

طرق استغلال وتنمية واستثمار الأملاك الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية

د. خضراوي الهادي جامعة عمار ثلجي - الأغواط

أ. بوناصر إيمان جامعة عمار ثلجي - الأغواط

الملخص :

لا طالما اعتبرت المؤسسة الوقفية ممولا هاما ساهمت في بناء الحضارة الإسلامية ، بل و كانت مقوما من مقوماتها ، وعليه إن 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 خاصة في ضوء الأزمة الاقتصادية التي تشهدها البلاد وبعد أن أصبحت عاجزة على تغطية جميع القطاعات وتلبية كل حاجيات الأفراد و بجنوح القطاع الخاص عن المشاركة في المجالات التنموية التي لا تعود عليه بالربح ، كان على الجزائر الاهتمام بالوقف لإعادة دوره الاجتماعي و الاقتصادي وذلك بتفعيل الفصل الرابع الذي أضافه القانون رقم 01_07.

Abstract :

Not as long as the endowment institution considered an important financier contributed to building the Islamic civilization and even was component of its components, so that the position reached by the endowments at the present time calls for the need to revive them and think about how to use them in support of economic and social development and this can be achieved only by re this institution brought to attention and action by exploiting and Ttmir money and take it out of the doldrums and into charity work to the heights where the more useful service for the benefit of Amkhash in light of the economic crisis in the country and after becoming unable to cover all sectors and meet all the needs of individuals and delinquency private sector participation in developmental areas that no longer have been profitable, it was Algeria attention cessation of the social role and economic and therefore activate the fourth quarter, which added law No. 01_07 modified and complemented law 91_10 who came specially to organize the endowment investment, promote cessation to the ranks of the Gaza third along with the public sector and private with the promotion of adequate protection of his malpractice on the endowment by the workers it is those who exploit it for their personal interests, leading to weakness of the head endowment money

مقدمة:

أظهر التاريخ الإسلامي علاقة الوقف بشتى المجالات ، فلا طالما كان ممولا للحركة العلمية و الثقافية معالجا للمرضى و المقعدين ، داعما للفقراء و المحتاجين ، مساهما في معالجة الأنشطة الاقتصادية إلا أن تدني مستويات الاعتناء و الاهتمام بالوقف ، وسيطرة الطابع الحكومي عليه ، وكذا توقف المحسنين عن التبرع والتمويل ، و تخلف القطاع الاستثماري فيه الذي يعمل على تمويل الوقف بالتالي الحفاظ عليه خاصة لاتصافه بالديمومة من جهة و تنميته من جهة أخرى ، والاعتماد على الأساليب الاستثمارية التقليدية ، كل هذا أدى لتقلص دوره في المجتمع الإسلامي عموما والجزائري خصوصا ، حيث وجدت الجزائر نفسها أمام فراغا قانونيا في مجال الأملاك الوقفية ، مما جعل هذه الأخيرة عرضة لكل أنواع التجاوزات و الاستيلاء بدون وجه شرعي ، من الأفراد و الجماعات و ذلك بالرغم من وضوح الحكم الشرعي الذي يقضي صراحة بأن أملاك الوقف أو الحبوس ليست من الأملاك القابلة للتصرف فيها و لا هي من أملاك الدولة بالمفهوم القانوني المعاصر ، و إنما هي ملك لكل المسلمين ، و على الدولة شرعا واجب الإشراف عليها و حسن تسييرها و تتميتها و الحفاظ عليها و ضمان صرف ريعها وفقا لإرادة الواقفين بما يتماشى و مقاصد الشريعة الإسلامية الغراء إن التفسير القانوني لهذه الوضعية ، يمكن أن يجد مصدره في الآثار المترتبة من جراء صدور و تطبيق المرسوم رقم 62/157 المؤرخ في 31/12/1962 م المتضمن تمديد سريان القوانين الفرنسية في الجزائر ما عدا تلك التي تمس السيادة الوطنية و بناء على ما تقدم ، أدمجت كل الأملاك و الأراضي ضمن الأملاك الشاغرة و أملاك الدولة وكذا الاحتياطات العقارية.

