

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

عقود البوت "T.O. B" كآلية لترقية الاستثمار الوقفي في الجزائر

Bot contracts as a mechanism to promote endowment investment in
Algeria

بن حمود لطيفة Benhammoud latifa المشرف: حوادي عصام houadeg.issam2017

Dr.houadeg.issam2017@gmail.com latifa.benhamoud@umc.edu.dz

الدراسات والبحوث حول المغرب والبحر الأبيض المتوسط

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة Université des frères mentouri – Constantine

المؤلف المرسل: بن حمود لطيفة Benhammoud latifa latifa.benhamoud@umc.edu.dz

تاريخ القبول: 2020-09-21

تاريخ الاستلام: 2019-02-13

ملخص:

حاولنا في هذه الدراسة تقدير مدى إمكانية الاستفادة من عقود البوت في تفعيل الاستثمار الوقفي بالجزائر وتنمية موارده وفقا للضوابط الشرعية والقانونية ، باعتبارها أكثر النماذج الاقتصادية نجاحا وأحد الأساليب الاستثمارية الجديدة التي تعمل على توفير قدرات مالية ضخمة وتكنولوجيا عالية الجودة للمشاريع الاستثمارية الكبرى بالاعتماد على القطاع الخاص، وهو ما قد يناسب الاستثمار الخاص بالممتلكات الوقفية التي لطالما شكلت ثروة هائلة وموروثا متجددا لا يستهان به وموردا أساسيا ذاتيا لتمويل الكثير من المشاريع الاقتصادية .

حيث توصلت الدراسة لإمكانية الاستفادة من هذا النوع من العقود كصيغة تمويلية للمشاريع الاستثمارية الوقفية الضخمة، عن طريق التعاقد مع جهات القطاع الخاص المختلفة كجهة مستثمرة تتحمل الأعباء المالية للمشروع الاستثماري الوقفي مقابل الاستفادة من أرباح مالية نظير ما تتحمله من خسائر ومصاريف ليعاد بعدها الملك الوقفي للسلطة المكلفة بالأوقاف بعد انتهاء المشروع .

الكلمات المفتاحية: عقود البوت ، الاستثمار ، الوقف .

Abstract

In this study, we tried to assess the possibility of benefiting from BOT contracts in activating Waqf investment in Algeria and developing its resources according to the requirements of Islamic Sharia and law.

Where We found the possibility of benefiting from this type of contracts as a financing formula for large Waqf investment projects through contracting with various private sector entities that bear the financial burdens of the Waqf investment project in return for benefiting from financial profits as a result of the losses and expenses incurred. Endowments after the end of the project

KEY WORDS: BOT contracts, Investment, Waqf

ممثلة بإحدى الجهات الإدارية المختصة والملتزم ممثلا في أحد أشخاص القانون الخاص ، ليلتزم بموجها هذا الأخير ببناء وتشبيد مرفق من مرافق البنية الأساسية وعلى نفقته ويتولى تشغيله لمدة محددة بالعقد ، بانتهاءها تنتقل المرافق وتحول إلى الدولة بمقابل أو بدون مقابل .

من جانب آخر اعتبرت الأوقاف من أهم المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية التي ساهمت على مر العصور والأقطار في بناء الحضارة الإنسانية والاجتماعية في المجتمعات الإسلامية، ومن أهم

1.مقدمة :

في ظل نظام العولمة ومع لجوء أغلب الدول إلى نظام اقتصاد السوق وتحرير التجارة الدولية ، ازدادت الأعباء المالية على الدول مما أثقل كاهلها، لتصبح غير قادرة على تمويل كافة مشاريع البنية الأساسية وتشغيلها بصورة دائمة بما يوفر الخدمات المطلوبة منها على الوجه الأكمل .

وعلى هذا ظهرت عقود البوت "B.O.T" كآلية لتمويل مشاريع البنية الأساسية عن طريق القطاع الخاص باعتبارها اتفاق بين الدولة

أبو غدة عبد الستار بعنوان " عقد البناء والتشغيل وإعادة وتطبيقه في تعمير الأوقاف والمرافق العامة "المقدمتان لمجمع الفقه الإسلامي في دورته التاسعة عشر مما يجعل الدراسة الحالية من خلال تحليلها القانوني لدى إمكانية تطبيق هذا النوع من العقود على الاستثمار الوقفي بالجزائر متميزة عن سابقتها .

بناء على ما تقدم تتمحور إشكالية الموضوع في السؤال الجوهرى التالي: كيف يمكن الاستفادة من نظام البوت لتمويل وتنمية الاستثمار الوقفي في الجزائر؟ وما هي الخطوات اللازمة لذلك ؟

لمعالجة هذه الإشكالية سنتناول الموضوع وفقا للمنهج التحليلي إضافة للمنهج الاستقرائي ، من خلال توضيح الإطار القانوني لعقد البوت وخصائصه مع تحديد كيفية تطبيقه كآلية لترقية الاستثمار الوقفي بالجزائر .

2. الإطار القانوني لعقود البوت "B.O.T"

يتحدد الإطار القانوني لعقود البوت من خلال توضيح مفهومه وخصائصه، ثم تحديد أطراف العقد وأركانه ، وأخيرا مختلف المراحل التي تمر بها مشروعات البوت .

2.1. تعريف عقد البوت "B.O.T" وبيان خصائصه :

نبين فيمايلي تعريف عقد البوت ثم نحدد خصائصه .

2.1.1. تعريف عقد البوت "B.O.T"

ظهر عقد البوت كأحد أساليب التنمية التي تسمح بمشاركة القطاع الخاص في المشاريع العمومية والتي تضمن للدولة السيطرة الإستراتيجية على مشاريعها¹، حيث يمثل صورة مشاركة للقطاع الخاص المحلي أو الأجنبي في إقامة المشاريع الكبرى ، ومشاريع البنية الأساسية دون أن تتحمل الحكومات أعباء تمويلية².

ولم تعرف الجزائر تسمية " البوت " في قوانينها الداخلية، إلا أنه يمكن أن نستشف هذه الصيغة القانونية من صيغ عقود الامتياز، من خلال مجموعة من النصوص القانونية ذات الطابع التشريعي والتنظيمي كنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 308/96 المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة مثلا³.

دعائم البناء الاقتصادي والاجتماعي للأمة من خلال الخدمات والمنافع العامة التي تقدمها في عدة مجالات حيوية ، حيث شكلت ثروة هائلة وموروثا حضاريا متجددا لا يمكن الاستهانة به.

غير أنه وبالرغم من كثرة الأعيان الوقفية في الجزائر خاصة العقارية منها إلا أن الإهمال والتميش قد طالها، فمعظمها متعطلة ولا تمتلك التمويل الكافي لتعميرها وتنميتها، الأمر الذي استوجب ضرورة إعادة التفكير في كيفية استرجاع مكانتها والعمل على إنعاشها وتعظيم ريعها واستغلاله استغلالا متجددا يتكيف مع التطورات الحديثة .

وعلى هذا تولدت الحاجة إلى إيجاد طرق حديثة ومعاصرة من أجل تنمية وتثمين ممتلكات الأوقاف ووجد البعض في مفهوم ال B.O.T أحد النماذج المعاصرة والناجحة التي يمكن الاستفادة منها ومن آلياتها والخبرات التي وفرتها في ذلك خاصة وانه توجد خصائص مشتركة بين أحكام الأوقاف وعقود ال B.O.T والتي من الممكن أن تمهد لهذا النوع من الاستثمارات مراعية الضوابط الشرعية والقانونية للوقف.

بناء عليه يكتسي الموضوع أهمية خاصة يستمد منها أهمية الوقف في حد ذاته كأحد الأدوات التنموية التي تساعد في تحقيق التنمية المتوازنة وأعلى عائد اقتصادي للمجتمع وتلبية احتياجاته ، والحاجة إلى تفعيله عن طريق عقود البوت لما لها من دور بارز في توفير قدرات مالية ضخمة وتكنولوجيا عالية الجودة للمشاريع الاستثمارية الكبرى من أجل ترقية الاستثمار الوقفي بالجزائر وخلق حركية ناجعة ومستمرة وحيوية أكثر للاقتصاد الوطني، لأن الأملاك الوقفية كفيلة بتقليل العبء المالي على الدولة من خلال مداخيلها الخاصة التي تعتبر موردا ماليا جد مهم لعدة مشاريع استثمارية وتنموية.

