـ / 1992م ، ص 364

[11] شوقي احمد دنيا ، التمويل والمؤسسات المالية الإسلامية ، دار الفكر الجامعي ،الإسكندرية ، 2017 ، ص 17

2- عقد المساقاة : ويقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره . [12])

فالمزارعة :عقد بين مالك الأرض والعامل ، على أن يعمل في الأرض ببعض ما يخرج منها ، والبذر من المالك أو العامل

أو هو عقد على الزرع ببعض الخارج .[13]

أما المساقاة : إعطاء نخل أو شجر لمن يقوم بسقيه وعمل سائر ما يحتاج إليه من خدمة بجزء معلوم من ثمره مشاعا فيه .[14]

والمغارسة: أن يدفع الشخص أرضه لمن يغرس فيها شجرا ، على أن يقسم الشجر مع الأرض نصفين بين العامل والمالك .[15]

تعاقد جهة الوقف مع الغير على أن يغرس أشجاراً فى أرض وقف ويتعهدها بالخدمة ويقسم الناتج بينهما وهذه الصيغ الثلاث تتميز عن الإجارة بدفع المتعاقد مع جهة الوقف على بذل أكبر جهد لتحقيق أقصى غلة ممكنة مما يزيد من نصيب الوقف.

عقد الحكر: تعد صيغة عقد الحكر من الصيغ التمويلية التي ابتكرها الفكر الاقتصادي الإسلامي لتمويل الأوقاف العاطلة عن العمل ، وتقوم الفكرة على تسليم الوقف لمن يقوم بإحيائه وعمارته لمدة معينة ويحتكر استغلاله ، ثم في النهاية يؤول إلى المؤسسة الوقفية .

وقد عرف هذا العقد بأنه : عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض مخصصة للبناء أو الغرس أو إحداهما [16].

لقد نصت المادة 26 مكرر2 من القانون 01 /07 ((يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة عند إبرام العقد ، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/ أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91 [17]))

عقد المرصد : نصت المادة 26 مكرر5 من القانون 01 /07 ((يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية بعقد المرصد ... [18]))

---

[12] قانون 07/01 المؤرخ في 28 صفر 1422 هـ الموافق لـ 22 مايو 2001

[13] وهبة الزحيلي ، المعاملات المالية المعاصرة ، دار الفكر ، دمشق ، 2002 ،ص 117

[14] أبو بكر جابر الجزائري ،مرجع سابق ، ص 362

[15] وهبة الزحيلي ، المرجع السابق ، ص 121

[16] العمري عمرو ، تطوير أساليب الاستثمارات الوقفية (دراسة مقارنة بين التجربة الجزائرية والتجربة الكويتية) ، دكتوراه ، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، علوم المالية والمحاسبية ، تخصص مالية المؤسسة ، جامعة البويرة ، 2021/ 2022 ، ص 167

[17] قانون 07/01 ، نفس المرجع السابق .

[18] قانون 07/01 ، نفس المرجع السابق .

ويعرف المرصـــد بأنه : اتفاق بين إدارة الوقف (أو الناظر) وبين المســتأجر ليقوم بإصـــلاح الأرض وعمارتها وتكون نفقاتها دينا مرصـــــدا على الوقف يأخذه المســـتأجر من الناتج ، ثم يعطى للوقف بعد ذلك الأجرة المتفق عليها ،إنما يكون عندما تكون الأرض خربة لا توجد غلة لإصلاحها ن ولا يرغب احد في استئجارها مدة طويلة يؤخذ منه أجرة معجلة لإصــلاحها ، وحينئذ لا تبقى إلا هذه الطريقة التي تأتي في آخر المراتب من الطرق الممكنة لإجارة الوقف [19].

المبحث الثالث : دور الاستثمار الوقفي في التنمية

المطلب الأول : التنمية والوقف:

إن القول بضـرورة ربط الوقف بالتنمية بأبعادها الاقتصـادية والاجتماعية يحتاج إلى تأصـيل شـرعي وإلى تنظير علمي يحدد الإطار السـليم الذي يتحقق فيه هذا الهدف النبيل . فمن الناحية الشـرعية يجب أن تراعى في الأوقاف التي يراد لها أن تخدم التنمية شروط الواقفين ، ولذلك يحتاج الأمر إلى توضيح الصورة لدى هؤلاء حتى لا تكون شـــروطهم حجر عثرة أمام تحقيق هدف التنمية بمفهومها الحديث. ومن الناحية التطبيقية فإن ترجمة الطموح إلى واقع ملموس يجب أن تدعم بمجهود تنظيري يحدد معالم العمل الوقفي في ثوبه الجديد بما يخدم أغراض التنمية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية للشعوب الإسلامية .