هذا وقد وجدت دراسات سابقة عديدة تناولت عقد البوت بمختلف أحكامه من الناحيتين الاقتصادية والقانونية، غير أن تلك التي بينت مدى إمكانية تطبيق أحكام هذا العقد كصيغة تمويلية واستثمارية على الأوقاف قليلة وأغلبها قدمت لمجمع الفقه الإسلامي الدولي وغلب عليها الطابع الفقهي في الدراسة ، تماما كدراسة الدكتور أحمد معي الدين أحمد بعنوان " تطبيق نظام البناء والتملك B.O.T في تعمير الأوقاف والمرافق العامة " ودراسة الدكتور

المرور التي يتم تحصيلها على الطرق)، فيقوم المستثمر بإنشاء المشروع حسب المواصفات، ثم يقوم بتشغيله والاستفادة منه مدة معلومة من الزمن يسترد خلالها تكاليفه مع هامش ربح معقول، ثم يقوم بعد ذلك بنقل ملكية المشروع إلى الدولة¹¹، فأسباب اعتماد عقود البوت الأساسية هي تطوير المشاريع الكبيرة كون الدولة ليس لديها الخبرة والتكنولوجيا الكافية لبناء المشروع وتشغيله¹².

2.1.2. خصائص عقد البوت "B.O.T":

يتميز عقد البوت بجملة من الخصائص والمميزات تتمثل في:

- عقد البوت من العقود المستحدثة وليس كالعقود الأخرى التي تتم بين طرفين لهما مطلق الحرية في تحديد الالتزامات والحقوق لهما، بل هو عقد يعتمد على النظم الصادرة بشأن الامتيازات والمتعلقة بالمرافق العامة والإدارة العامة وقواعد تقديم الخدمات العامة¹³.

- عقد البوت يبرم لمدة محددة ولا يمكن تصوره كعقد أبدي، ولكن بالمقابل لا تكون هذه المدة قصيرة جدا إلى الحد الذي لا يسمح لصاحبها باسترداد المبالغ المالية التي أنفقها في إنشاء وتشغيل المرفق العمومي وتحقيق قدر معقول من الأرباح، وهذه المدة قد تطول كثيرا لتبلغ حدود تسعة وتسعون عاما.

وتحدد مدة الامتياز في دفتر الشروط باتفاق الأطراف، وينتهي العقد بانتهاءها في الحالات العادية إلا في حالة تجديده¹⁴.

- طبيعة هذا العقد أنه من العقود التي يمكن توظيفها بما يخفف العبء المالي عن وظائفها من حيث التمويل وكذلك من حيث المخاطرة.

- أنه من العقود الإدارية كما أن هذا العقد قد توظفه الدولة في نشاطاتها وقد توظفه غير الدولة¹⁵.

2.2. أطراف عقد البوت وأركانه:

هناك عدة أطراف يشملها عقد البوت وهي:

1.2.2. المتعاقدان:

وعقود البوت اصطلاحا ليس لها تعريفا قانونيا متفقاً عليه⁴، وهي من الناحية اللغوية اختصار لثلاث مصطلحات انجليزية تعني على التوالي:

BUILD:B وتقابلها بالفرنسية CONSTRUIRE وتعني بناء وإقامة المشروع.

OPERATE:O وتقابلها بالفرنسية EXPLOITER وتعني تشغيل (استغلال) المشروع.

TRANSFER:T وتقابلها بالفرنسية TRANSFERER وتعني نقل وتسليم ملكية المشروع إلى الإدارة التي طلبت إنشاء هذا المرفق⁵.

أما من الناحية الفقهية⁶ فتعرف على أنها عقود لإقامة مشروعات عامة (مرافق) تبرمها الدولة مع إحدى المؤسسات دون غيرها، وغالبا ما تعهد إليها بإدارتها واستغلالها لمدة يتفق على تحديدها قبل تسليمها للدولة بحيث تحصل المؤسسة رسوما ممن ينتفعون بتلك المشروعات وهذه خاصية الامتياز ويكون استغلالها طيلة المدة المحددة مقابل الثمن، والذي قد يكون مبالغ محددة تدفع للمؤسسة⁷ ولها عدة أشكال⁸.

إضافة إلى ما سبق يمكن تعريفه⁹ كذلك على أنه النظام الذي يتم بموجبه تمويل المشروعات الاستثمارية سواء كانت عامة أو خاصة وإنشائها وإدارتها وصيانتها، من قبل القطاع الخاص الذي قد يكون شركة خاصة واحدة أو عدة شركات خاصة محلية أو عالمية، تعمل من خلال شركة المشروع التي تتعهد بإنشاء تنفيذ، إدارة وصيانة المشروع لفترة زمنية معينة هي فترة الامتياز الممنوحة من قبل الدولة المضيفة، وتمكن هذه الفترة شركة المشروع من استرداد ما تكبدته من مصاريف في المشروع بالإضافة إلى تحقيق نسبة مرضية من الربح، بعدها تقوم شركة المشروع بنقل ملكية أصول المشروع للدولة المضيفة وهي في حالة جيدة دون قيد أو شرط¹⁰.

وعليه فالظاهر أن اللجوء إلى هذا النظام من طرف الدولة نابع من كونها تفتقر في بعض الأحيان إلى التمويل اللازم فتلجأ إلى القطاع الخاص لتمويل مشاريعها، حيث تقدم الأرض اللازمة للمشروع كإنشاء مطار أو إقامة جسر أو مد طريق، ويكون المشروع الممول منتجا أي يدر دخلا عند تشغيله (كرسوم

وسبب اتحادها " رؤوس الأموال الضخمة التي يحتاجها بناء وتشغيل مشاريع البنية التحتية وفقا لعقد البناء والتشغيل والتحويل. كالحاجة إلى الخبرة والمعرفة الفنية والمهارات التنظيمية والإدارية التي غالبا لا تتوفر في شركة واحدة فقط بالإضافة إلى توزيع الأخطار بين الأطراف"¹⁹.

وبالتالي يمكن القول أن الشركة المنفذة للمشروع هي صاحبة الامتياز بحيث تتولى:

عمليات الاقتراض، إبرام العقود مع الأطراف المعنية: الحكومة، شركات المقاولات، موردي المواد الأولية والتي تعتبر هي المسؤولة عن سداد الديون أمام البنوك، تنفيذ المشروع المتفق عليه مستخدمة حق الامتياز الممنوح لها لمدة تسمح لها باسترداد تكاليف وأرباح المشروع، ثم تقوم بتسليم المشروع للمالك الأصلي الدولة مثلاً بعد انتهاء الفترة المتفق عليها شريطة أن تكون الحالة التشغيلية للمشروع جيدة وينطبق عليها معايير الجودة والسلامة والتشغيل والصيانة المحددة مسبقاً من قبل الأطراف المعنية بالمشروع²⁰.

إضافة إلى ما سبق فإن المشرع الجزائري لم يحصر أصحاب الامتياز إلا على أشخاص القانون الخاص وإنما وسعها لتشمل الأشخاص المعنوية العامة ونذكر على سبيل المثال المادة 02 من المرسوم التنفيذي 308/96 التي منحت امتياز الطريق السريع لكل شخص معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يقدم طلباً بذلك²¹.

*الأشخاص الثانوية:

نظراً لضخامة هذه المشاريع والتعقيدات الشديدة التي تتميز بها، فإنه يجب إبرام مجموعة من الترتيبات القانونية المشتملة على عدد من العقود والاتفاقيات بين أطراف متعددة للقيام بعمل يتصل بمرفق عام أو خدمة عامة خلال فترة محددة، بانتهاء تحول أصول ومنقولات متعلقة بهذا العمل إلى الدولة وهذا ما يعرف بنظام البوت.