ولتحقيق هذه النقلة النوعية في العمل الوقفي وتفعيل دوره الاقتصـــــادي ، فإنه يتعين علينا الإحاطة بشـروط تحقيق النماء الاقتصـادي كما حددها الاقتصـاديون ، والتي على ضـوءها يسـترشـد الواقفون في وضـع شروطهم بما يتفق وأهداف التنمية المنشودة امتثالا للقول المأثور "شرط الواقف كنص الشارع"[20] .

المطلب الثاني : دور الوقف في التنمية الاقتصادية

إن مفهوم التنمية الاقتصادية يركز على المتغيرات الاقتصادية كالنمو الاقتصادي وتوزيع الدخل والاستثمار والمنفعة الكلية والأرباح والادخار وغيرها ، ويتمثل دور الوقف في الجانب الاقتصـــادي من خلال النواحي التالية :

- يعمل الوقف على تعزيز الموازنة العامة للدولة من خلال تكفله بكثير من النفقات التي تثقل كاهل الدولة وتعد في الوقت نفسه من أهم العوامل التي ترقى بالأمة إلى ركب الحضارة والتطور ،
- يســهم الوقف في العملية الإنتاجية وفي تمويل التنمية وتوفير فرص العمل والتخفيف من عجز الموازنة

---

[19] أحمد عزوز ، المجالات التنموية للوقف ، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات ، العدد 03 ،ديسمبر 2017 ص 77 .

[20] محمد بوجلال ، الحاجة إلى تحديث المؤسسة الوقفية بما يخدم أغراض التنمية الاقتصادية ،بحث معد خصيصاً لفعاليات المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي المنعقد بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية – جامعة أم القرى ، محرم 1424هـ – مارس 2003م .

وتنشـيط التجارة الداخلية والاقتصـادية والبنية التحتية في الكثير من المناطق ، وكذلك دوره في تخطيط المدن وإنشائها ،

- يعمل الوقف على إيجاد مصـادر دخل للفقراء والمسـاكين والعاجزين عن العمل والأرامل والأيتام وغيرهم من المحتاجين ، مما يغطي حاجاتهم الأسـاسـية ، وهذا ما يؤدي إلى تحسـين مسـتوى المعيشـة لهذه الفئات من المجتمع ، مما قد يزيد من إنتاجيتهم الاقتصادية،
- الوقف والسـلوك الادخاري : إن علاقة الوقف بالادخار واضـحة من جهة إطلاقه على معنى الحبس ومنع العين الموقوفة عن أنشـطة التبادل في السـوق ، وفي هذا السـياق يقصـد بالادخار حفظ الأموال الموقوفة وتخزينها وحجزها عن عمليات التداول ،
- يعمل الوقف على تنمية رأس المال البشري من خلال توفير يد عاملة متخصصـة ومتنوعة في مجالات مختلفة ، بتنويعه لأشكال الوقف والجهات الموقف عليها [21] .

المطلب الثالث : دور الاستثمار الوقفي في توزيع الدخل والثروة :

يقوم فقه الوقف على جواز استثمار العين الموقوفة بما ينعكس إيجابا على الموقوف عليهم وعلى العين الموقوفة بحد ذاتها ، وذلك من خلال تنميتها واستثمارها ، وهنا تظهر عدة حالات ، ويحكمها الاستفادة من العين الموقوفة ، فإما أن تكون الاستفادة بذات العين ، فهذا لا استثمار فيه ، كالانتفاع من المسجد ن ومن السجاد الموقوف في المسجد ، وسائر مقتنيات المسجد ، أو الأواني الموقوفة ، أو الأدوات الموقوفة ، فهذه الأوقاف ينتفع بها بذاتها ، ولا مجال فيها للاستثمار ، وإما أن تكون طرق الاستفادة متنوعة في غيرها كالدار والارض الزراعية ، فهذا يمكن الانتفاع بها مباشرة ، كأن يسكن الفقراء في الدار الموقوفة ، وقد يكون بطريق غير مباشر ، وذلك عن طريق استثمارها من غير الموقوف عليهم ، ثم توزيع الغلة والثمرة على الموقوف عليهم ، كما أن للوقف بعدا استثماريا مهما لا يمكن لأحد تجاهله خاصة ذلك البعد الذي يرتبط بأموال الوقف واستثمارها من أجل الحصول على عائد صاف من الأرباح يمكن استغلاله بعد ذلك في الإنفاق على أغراض الوقف ، كما يمكن استخدام هذا العائد أيضا في إنشاء وقف جديد أو إضافة العائد لأصل الوقف القديم ، لذا يجب الحفاظ بشكل دائم على القدرة الإنتاجية للوقف من أجل إصلاحه أو استبداله .