فالدولة تفوض الهيئة الخاصة لبناء المشروع وتشغيله لمدة زمنية محددة، كما ترمم مع بعض الجهات الاستشارية عقود توفر لها الاستشارات والمعلومات اللازمة التي تتعلق بمشاريع

وهما طرفا العقد الجهة المانحة للامتياز (الدولة) والجهة المستحقة له (شركة المشروع)

*الطرف الأول : الدولة

وهي الجهة مانحة الامتياز وتعتبر المالكة الحقيقية للمشروع، وهي التي تتدخل في روابط تعاقدية مع أشخاص القانون الخاص من أجل تنفيذ المشاريع التي تعهد بها إلى جهات أخرى كالوزارات أو أحد الهيئات المحلية (ولايات، بلديات)، وبالتالي فإن إعطاء مهمة إبرام هذه العقود من طرف هذه الأجهزة يخلق جو من المنافسة ويشجع على خروج الاقتصاد الوطني من التخلف والركود¹⁶، بحيث تتولى الدولة:

* إعداد دراسة الجدوى حول المشروع وتحديد الجهة الرقابية على التنفيذ، إعداد الجانب القانوني وما يتعلق بالإعفاء الضريبي والحوالات والجمارك وإبرام الاتفاقية مع شركة المشروع مبنية حقوق والتزامات كل طرف¹⁷.

هذا بالإضافة إلى كافة الجهات الإدارية والتشريعية والاستثمارية والاقتصادية بالدولة التي يتعين عليها تذليل أي عقبات قد تواجه شركة المشروع أثناء إنشائه أو تشغيله أو إدارته، والجهات التي يتعين عليها مراقبة ومتابعة شركة المشروع، والجهات المختصة بتدريب العمالة المحلية وتأهيلها لإدارة المشروع¹⁸.

*الطرف الثاني: الشركة المنفذة للمشروع:

وهي الجهة التي تقوم بإنشاء المشروع وتشغيله والاستفادة من ريعه مدة العقد، وهي المعبر عنها بشركة المشروع، والتي قد تكون شركة واحدة أو تتكون من ترتيب تعاقد بين عدة شركات تكون متخصصة في مجالات التصميم، التوريد والتشييد ويطلق على اتحادها معا "الكونسورتيوم" CONSORTIUM حيث تتعهد معا بالقيام بمشروع مشترك دون أن تندمج في كيان قانوني مشترك وهذا بان ترمم اتفاقية مع الدولة مانحة الامتياز أو الحكومة تقوم بموجبه ببناء ثم تشغيل أو إدارة المشروع خلال فترة الامتياز لتحقيق أرباح إلى جانب استرداد تكاليف البناء والتشغيل ثم تسليمه للدولة أو الحكومة بعد انقضاء فترة الامتياز بكافة أصوله المتفق عليها بالعقد.

أركانها، شروطه والتزامات كل طرف وحقوقه ، ويجب أن تكون واضحة وصريحة قاطعة لأي نزاع بين أطراف العقد²³.

3.2.2. المعقود عليه ممثلا في :

* محل المشروع وهو الأرض التي سيقام عليها المشروع ولا بد أن تكون غير متنازع عليها .

* المشروع ممثلا في الإنشاءات المحددة في العقد كتعبيد الطرقات، وغير ذلك من المشاريع التي يعم نفعها الصالح العام²⁴.

3.2.2. المراحل التي تمر بها مشروعات ال BOT

تمر مشروعات BOT بخمسة مراحل أساسية نحصرها فيما يلي²⁵:

1.3.2. مرحلة التخطيط والإعداد ويتم في هذه المرحلة ما يلي:

تحديد المشروع المزمع انجازه ثم دراسة الجدوى الاقتصادية له ، تحديد مواصفات المشروع وطاقته الإنتاجية وكذلك موقعه ، اختيار مصادر المواد الخام وتحديد أسواق تصريف السلع المنتجة ، إعداد الوثائق المتعلقة بالمشروع ودفاتر الشروط ودعوة الشركات المتنافسة للتضخيم لتقديم العروض ورسو منح المشروع على أحد المستثمرين (الشركة) الذي يقدم أفضل العروض وقيام الحكومة بإمضاء العقد معه.

2.3.2. المرحلة التمهيدية للتنفيذ حيث تقوم الشركة التي أخذت المشروع على عاتقها بما يلي:

البحث عن موارد لتنفيذ المشروع من خلال توقيع اتفاقيات الحصول على قروض من البنوك المحلية أو الدولية ، إبرام مجموعة من العقود كالعقود مع المقاولين لإقامة منشآت المشروع ، عقود مع الموردين لتوريد المواد الخام والتجهيزات اللازمة للمشروع، عقود نقل التكنولوجيا في حال إنجاز المشاريع التي تستلزم تكنولوجيات حديثة ومتطورة، اتفاقيات التأمين وإعادة التأمين المرتبطة بالمشروع، اتفاقيات التشغيل والصيانة.

3.3.2. مرحلة التنفيذ الفعلي للمشروع يتم فيها:

وفاء المقاولين و الموردين بتنفيذ التزاماتهم وإقامة وحدات المشروع وتركيب معداته، إعداد المشروع للاستغلال التجاري من خلال إجراء اختبارات الأولوية للتحقق من دقة التنفيذ ومراعاة

البوت، والتي تحتاج إلى خبرة متخصصة ، في حين ترم الهيئة الخاصة مجموعة من العقود مع المتعهدين لبناء وتشغيل وصيانة المشروع . كما ترم الاتفاقيات لبيع إنتاجها سواء مع الدولة أو المتفعين من خدماتها ، وتعقد القروض مع المصارف لتأمين مصادر التمويل ، ومن هذه الأطراف نذكر:

* الخبراء والمستشارين: وهذا لتحديد جدوى المشروع الاقتصادية ، الاجتماعية والمالية ... الخ وتحضير مستندات العطاء وتقييم العروض .

* المؤسسات المالية والمصرفية: وهذا لتمويل المشروع بالمصادر المالية والسيولة النقدية الكافية للمشروع وذلك بعدما تقوم الجهات الممولة بدراسة المشروع والتحقق من قابليته لإنتاج الإيرادات الكافية لسداد القروض المعطاة من قبلها .

* المقاولين: من أجل القيام بالأعمال اللازمة للإنشاءات، وفي الغالب يكون المقاول من مؤسسي شركة المشروع أو طرفا فيها .

* المشتغل: بحيث يتم إبرام عقود التشغيل والصيانة عقب إنجاز مرحلة البناء ، حتى يصبح المرفق العام جاهزا للتشغيل ، فيقوم المتعاقد بتوفير المواد اللازمة والضرورية للتشغيل وتأمين الخدمات اللازمة لذلك وفقا لبرنامج معد سلفا .

* الموردين : وذلك لتزويد المشروع ببعض المعدات والآلات التي تدخل في تشييد المشروع وتكون لازمة لتشغيله في مراحل لاحقة²².

* مشتري الخدمة : بحيث يعتبر عقد شراء الخدمة من بين أهم العقود اللازمة لإبرام مشاريع البوت ويمكن شراء الخدمة من طرف الدولة كشخص عام أو من طرف المتفعين بخدمات المرفق العام، مما يؤمن للمشروع إيرادات ثابتة تعد إحدى الضمانات الأساسية لتمويل المشروع وضمان سداد القروض .

* شركات التأمين : وهذا من أجل تأمين المشروع ضد العديد من المخاطر وفي مختلف مراحل تنفيذه .

2.2.2. الصيغة:

وهي ما يعبر بها عن الرضا بإبرام هذا العقد، وتتمثل فيما يدل على الإيجاب والقبول من ألفاظ يصاغ بها العقد ، متضمنة بيان

وبالتالي فلا يصح للواقف الرجوع عنه لأنه دائم ومؤبد وقد نصت المادة 28 من قانون الأوقاف على أن الوقف يبطل إذا كان محدد بزمان .

فالوقف يتميز بالدوام والاستمرار، وهذا من ضمن الأسباب التي منحتها الشخصية الاعتبارية من حيث الحقوق والالتزامات وعلى ذلك يعمل على عمارته وصيانته ليستمر في أداء خدماته .

أما بالنسبة لعقد البوت B.O.T فنجد أن معظم إن لم يكن كل مشروعاته عبارة عن مشروعات طويلة الأجل تستمر لسنوات طويلة وتدر عائداً للمولين ثم لا بد أن تسلم بعد ذلك مصانة تماماً وقابلة للاستمرار لصالح المستفيدين بما يشبه التأبيد والدوام .