وبصيغة أخرى ، فإن للوقف بعدا اقتصاديا ، يتمثل في تحويل الأموال عن الاستهلاك ، واستثمارها توزيعيا في أصول رأسمالية إنتاجية ، تنتج المنافع والإيرادات التي يمكن استهلاكها في المستقبل ، جماعيا أو فرديا .
فالوقف عملية تجمع بين الادخار والاستثمار والتوزيع، من خلال اقتطاع أموال عن الاستهلاك الآني وتحويلها إلى الاستثمار بهدف زيادة الثروة الإنتاجية في المجتمع ، فإنشاء الوقف يمكن تشبيهه بإنشاء مؤسسة اقتصادية يقوم غلى الاستثمار التّوزيعيّ لموارد المجتمع كافة ، وهنا يظهر بعدان لدور الوقف في توزيع الثروات ، دور

---

[21] صالح صالحي ، نوال بن عمارة ، الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة (عرض للتجربة الجزائرية في مجال تسيير الأوقاف) ، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية ، عدد 01 / ديسمبر 2014 ، ص 15 ، 158

آني وآخر مستقبلي ، فالدور الأول يقوم على توزيع غلة الوقف على مختلف الأفراد الموقوف عليهم حاليا ، فأما التوزيع المستقبلي فهو يضمن توزيع عادل للموارد بين مختلف الأجيال بحيث لا تنحصرالموارد بالجيل الحالي، فالوقف يضمن استفادة الأجيال القادمة من الموارد الحالية ، وهذا الأمر يعد سبقا اقتصاديا للوقف الإسلامي ، وحاليا غالبية المناهج والمدارس الاقتصادية التي تنادي بضرورة توزيع الثروة بين الجيل الحالي والأجيال القادمة قد سبقها إليها الوقف منذ قرون طويلة .

فالوقف نفسه استثمار توزيعي للثروات ، لأن الاستثمار في جوهره يقوم على دمج الربح مع رأس المال ، بحيث تكون المصاريف من الأرباح فقط دون تآكل رأس المال ، وكذلك الوقف ، فهو في جوهره يقوم على الأموال التي يمكن استمرار الانتفاع بها مع بقاء أصلها ، فلا يجوز وقف الطعام والشراب كونها أصولا تفنى باستخدامها واستهلاكها ، فالوقف مقتصر على الأصول التي لا تفنى باستهلاكها الآني وهذا في جوهره يمثل شكلا من أشكال التوزيع العادل للثروة ، وهو توزيع مستمر باستمرار الوقف ذاته ، فالوقف دور رئيس في توزيع الثروة ، حيث يعتمد الاقتصاد الإسلامي على ثلاثة أركان رئيسية تشكل هيكله الثابت ، الركن الأول القطاع الخاص ، والثاني القطاع العام وهو قاع الدولة ويتمثل في بيت المال ، الثالث فهو القطاع الخيري أو الوقف ، حيث يشكل كل منها أصلا اقتصاديا بحد ذاته ، لذلك يمكن وصف الوقف بأنه نظام يعالج الآثار السلبية . في حال وجودها . والتي ترافق العملية الإنتاجية الدائمة في المجتمع ، فهو يقوم بدوره على مستويين ، الأول توزيع الدخل والثروة ، والثاني إعادة التوزيع في حال حدوث خلل في المرحلة الأولى [22] .

من مظاهر الوقف في توزيع الدخل والثروة

يقوم الوَقْف بدوره التَّوزيعيّ للدخل والثروة عن طريق عدة أشكال وَقْفيَّة، وفيما يلي تبيان لبعض المظاهر التي يقوم بها الوَقْف في إطار توزيع الدخل والثروة.

1 / المساهمة في نقل الملكيَّة الخاصّة للموارد وتوزيعها على الأفراد:

عندما يقوم المسلمون بوقف الأعيان والمنافع، فإنَّهم بذلك يشتركون في نقل مساهمة الْمُلْكيَّة الخاصّة في التَّوزيع العادل للثروات الطبيعية والموارد الاقتصادية إلى الوقف الإسلامي، وهذا قد يكون أحد المقاصد الشَّرعيَّة للوقف في الإسلام، فإذا كانت الملكيَّة الخاصَّة تأخذ نصيبها العادل وفق موجبات الكسب من الموارد والثروات وتأخذ الملكيَّة العَامَّة وملكيَّة الدولة وبيت المال نصيبها، فإنّ الوَقْف سيمتلك الأراضي والثروات ويمتلك كذلك العقارات والمباني والمنشآت، فتسبيل الثَّمرة في الوَقْف هو شكل من أشكال إعادة توزيع الثروة في المجتمع.