2.1.3. الحاجة إلى السيولة: فمن الخصائص البارزة في الأموال الوقفية أنها قليلة السيولة لأن أكثرها عبارة عن عقارات بينما يتطلب استثمار أي مشروع منتج عناصر وعوامل الإنتاج من رأس المال والعمل والمواد الخام والنفقات الجارية الأخرى، وحتى استثمار عقار معين عن طريق الإيجار وهي أبسط صورة حيث أنه يتطلب أعمالاً تستلزم إنفاقاً نقدياً من صيانة ومتابعة المستأجرين ومصروفات التعاقد معهم وتتعاظم الحاجة إلى السيولة كلما تعقد شكل الاستثمار كأن يراد استثمار أراضي وقفية عقارية أم زراعية للبناء فوقها أو لزراعتها إذا فلا مناص من لجوء الأوقاف إلى الأطراف الممولة لتغطية الحاجة إلى السيولة .

كذلك الحال في مشروعات B.O.T بكل أشكالها وأنواعها فإنها تأتي لتغطية جانب النقص في قدرة الأطراف المعنية على تمويل إنشاء وصيانة المرافق الأساسية حيث أن القطاع الخاص محلياً أو أجنبياً سوف يتكفل بالتمويل ويستوفي تكلفته وأرباحه لاحقاً من التدفقات النقدية للمشروع .

3.1.3. الحاجة إلى الإدارة المتخصصة ذات الكفاءة:

إذا أرادت الأوقاف أن تدخل في أي مشروع استثماري ستجد نفسها تفتقر إلى عنصر الإدارة أي إلى عنصر تشغيل المشروعات والإشراف عليها من أجل تنفيذ المشروعات بكفاءة وهذا ما دعى المهتمين بأمر تطوير الأوقاف إلى تصميم عدة نماذج لإدارة

المواصفات المطلوبة ، تقوم الشركة باستلام المشروع فعلياً من القائمين على تنفيذه ، من حق الدولة أو الحكومة عن طريق ممثلها في لجان استلام المشروع متابعة تنفيذ المشروع بصورة فعلية ومنظمة.

4.3.2. مرحلة التشغيل و الصيانة، ويتم فيها تشغيل المشروع كلياً و القيام بأعمال الصيانة الضرورية حيث يتم تنفيذ نقل التكنولوجيا وتدريب العمال على وسائل تقنية حديثة.

5.3.2. مرحلة نقل ملكية المشروع إلى الدولة مانحة الامتياز:

بحيث تعتبر هذه المرحلة آخر مراحل المشروع، و التي ينتهي فيها امتياز شركة المشروع وفيها تتأكد الجهة مانحة الامتياز (الدولة أو الحكومة) من أن المشروع بكافة أصوله في حالة جيدة من التشغيل، تقوم شركة المشروع بنقل ملكية المشروع بكل أصوله إلى الحكومة سواء مقابل تعويض متفق عليه أو دون مقابل. يصبح بعد ذلك المشروع جزءاً من القطاع العام تديره الدولة بمعرفتها ولحسابها، وقد تفضل الدولة تركه لشركة المشروع للاستمرار في تشغيله وصيانته سواء بتمديد الامتياز أو منح امتياز جديد لها أو لغيرها من المستثمرين.

3. دور عقود البوت في تفعيل الاستثمار الوقفي في الجزائر

نبين فيما يلي الخصائص المشتركة بين الوقف وعقد البوت ، ثم نحدد مدى ملائمة هذا العقد لترقية وتطوير الاستثمار الوقفي وصولاً للمراحل اللازمة لتطبيقه على الممتلكات الوقفية في الجزائر .

1.3. الخصائص المشتركة بين الوقف وعقد البوت

هناك عدة خصائص مشتركة بين الوقف وعقد البوت تتمثل فيما يلي :

1.1.3. الاستمرارية والتأبيد: حيث تعتبر مسألة إلزامية الوقف محل خلاف بين العديد من فقهاء الشريعة بين مؤيد لها ومعارض²⁶ ، وقد أخذ المشرع الجزائري برأي جميع الفقهاء في ذلك حين اشترط لزوم الوقف بعد صدوره، وهذا ما أكدته المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري التي جاء فيها : "... على وجه التأبيد والتصدق " وكذا المادة 16 من قانون الأوقاف حين نص : "...إذا كان منافياً لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم ..."

4-تستفيد المؤسسة التمويلية بمنافع المشروع لمدة معينة هي فترة الامتياز الممنوحة من قبل الدولة وذلك حتى تستوفي ما أنفقته من تكاليف المشروع بالإضافة إلى الأرباح التي ترزقها²⁹.

1.2.3. تكييف عمليات ال BOT على أساس عقد الحكر³⁰

أخذ المشرع الجزائري بعقد الحكر كأحد الأساليب لتثمين الأملاك الوقفية العاطلة³¹، غير أنه لم يتناول تعريفها واضحا له، وبناء عليه فالحكر هو عقد إجارة يقصد به استبقاء أرض الوقف العاطلة للبناء أو الغرس أو لأحدهما لمدة معينة تعقد بإذن القاضي ويدفع فيها المحتكر لجانب الوقف مبلغا معجلا من المال يقارب قيمة الأرض، ويدفع مبلغا قليلا آخر يستوفي سنويا لجهة الوقف من المستحكر أو ممن ينتقل إليه هذا الحق على أن يكون لهذا الأخير حق الغرس أو البناء وسائر حقوق الانتفاع، وحقه هذا قابل للبيع والشراء وينتقل إلى ورثته بالموت.

هذا وتوجد عناصر شبه أساسية بين الحكر والبوت كما توجد اختلافات تفصيلية لا تمس جوهر التشابه حيث أن فترة العقدين فترة طويلة، كما يتنازل الواقف خلال هذه المدة عن حق الانتفاع بمقابل معجل وآخر مؤجل، كذلك في ال BOT تتنازل الجهة مانحة الامتياز عن حق الانتفاع لمدة طويلة بمقابل مؤجل، إضافة إلى أن هناك عائد دوري قليل دائم وعائد فوري عاجل للوقف مقابل عائد كبير في المستقبل للجهة مانحة الامتياز في عقد ال BOT.

2.2.3. تكييف عمليات ال BOT على أساس عقد الإيجار:

نظم المشرع الجزائري الأحكام الخاصة بالإيجار الوقفي بنصوص قانونية عدة إلا أنه أخضعها لبعض الأحكام والشروط الخاصة التي تتناسب مع طبيعة الوقف وبالطرق التي تضمن له الحماية وتفرض أشكالا معينة لانعقاده، وقد أجاز المشرع الجزائري تأجير الأملاك الوقفية وفقا لما أكدته المادة 42 من قانون الأوقاف 10/91 وأخضعت أحكامه للنصوص التشريعية السارية المفعول أي وفقا للقواعد العامة³² مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية وفق ما نصت عليه المادة 02 من ذات القانون واعتبرته حقا مخرولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات.

ولم يحدد المشرع الجزائري مفهوما معينا للإيجار الوقفي مكتفيا بتحديد طرق إنشائه وبعض الأحكام الخاصة الأخرى المتعلقة به

واستثمار ممتلكات الأوقاف بعيداً عن الإدارة البيروقراطية للحكومات.

الأمر الذي دعا للمناداة بتخصيص المشروعات وإدارتها بعيداً عن الإشراف البيروقراطي عن طريق استحداث نظام ال B.O.T، ولقد برع القائلون على أمر ال B.O.T في إقامة نموذج إداري متميز يمكن للأوقاف أن تستفيد منه عن طريق شبكة إشرافية تدرج من متعهد المشروع وشركة المشروع إلى المقاول والمشغل Operator وهي الشركة التي تتولى مسؤولية التشغيل التجاري للمشروع وإدارته بالإضافة إلى الاستشاريين في مجالات التمويل، التشريع، الهندسة والتأمين..... الخ.

تلك كانت باختصار أهم الخصائص المشتركة بين الوقف وال B.O.T أو لنقل أهم الخصائص في أسلوب ال B.O.T التي تصلح كمتطلبات تتكفل باستثمار الأموال الوقفية بشكل معاصر وذي كفاءة عالية²⁷.

2.3. ملائمة عقود البوت لتطوير الاستثمار الوقفي في الجزائر

بدأ نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية ال (BOT) بالانتشار ليشمل معظم مرافق البنية التحتية مع مطلع القرن التاسع عشر. أي بعد قرابة القرنين من استحداث الصيغ غير التقليدية في الاستثمار الوقفي كالحكر، الإيجارين والمرصد،²⁸ وهي فترة مناسبة لتطوير هذه الصيغ وفقا لهذا النظام وبشكل يساهم أكثر في تفعيل الوقف وتنمية موارده.

على هذا ولزيد من التوضيح سيتم التعرض فيما يلي إلى أوجه الشبه بين الصيغ غير التقليدية للاستثمار الوقفي ونظام ال BOT الذي يقوم على أساس النقاط التالية:

1-قيام الدولة بعرض المشروع المقترح تنفيذه بنظام ال BOT على المؤسسة التمويلية بنهاية فترة الامتياز.

2-تحدد الدولة مواصفات المشروع بدقة بالغة لتتقدم المؤسسة التمويلية بغرض تمويل وإنشاء، وتشغيل، وإدارة المشروع.

3-ملكية أرض المشروع للدولة أما ملكية البناء الذي أنشأته المؤسسة التمويلية وقامت بإدارته وتشغيله فيرجع للمؤسسة التمويلية.

والتشديد ديناً على الوقف يستوفيه من أجرة الوقف بالتقسيط، ويكون البناء ملكاً للواقف على أن يكون لصاحبه حق القرار في عقار الوقف ويورث عنه، وحق التنازل عنه لآخر يأخذ دينه عنه ويحل محله في العقار بإذن القاضي أو المتولي³⁸.

هذا ويتشابه نظام BOT والمرصد في العديد من الأوجه نذكر منها :

-العجز عن تعمير المنشأة من قبل الأوقاف أو الدولة في عقود البوت أساس للتعاقد .

-تحدد الجهة مانحة المشروع طبيعة الاستثمار سواء الأوقاف في عقد المرصد أو الدولة في عقود البوت وذلك بكل دقة وتفصيل وهي التي تطرح المشروع على الجهات الراغبة في الاستثمار به .

-يمنح المستثمر في المرصد حق الانتفاع بالمشروع خلال مدة الاستثمار أو العقد³⁹ ، بحيث يتم تعيين المستثمر على أنه منتفع بالأرض على سبيل استئجاره لها ولكن مع ملاحظة أن هذه الإجارة لم ينص عليها صراحة في عقد ال BOT ولكنه يبدو أنه شيء ضمني متعارف عليه عند من استحدثوا هذا النظام.

-تحديد حق القرار والانتفاع بمدة زمنية محددة طبقاً للقانون وهو ما يطلق عليه «حق الامتياز» بعدها تنتقل ملكية المشروع للدولة⁴⁰.

مما تقدم يتبين جواز استثمار الأوقاف بصيغة عقد البوت، بحيث يعتبر من الخيارات المناسبة في تعمير الأوقاف متى ما روعيت الضوابط الشرعية والقانونية للوقف، ومن أهمها عدم انتقال ملكية الأرض الموقوفة لشركة المشروع، وفي الحالات التي يكون التعاقد بهذه الصيغة فيه مصلحة للوقف، وبحيث لا توجد طريقة أفضل لتمويل الوقف منها، مثل أراضي الأوقاف التي تبقى سنوات عديدة دون تطوير وتعمير بسبب عدم توافر التمويل الكافي للتعمير أو في الحالات التي يكون فيها الوقف متعثراً أو متعطلاً، ويجب أن تتم صياغة عقد البوت عند التعاقد مع ناظر الوقف أو إدارة الوقف أو الجهة التي لها الولاية على الوقف بما يحدد المواصفات بشكل دقيق، والنص على كل ما من شأنه حفظ الوقف وحفظ حقوقه⁴¹.

3.3. مراحل تطبيق نظام البوت على الممتلكات الوقفية :

ضمن المرسوم التنفيذي 381/98³³، مما يستدعي الرجوع للقواعد العامة المتعلقة بالإيجار لتحديد مفهومه ، بحيث عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني الجزائري على أنه : " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ".

هذا ويذهب البعض إلى تكييف عمليات ال BOT على أساس عقد الإجارة وذلك على النحو التالي :

المؤجر : هو الدولة أو الجهة الإدارية مانحة الامتياز ، **المستأجر:** هو الجهة صاحبة الامتياز، **العين المؤجرة:** هي الأرض التي يقام عليها المشروع ، **الأجرة** مؤجلة وهي المشروع نفسه بعد إعادة تسليمه إلى الحكومة أو الجهة الإدارية مانحة الامتياز ، ومن أهم خصائص الإجارة وشروطها وأحكامها ما يلي³⁴:

* أن يكون المعقود عليه وهو المنفعة معلوماً علماً يمنع المنازعة فإن كان مجهولاً جهالة مفضية إلى نزاع فلا تصح العقود لأن هذه الجهالة تمنع من التسليم والتسلم فلا يحصل المقصود من العقد.

* بيان مدة الإيجار بحيث تصح الإجارة على أي مدة طاللت أو قصرت.

* أن يكون عقد الإجارة عقد لازم والمعقود عليه مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعاً.

* أن تكون الأجرة مالاً مقداره معلوم وألا ينتفع الأجير بعمله فإن كان ينتفع به فلا تجوز.

* يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة اعتنائاً بملكه، ولا يجوز له أن يحدث بها تغييراً بدون إذن مالكاها³⁵.

3.2.3. تكييف عمليات ال BOT على أساس عقد المرصد:

لم يضع المشرع الجزائري لعقد المرصد تعريفاً محدداً³⁶، وفي مقابل ذلك نجد الفقه الإسلامي يعرفه على أنه اتفاق بين إدارة الوقف وبين المستأجر للقيام بإصلاح الأرض وعمارتها وتكون نفقاتها ديناً مرصداً على الوقف ، وما يدفعه المستأجر يكون من ماله الخاص بإذن من المتولي عند عجز الوقف عن ذلك لعدم وجود غلة في الوقف يعمر بها³⁷.

وعليه فالمرصد هو أن يأذن القاضي أو الناظر (وكيل الأوقاف) لمستأجر الوقف بالبناء في أرض الوقف ليكون ما ينفقه في البناء

والملاحظ من خلال تحليل جدول الإيرادات المحصلة من إيجار الأملاك الوقفية المتواجدة على مستوى الولاية تنامي نسبة الإيرادات الوقفية الناتجة عن تأجير الأصول الوقفية العقارية، مما يؤكد اهتمام الدولة المتزايد باستثمار الأوقاف وتنمية مواردها، حيث وصلت نسبة الزيادة في الإيجار سنة 2014 إلى 38,41%، غير أنها تراجعت للانخفاض من جديد خلال سنتي 2015 و2016 لتصل حدود 8,13% و 2,72% على التوالي .

وفي سنتي 2017 و 2018 عرفت القيمة الإيجارية للأصول الوقفية العقارية بالولاية ارتفاعا كبيرا وصلت خلالها نسبة الزيادة في الإيرادات لحدود 95,61% و 42,36% على التوالي .

لكن وبالرغم من هذا التطور في القيم النسبية لإيرادات الأملاك الوقفية المستغلة ، ورغم الجهود المبذولة لحماية الأوقاف وتنمية عائداتها من قبل السلطة الوصية في الجزائر ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، إلا أنها لا تزال تعرف نقصا واضحا في ذلك نظرا لسوء استغلالها وتعرضها للضياع والاندثار، وكذا التقصير في طرق استثمارها التي لا تزال تقليدية جدا وغير مواكبة للتطورات الاقتصادية الراهنة وتعتمد على الإيجار فقط كصيغة مسيطرة من الناحية العملية . مما يستلزم البحث عن طرق جديدة تفعل الاستثمار الوقفي وتنمي موارده، ومنها عقود البوت التي قد تكون فرصة استثمارية جديدة وناجعة للأملاك الوقفية في الوقت الراهن.