2 / استثمار العقارات الوقفية:

[22] يحي السيد عمر ، الوقف وأثره على الاقتصاد والمجتمع ، دار الاصالة للنشر والتوزيع ، ط1 ، تركيا ، 2022 ، ص 234

تَتَجَلَّى مساهمة الوَقْف الإسلامي في توزيع الدَّخْل من خلال استثمار العقارات الوقفية، وإتاحة الأمر للآخرين للانتفاع بها، كذلك يساهم الوَقْف في العَمَلِيَّة الإنتاجية وفي تمويل التّنمية، وتوفير فرص العمل، والتخفيف من عجز الموازنة، وتنشيط التّجارة الداخلية والخارجيَّة، بالإضافة إلى التمويل الذاتي للمشاريع وإقامة المرافق الاقتصادية.

3 / تعزيز القدرة الشرائية للأفراد :

يُساهم الوَقْف الإسلامي في تعزيز القدرة الشّرَائيَّة للأفراد؛ عن طريق القَرْض الحسن، الذي يمكن تمويله من خلال ما يُعرَف بالوقف المؤقت للنقود ، ويُقدِّم الوقف الإسلامي للأفراد إشباع حاجاتهم العامَّة من الصحة والتَّعليم والأمن والتكافل، وكذلك الوصول إلى إشباع السلع الاستهلاكية لمن لا يستطيع الوصول إليها في حال ضَعْف قدراته الماليَّة على شرائها، كما أن مواطني الدولة الإسلامية الذين انقطعت بهم السبل سيجدون مُؤسَّسات الوقف للحصول على المأوى المناسب لهم ولأسرهم، وهذا يُعدّ مساهمةً مباشرة في إعادة توزيع الثروة في المجتمع.

3 / المساهمة في الوصول لحد الكفاية

تساهم مُؤسَّسات الوَقْف الإسلامي مع القطاعات الأخرى الخاص والعام والحكومي في إعادة توزيع الدخل، ومحاولة الوصول إلى حد الكفاية، والذي يعني توفير فرص العيش الكريم واللائق لجميع المواطنين؛ حيث يساهم الوَقْف الذُّرِّي أو الأهلي في عمليات التكافل الاجتماعي، وتقديم العون للفقراء وغير القادرين على الكسب؛ من حيث تقديم المأوى المناسب لهم، بالإضافة إلى الخدمات الصحية والتعليم الأساسي والتعليم الجامعي.

أما الوَقْف الخيري الذي يشمل جميع جهات الخير ومواطن البر من مساجد ومدارس ودور العجزة، فخير مثال على مساهمة الوَقْف مع الدولة في الضمان الاجتماعي؛ حيث يُعدّ الوَقْف الخيري من الصدقات المندوبة التي يستمر خيرها، ويتجدد ثوابها إلى ما بعد الموت .

ويمتلك الوقف الإسلامي، باستمرار، الأراضي والعقارات والأموال اللازمة التي تُؤهله لتوفير عناصر الاستثمار والإنتاج الكافي لنمو الاقتصاد وتطوير المجتمع الإسلامي، وأول عناصر الاستثمار هي الأرض، التي تتوفَّر بكثرة لدى مُؤسَّسات الوقف الإسلامي، وهو عنصر مهم لـ لكَافَّة القطاعات الاقتصادية من زراعة وصناعة وخدمات تعليمية، وغيرها.

بالإضافة إلى امتلاك الوقف لأموال كافية؛ سواء من إيراداته الذاتية المتولدة من أنشطته، أو من خلال ما يُعرَف بالوَقْف المؤقت للنقود، بهذه الأصول كمستثمر في النشاط الاقتصادي، مع القطاع الخاص أو الدولة، أو أن

يقوم الوقف بمفرده بإقامة النشاط الإنتاجي وتمويله كاملًا، وفي تلك الحالة يستطيع الوَقْف المساهمة في ترشيد الاستهلاك بضخ السلع الأساسية في السوق، التي يحتاجها المجتمع دون التوجه للسلع الكمالية [23].