حيث أن نظام البوت وإن كان صالحا لتمويل أي من المشاريع الوقفية، إلا أنه من الضروري احترام خصوصيته واعتماده كأداة لتمويل استثمار المشاريع الوقفية الضخمة، كبناء المركبات الوقفية على مساحات شاسعة أو إنشاء الجامعات والمستشفيات الوقفية أو غيرها من المشاريع التي يمكن اعتبارها كبيرة مقارنة مع المشاريع الصغيرة والمتوسطة الأخرى (كالمراكز التجارية ، والمدارس ، والعيادات الطبية ... الخ) .

وعليه فإن المراحل التي يمكن اقتراحها حتى يكون تطبيق هذا النظام مجددا بالنسبة للأوقاف هي:

-إعداد دراسة أولية لمشروع وقفي ضخمة على أرض تحدد مسبقا .

تنوع الأصول الوقفية في الجزائر وتعدد ، غير أن طابع أصولها التقليدية الذي يركز حول بعض السكنات والأراضي والمستودعات وغيرها لا يتجاوز حسب تصنيف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لسنة 2014 مجموع 9967 ملك وقفي غلب عليها الطابع العقاري حيث نجد نسبة 65 % منها سكنات وقفية، 14 % أراضي متنوعة، 13% محلات تجارية و 8% فقط أصول وقفية أخرى، أستثمر معظمها بطرق تقليدية غلب عليها الإيجار كصيغة مسيطرة عمليا وبمبالغ جد زهيدة وفق ما يبينه الجدول رقم 01⁴² .

فالإيرادات الوقفية في الجزائر تؤكد على ضعف النشاط الوقفي بها وعدم جديته ، لأن التوتيرة التي تتزايد بها ليست مرضية وتعتبر ضعيفة جدا رغم تحيينها المتواصل كل ثلاث سنوات وبنسبة 20%.

فالأملاك الوقفية لا تزال تؤجر بإيجارات شهرية ضعيفة جدا تصل في بعض الأحيان بالنسبة للمحلات التجارية لمبلغ 1000 دج شهريا فقط في أرقى المناطق التجارية في ولايات الجزائر، ومنها ولاية قسنطينة حيث أكدت لنا مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية على تواجد محلات تجارية عدة تؤجر بهذا المبلغ في وسط الولاية وفي منطقة النشاط التجاري .

وبالرغم من عملية التحيين الأخيرة التي أجرتها المديرية ذاتها خلال سنة 2018 والتي وصلت من خلالها أجرة بعض المحلات التجارية لـ 10.000 دج إلا أنها لم تساوي بعد قيمة إيجار المثل التي قد تصل حدود 30.000 دج أو تتجاوزها.

ونفس الأمر بالنسبة للسكنات الوقفية التي رغم تحيين قيمة إيجارها هي الأخرى خلال ذات السنة إلى ما يفوق أربعة أضعاف المبلغ السابق الذي كان يقدر بـ 400 دج فقط للسكن الوقفي الواحد، غير أنها لا تزال تؤجر بمبالغ جد زهيدة ولم تصل بعد حدود إيجار المثل لنفس العقارات ونفس المناطق السكنية وفق ما قدره الخبراء العقاريين بأملاك الدولة ووفق ما أكدته التقارير المتحصل عليها من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية، الأمر الذي يؤكد على أن الكثير من الأملاك الوقفية غير مستغلة استغلالا اقتصاديا يضاعف حصيلة تأجيرها عاما بعد عام ، بسبب اعتماد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف أجرة زهيدة جدا للأملاك الوقفية المستغلة خاصة السكنات رغم التحيين ، وحتى تغاضيم في بعض الأحيان عن مقاضاة المستأجرين المتأخرين عن دفع الأجرة أو رفض هذا الأخير الالتزام بالتحيين رغم صدور أحكام قضائية تلزمهم بالدفع ، مما جعل نسبة تطور الاستثمار الوقفي بالولاية خلال سنوات 2013 إلى غاية 2018 تتأرجح بين الزيادة والنقصان دون أن تصل للقيم التي تتناسب مع طبيعة العقارات الوقفية المستغلة وفق ما يبينه الجدول رقم 02⁴³ .

وتنمية موارده، يمكن بمقتضاه للجهة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف أن تعقد عقودا مع جهات القطاع الخاص لتمويل المشروعات الاستثمارية الوقفية لئتم إنشاؤها وإدارتها وصيانتها من قبل هذا الأخير الذي قد يكون شركة خاصة واحدة أو عدة شركات خاصة محلية أو عالمية، بحيث تتكفل الجهة المستثمرة بكل الأعباء المالية اللازمة للمشروع الاستثماري الوقفي مقابل استفادة الأخير من أرباح مالية نظير ما تكبده من خسائر ومصاريف، يتم بعدها استرجاع الأصول الوقفية من قبل السلطة الوصية ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، كل هذا مع ضرورة المحافظة على الضوابط الشرعية والقانونية للاستثمار الوقفي.

لكن وبالرغم مما سبق غير أن تطبيق هذه الصيغة على الممتلكات الوقفية قد لا يخلو من النقائص فيلاحظ ما يأتي:

- أن الموقوف عليه لا ينتفع بالموقف إلا بعد مضي مدة العقد، وهي طويلة نسبياً.

- أن الشركة المستثمرة لا تدفع أجرة مدة العقد، اكتفاء بالمبالغ الكبيرة التي دعته لتعمير الموقف وتثميته.

- أنه لم تكن هناك إشارة لمواصفات المبنى المزمع إنشاؤه، أو التأكيد على ما يتعلق به.

ولتنطوير التطبيق الأمثل لعقد البناء والتشغيل والصيانة على الموقف، فإنه يقترح ما يأتي:

- إصدار التشريعات المناسبة لاستثمار الأوقاف وفقاً لعقود البوت لضمان أفضل تطبيق لذلك.

- أن يتضمن العقد اشتراط خدمات مجانية تقدم للمستحقين لها حسب نص الواقف، وهذا الاشتراط أحرى بالقبول لدى الشركة المستثمرة من اشتراط أجرة وبذلك يتحقق شيء من انتفاع الموقوف عليهم بالموقف أثناء مدة عقد الامتياز.

- اشتراط أجرة يدفعها مستثمر الملك الوقفي أثناء مدة العقد لصالح الجهة الوصية.

- تضمين العقد شرط استرداد الأصول الوقفية إذا تحصل المستثمر على الربح المتفق عليه حتى قبل انتهاء مدته.

5. الأشكال والرسومات البيانية :

■ الجدول رقم 01: تصنيف الأملاك الوقفية في الجزائر.

- الإعلان عن مناقصة وطنية أو دولية تعرض الأوقاف من خلالها على أرض الوقف التي تريد من خلالها إقامة المشروع المنشود.

- تعاقد إدارة الأوقاف مع الفائز بالمناقصة الذي يقوم ببناء المشروع الوقفي وفق المواصفات والمعايير الدولية المعتمدة في المشاريع الكبيرة وفق دفتر شروط واضح وفي الأجل اللازم، مع التأكيد على ضرورة احترام الأجل المحددة والمتفق عليها، والالتزام بتشغيل المشروع ووضع حيز التنفيذ بعد البناء (الانجاز)، إذ يتم التعاقد على تشغيله لمدة تسمح للممول باسترداد المبلغ المستثمر وتحقيق أرباح مجدية، علماً أن المدة قد تكون طويلة نوعاً ما وتحويل المشروع سالماً من أي عيب بعد انتهاء مدة التشغيل بشكل يكون صالحاً لأن تستغله إدارة الأوقاف لمدة مضاعفة لتلك التي كان قد شغلها الممول.

وعليه فإن إدارة الأوقاف ستحصل على مشروع كبير ذي إيرادات مهمة تمكنها من تمويل مشاريع وقفية أخرى، وترقية استثمار الأوقاف وتنميتها أيضاً حتى وإن كان ذلك على المدى الطويل.