خـاتمـة :

من خلال ما تم عرضه في هذه الورقة ، يمكن القول بأن تنمية واستثمار الأملاك الوقفية بالجزائر ، لاسيما العقار الفلاحي شهد تطورا ملحوظا بعد صدور القانون رقم 91 / 10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ، ثم تلاه القانون 01 /07 والذي تناول صورا عديدة لاستثمار العقار الفلاحي على غرار التأجير والمزارعة والمغارسة والمساقاة بالإضافة إلى عقدي الحكر والمرصد .

وعليه يمكن للاستثمارات الوقفية للعقار الفلاحي بوجه خاص ، لأن تتطور وتواكب التطورات الحاصلة للوصول إلى التنمية المطلوبة نقترح :

- إعادة صياغة قانون جديد للأوقاف يتماشى مع مستجدات العصر ،
- استرجاع الأراضي الوقفية المنهوبة باستغلال الأرشيف الوقفي ،
- حماية الأراضي الوقفية من الإهمال والاندثار ،
- توعية المواطنين بأهمية ودور الوقف في التنمية من خلال تنويع الوقف ،
- الاستقلال الإداري والمالي للأوقاف ،
- توظيف كفاءات متخصصة ومتنوعة لإدارة الأوقاف ،
- ضرورة الاستفادة من التجارب الوقفية الناجحة ،

وفي الأخير نثمن جهود الدولة من خلال إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة ، وكذا تنصيبه لفروع ولائية ، ونأمل أن يقدم الإضافة المنشودة خدمة للوقف والتنمية .

كما نوصي بضرورة استثمار الوقف ليقوم بمهامه التمويلية والاستثمارية لتصرف أرباحه على الأوقاف أي من الوقف إلى الوقف .

قائمة المراجع والمصادر

القوانين والمراسيم :

- قانون 91 – 10 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق ل 27 أبريل 1991

[23] يحي السيد عمر ، المرجع السابق ، ص 234

- قانون 07/01 المؤرخ في 28 صفر 1422 هـ الموافق لـ 22 مايو 2001

الكتب :

- منذر قحف ، الوقف الإسلامي (تطوره ،إدارته تنميته) دار الفكر ، دمشق ، ط1 ، 2000 .
- أبو بكر جابر الجزائري ، منهاج المسلم ، دار الكتب السلفية ، القاهرة ، 1412هـ / 1992م .
- شوقي احمد دنيا ، التمويل والمؤسسات المالية الإسلامية ، دار الفكر الجامعي ،الاسكندرية ، 2017.
- وهبة الزحيلي ، المعاملات المالية المعاصرة ، دار الفكر ، دمشق ، 2002 .
- يحي السيد عمر ، الوقف وأثره على الاقتصاد والمجتمع ، دار الاصالة للنشر والتوزيع ، ط1 ، تركيا ، 2022 .

المقالات والمداخلات :

- عثماني مرابط حبيب ، آليات لتفعيل صيغ استثمار وتنمية أموال الوقف في الجزائر ، مجلة الميدان للدراسات الرياضية والإجتماعية والإنسانية ، العدد 1 ، بتاريخ 1 جانفي 2018 .
- صالح صالحي ، نوال بن عمارة ، الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة (عرض للتجربة الجزائرية في مجال تسيير الأوقاف) ، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية ، عدد 01 / ديسمبر 2014 .
- حسن حامد السيد خطاب ،نحو استراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي ، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف (ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي)، المدينة المنورة ، 2013 .
- سعيد سليمان العقيد ، حسن محمد الرفاعي ، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية ، المجلد 15 ، العدد 2 .
- أحمد عزوز ، المجالات التنموية للوقف ، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات ، العدد 03 ،ديسمبر 2017 .
- محمد عبد الحليم علي ، الاستثمار في الوقف وفي غلاته ، بحث مقدم للدورة 15 لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد بمسقط سلطنة عمان ، 9 . 11 / 03 / 2004 .
- محمد بوجلال ، الحاجة إلى تحديث المؤسسة الوقفية بما يخدم أغراض التنمية الاقتصادية ،بحث معد خصيصاً لفعاليات المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي المنعقد بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية – جامعة أم القرى ، محرم 1424هـ – مارس 2003م .

الأطروحات :

- العمري عمرو ، تطوير أساليب الاستثمارات الوقفية (دراسة مقارنة بين التجربة الجزائرية والتجربة الكويتية) ، دكتوراه ، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، علوم المالية والمحاسبية ، تخصص مالية المؤسسة ، جامعة البويرة ، 2021/ 2022 .