كما يفضل تمديد مدة التشغيل إذا قبل الممول إعطاء نسبة من إيراداته، ولتكن 10 % لإدارة الأوقاف طوال مدة التشغيل التي يتفق عليها حتى لا تنقطع الصلة مع الوقف طوال المدة، وكل ذلك موضوع للتفاوض والتفاوض من أجله.

ويجب الحرص على ضرورة أن يكون المشروع في أحسن حال عند تحويله لإدارة الأوقاف حتى لا يكون مشروعاً يحمل في طياته أعباء إضافية تضاف إلى أعباء إدارة الأوقاف خاصة تلك المتعلقة بالصيانة، وهذا لا يأتي إذا كان الإيجار وفق معايير دولية خاصة بعمر البناء، لذا وجب الاحتياط عند التعاقد.

كما يجب أن نشير إلى أن هناك مرحلة سابقة على هذه الإجراءات وهي اعتماد صيغة نظام البوت في قانون الأوقاف، ووضع كامل التنظيمات والمراسيم التنفيذية التي تحكم تطبيق هذا النوع من الأنظمة التمويلية⁴⁴ مع مراعاة الضوابط الشرعية اللازمة لذلك.

4. الخاتمة :

بناء على ما سبق يتبين أن نظام البوت قد يكون صيغة استثمارية حديثة وآلية فعالة لترقية الاستثمار الوقفي في الجزائر

المصدر: إحصائيات متحصل عليها من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بولاية قسنطينة.

6. قائمة المراجع:

-الأوامر والقوانين والمراسيم

1-الأمر 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر عدد 82

2- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر عدد 90

3- القانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ج ر عدد 29

4- القانون 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 32.

. الكتب:

1-الياس ناصف ، عقد البوت ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 2006 .

2-حمادة عبد الرازق حمادة، التحكيم في عقود البوت، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر ، 2015 .

3-زهدي يكن ، الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون، دار النهضة العربية، بيروت، الطبعة الأولى 1968

4-مسدور فارس ، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر والدول الغربية والإسلامية ، الأمانة العامة للأوقاف ، الكويت ، 2011 .

5-وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي وأدلته ، الجزء الرابع، دار الفكر، القاهرة، د س ن

6- طه محييد جاسم الحديدي ، النظام القانوني لعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية ال BOT وتطبيق قواعد التحكيم في تسوية منازعات هذه العقود، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات ، مصر – الإمارات ، 2013 .

نوع الملك	العدد
محلات تجارية	1388
سكنات متنوعة	6286
أراضي فلاحية	656
أراضي بيضاء	750
أراضي غابية	1
أراضي مشجرة	4
حظائر	22
حضانات	10
أصول وقفية متنوعة	835

المصدر : موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بالجزائر

www.marw.dz :

■ الجدول رقم 02: إحصاء المداخل المحصلة من إيجار الأملاك الوقفية على مستوى ولاية قسنطينة من سنة 2013 إلى ديسمبر 2018 :

السنوات	حساب إيرادات الأوقاف لولاية قسنطينة بالدينار الجزائري
2013	4659370
2014	6449256
2015	5925250
2016	5764198
2017	11275622,45
2018	16052221

- الرسائل والمذكرات الجامعية :

6- عبد الله بن محمد العمراني، تطوير تعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والإعادة ، دراسة فقهية مجلة العلوم الشرعية ، جامعة الإمام محمد بن سعود للعلوم الشرعية ، العدد 31،السعودية ، 1435 هـ .

1-بن مشرن خير الدين ، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الإدارة المحلية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2011/2012 .

7-معروف جيلالي ، عقد البوت استنساخ غربي لمنتج استثماري إسلامي ، مقال متاح على الموقع الإلكتروني:www.KANTAKJI.com. أطلع عليه بتاريخ 3 أوت 2018 ، الساعة 10:00

2-شماشمة هاجر ، عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية وتطبيقاته في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العام ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، 2013/2014 .

8-ناهد علي حسن السيد، حقيقة نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية ، منشورات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشر، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، د س ن .

3-هارون خلف عبد الدلو ، عقد البناء والتشغيل والتحويل وتطبيقاته في الفقه الإسلامي ، مذكرة ماجستير في الفقه المقارن ، الجامعة الإسلامية بغزة ، فلسطين ، 2015 .

-المقالات والبحوث :

-المراجع الأجنبية :

1 Emmanuelle Auriol And Pierre M. Picard , A Theory Of BOT Concession Contracts ,18 January 2010,On Line Article :

1-أبو غدة عبد الستار ، عقد البناء والتشغيل والإعادة وتطبيقه في تعمير الأوقاف والمرافق العامة منشورات مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، الدورة 19 ، الشارقة ، الإمارات العربية المتحدة، د س ن

:00 at 914/11/2019 , View on WWW. sciencedirect . COM h

2-أحمد معي الدين أحمد ، تطبيق نظام البناء والتملك B.O.T في تعمير الأوقاف والمرافق العامة ، منشورات مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، الدورة 19 ، الشارقة ، الإمارات العربية المتحدة، د س ن.

2 Larry D . Qiu , Susheng Wang , BOT Projects : Incentives of Development And efficiency,Elsevier Journal Economics ,Amsterdam , 94 (2011)

3-بشناق أحمد ، توظيف عقد البناء والتشغيل والنقل في إنشاء وإدارة المرافق العامة ، دراسة فقهية ، مقال منشور بمجلة كلية الشريعة والقانون ، العدد الأول ، ليبيا ، 2018 .

3 Lyonet du Moutier Michel,Financement sur projet et partenariat public-prive, la Relation entre concédent et concessionnaire dans les bot d'infrastructure ,Revue trimestrielle politique et management public, vol 21 ,N 01 , Mars 2003

4-فيصل شطناوي ،النظام القانوني لعقد البوت وتسوية المنازعات الناشئة عنه في ظل التشريع الأردني ، مقال منشور بمجلة دراسات ، علوم الشريعة والقانون ، المجلد 41 ، العدد1، 2014 ، متاح على الموقع الإلكتروني:www.journals.ju.edu.com

4 Reifon Cristabella Eventia ,Legal Principles in function And Performance Of BOT Contract,Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga ,Volume 32,Indonesia ,03 september2017

، أطلع عليه بتاريخ 2 أوت 2018 ، الساعة 14:00

7.اليواميش :

5-روليت العبود ، نظام البناء و التشغيل والنقل لتشييد مشروعات البنية التحتية، جامعة دمشق، مقال متاح على الموقع الإلكتروني:www.drzidan.com، أطلع عليه بتاريخ 3 أوت 2018 ، الساعة 10:30

- 7 بشناق أحمد ، توظيف عقد البناء والتشغيل والنقل في إنشاء وإدارة المرافق العامة ، دراسة فقهية ، مقال منشور بمجلة كلية الشريعة والقانون ، العدد الأول لسنة 2018 ، ليبيا، ص 314
- 8 توجد عدة أشكال لعقود البوت منها: عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية ، عقود البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية ، عقود البناء والتملك والتشغيل ، عقود التصميم والبناء والتمويل والتشغيل وغيرها .
- لمزيد من التفصيل في اختلافاتها راجع : حمادة عبد الرازق حمادة ، التحكم في عقود البوت ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، مصر ، 2015 ، ص 37-41
- 9 من التعاريف المتعددة لعقود البوت أنه شكل من أشكال التعاون بين صاحب الحق في الأرض ومستثمر يعمل على تمويل المشروع المراد إنجازه عليه حسب ما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين ، حيث يقوم المستثمر بتشغيل المشروع والاستفادة منه ثم تسليمه لمالك الأرض بعد انتهاء فترة الاستثمار ليصبح مالكا للمشروع والأرض معا .
- Reifon Cristabella Eventia, Legal Principles in function And Performance Of BOT Contract, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 32, Indonesia, 03 september 2017, page 524
- 10 راجع في هذا الشأن :
- ناهد علي حسن السيد، حقيقة نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية، منشورات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشر، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، د س ن ، ص 5.
- Emmanuelle Auriol And Pierre Picard , A Theory Of BOT Concession Contracts, 18 January 2010 , page 6 , On Line Article : WWW. sciencedirect. COM , View on 2019/11/14 at 9:00 h
11. مسدور فارس ، مرجع سابق ، ص 96/97
- Incentives And "Larry D. Qiu , Susheng Wang , BOT Projects 12 of Development Economics , Elsevier Journal" efficiency 129 -, Amsterdam , 94 (2011) , page 128
- 1 Lyonet du Moutier Michel, Financement sur projet et partenariat public-privé, la Relation entre concédant et concessionnaire dans les bot d'infrastructure, Revue trimestrielle politique et management public, vol 21, N 01 , Mars 2003 , p 33
- 2 مسدور فارس ، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر والدول الغربية والإسلامية ، الأمانة العامة للأوقاف ، الكويت ، 2011 ، ص 96.
- 3 جاء تطبيقا للمادتين 166-167 من الأمر 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر عدد 82 ، ص 72-71
- 4 عرفت منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (اليونيدو unido) البوت على أنه نظام تعاقدى بمقتضاه يقوم القطاع الخاص بتنفيذ الإنشاء (شاملا التصميم والتمويل) لمشروع بنية أساسية وإدارته والاحتفاظ به ، وفي خلال فترة الإدارة المحددة يحق له الحصول على مقابل الخدمات التي يقدمها من عوائد ورسوم وحقوق ملكية ، بحيث لا تزيد عن المتفق عليه والمحدد في العقد ، ليتمكن القطاع الخاص من استرداد استثماراته ومقابل تكاليف الإدارة والصيانة للمشروع، بالإضافة إلى عائد مناسب، وفي نهاية المدة يقوم القطاع الخاص بنقل الملكية إلى الجهة الحكومية أو جهة خاصة أخرى جديدة من خلال مناقصة عامة . راجع في هذا الشأن : طه محييمد جاسم الحديدي ، النظام القانوني لعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية الـ "B.O.T" وتطبيق قواعد التحكم في تسوية منازعات هذه العقود، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات ، مصر – الإمارات ، 2013 ، ص 49
- 5 شماشمة هاجر ، عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية وتطبيقاته في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العام ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، 2013/2014 ، ص 12
- 6 ذهب مجمع الفقه الإسلامي إلى أن المقصود بهذا العقد هو : اتفاق مالك أو من يمثله مع ممول (شركة المشروع) على إقامة منشأة وإدارتها ، وقبض العائد منها كاملا أو حسب الاتفاق ، خلال فترة متفق عليها بقصد استرداد رأس المال المستثمر مع تحقيق عائد معقول ، ثم تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها.

قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (182) 19/8 ، الدورة التاسعة عشر ، 1430 هـ

حسبت أصلها وتصدقت بها" فتصدق بها عمر على أن لا تباع ولا توهب ولا تورث

راجع في هذا الشأن : زهدي يكن ، الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون ، دار النهضة العربية ، بيروت ، الطبعة الأولى 1968 ، ص 09
27 أحمد معي الدين أحمد ، تطبيق نظام البناء والتملك B.O.T في تعمير الأوقاف والمرافق العامة ، منشورات مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، الدورة 19 ، الشارقة ، الإمارات العربية المتحدة ، د س ن ، ص 20 .

28 مسدور فارس ، مرجع سابق ، ص 98
29 ناهد علي حسن السيد ، حقيقة نظام البوت ، مرجع سابق ، ص 24 .
30 احمد معي الدين احمد ، المرجع السابق ، نفس الصفحة.

31 نص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ، ج ر عدد 29 على أنه: "يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/ أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/ أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد."

32 يخضع الإيجار الوقفي للأحكام والقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني والقانون التجاري إذا كان محل العقد وقفا معدا للسكن أو التجارة ، وقد أكدت المادة 26 مكرر 08 من القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالإيجار الوقفي .

33 المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر عدد 90

34 وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي وأدلته ، الجزء الرابع ، دار الفكر ، القاهرة، د س ن ، ص 734

35 وهبة الزحيلي ، المرجع نفسه ، ص 735

36 نصت المادة 26 مكرر 05 من القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف على أنه : " يمكن أن تستغل وتستثمر وتبنى الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض البناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء ، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار ."

13 أبو غدة عبد الستار ، عقد البناء والتشغيل وإعادة وتطبيقه في تعمير الأوقاف والمرافق العامة ، منشورات مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، الدورة 19 ، الشارقة ، الإمارات العربية المتحدة ، د س ن ، ص 09

14 الياس ناصف ، عقد البوت ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 2006 ، ص 158.

15 يشناق أحمد ، مرجع سابق ، ص 315

16 راجع في هذا الشأن : شماشمة هاجر ، مرجع سابق ، ص 31-29

فيصل شطناوي ، النظام القانوني لعقد البوت وتسوية المنازعات الناشئة عنه في ظل التشريع الأردني ، مقال منشور بمجلة دراسات ، علوم الشريعة والقانون ، المجلد 41 ، العدد 1، 2014 ، متاح على الموقع الإلكتروني: www.journals.ju.edu.com ، أطلع عليه بتاريخ 2 أوت 2018 ، الساعة 14:00، ص 294.

17 يشناق أحمد ، مرجع سابق ، ص 319 .

18 معروف جيلالي عقد البوت استنساخ غربي لمنتج استثماري إسلامي ، مقال متاح على الموقع الإلكتروني: www.KANTAKJI.com ، أطلع عليه بتاريخ 3 أوت 2018 ، الساعة 10:00 ، ص 7

19 هارون خلف عبد الدلو ، عقد البناء والتشغيل والتحويل وتطبيقاته في الفقه الإسلامي ، مذكرة ماجستير في الفقه المقارن ، الجامعة الإسلامية بغزة ، فلسطين ، 2015 ، ص 15

20 يشناق أحمد ، مرجع سابق ، ص 319

21 شماشمة هاجر ، مرجع سابق ، ص 35

22 شماشمة هاجر ، مرجع نفسه ، ص 36-38

23 أنظر في هذا الشأن : هارون خلف عبد الدلو ، مرجع سابق ، ص 16.

بشناق أحمد ، مرجع سابق ، ص 10

24 هارون خلف عبد الدلو ، مرجع سابق ، ص 16.

25 روليت العبود ، نظام البناء و التشغيل والنقل لتشييد مشروعات البنية التحتية، جامعة دمشق، مقال متاح على الموقع الإلكتروني: www.drzidan.com ، أطلع عليه بتاريخ 3 أوت 2018 ، الساعة 10:30 ، ص 15.

26 من بين القائلين بعدم لزوم الوقف الإمام أبو حنيفة . فالوقف عنده بمثابة العارية التي تعتبر جائزة غير لازمة ، فتصرف المنفعة هي جهة الوقف ، وتبقى العين على ملك الواقف ، بل أن الإمام أبي حنيفة يقر بلزومية الوقف في ثلاث حالات فقط وهي :- إذا حكم القاضي بلزومه - أن يكون الوقف مسجدا إذ ينقطع حق الواقف بإقامة الشعائر - أن يخرج الوقف مخرج الوصية ، فيلزم الوقف إذا خرج من الثلث .

غير أن الفريق الآخر أقر بلزومية الوقف وهم الشافعية والحنابلة مستندين في ذلك إلى حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم " إن شئت

- 37 بن مشرّن خير الدين ، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة
ماجستير في الإدارة المحلية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ،
2012/2011 ، ص 211
- 38 معروف جيلالي ، مرجع سابق ، ص 19
- 39 أحمد معي الدين ، مرجع سابق ، ص 22
- 40 ناهد علي حسن ، مرجع سابق ، ص 25
- 41 عبد الله بن محمد العمراني، تطوير ترميم الوقف بصيغة عقد
البناء والتشغيل والإعادة ، دراسة فقهية ، مجلة العلوم الشرعية ،
جامعة الإمام محمد بن سعود للعلوم الشرعية ، العدد 31 ، السعودية
، 1435 هـ ، ص 57
- 42 موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بالجزائر : www.marw.dz
أطلع عليه بتاريخ : 03/11/2019 على الساعة 06:00
- 43 إحصائيات متحصل عليها من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
بولاية قسنطينة .
- 44 مسدور فارس ، مرجع سابق ، ص 99-100