إن هذه الحالة أفرزت آثار سلبية على الأملاك الوقفية بالرغم من صدور المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 17/09/1964م المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة ،وهو نص لم يلق تطبيقا من طرف الإدارة الجزائرية و لقد وضع في ظروف خاصة ، لم يحدد فيه الأحكام القانونية التي تلزم الإدارة حماية الأوقاف من الضياع والاندثار.

نسجل في هذا المنظور صدور الأمر رقم 71/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية فبالرغم من تأكيد المادة 34 منه على استثناء الأوقاف من عملية التأميم ، فان الإدارة أمت كل الأراضي الوقفية.

استمرت هذه الوضعية السلبية للأوقاف، وازدادت تدهورا بعد صدور القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981م المتضمن التنازل عن أملاك الدولة بحيث لم يستثنى هذا الأخير الأملاك الوقفية من عملية التنازل. كما أن صدور قانون الأسرة رقم 84/11 الذي خصص الفصل الثالث منه لتحديد مفهوم

الوقف لم يكن كافيا لضمان الحماية القانونية و العملية للأوقاف. و عليه جاء دستور 23/02/1989 م الذي اقر الحماية على الأملاك الوقفية في أحكام المادة 49 منه بواسطة قانون مستقل عن باقي أصناف الملكية الأخرى. و لقد بدأ يتجسد الوجود القانوني للأوقاف بصور قانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري الذي صنف صراحة الأوقاف ضمن الأصناف القانونية العامة المعترف بها في الجزائر و ذلك بنص المادة 23 ، كما ابرز هذا القانون حرصه على أهمية الأوقاف بتخصيص المادتين 31 و 32 منه لتأكيد استقلالية التسيير الإداري و المالي للأوقاف و خضوعها لقانون خاص و صدر بهذا الشأن مراسيم تنفيذية 81/91 و المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

و بتاريخ 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ 27 افريل 1991 م صدر قانون الأوقاف تحت رقم 10/91 الذي اقر الحماية و التسيير و الإدارة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف (وزارة الشؤون الدينية والأوقاف) اعتبر هذا القانون الانطلاقة الحقيقية القانونية و العملية لتنظيم الأوقاف ، كما صدر المرسومين تنفيذيين رقم 2000/146 و رقم 2000/200 سعيا من المشرع الجزائري لتدارك التوجه السياسي و الاقتصادي للدولة و تكريسا للمادة 45 من القانون السابق جاء بالتعديل رقم 07\01¹ و الذي كان موضوعه الاستثمار الوقفي حيث أضاف هذا التعديل أحكاما للفصل الرابع من القانون 10\91 بالمواد 26 مكرر إلى 26 مكرر 11 بتحديد أساليب استثمار الوقف في الجزائر فعلى هذا الأساس نطرح إشكالية الموضوع كالتالي :

ما هي أهم أساليب الاستثمار و الآليات التمويلية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنمية الملكية الوقفية ؟

المبحث الأول

سبل استثمار الأراضي الوقفية

لقد فتح المشرع الجزائري من خلال التعديل 07\01 الباب على مصراعيه أمام عمليات استغلال و استثمار و تنمية مختلف الأملاك الوقفية سواء كانت أراضي زراعية، بور وهذا ما سنتطرق له في مطلب أول، أو كانت أراضي صالحة للبناء، أم مبنية أو حتى المعرضة للخراب وهذا ما سنتطرق له في المطلب الثاني

المطلب الأول : سبل استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والبور

ذكر القانون الجزائري العديد من الصيغ لاستثمار الأراضي الوقفية منها صيغ تقليدية و أخرى حديثة غير أن الواقع الاستثماري لا يزال محدود المجال و الصيغ رغم تنوعها وفيما يلي سنحاول التطرق إلى أهمها.

¹ - قانون رقم 07\01 المؤرخ في 28 صفر 1422 هـ الموافق لـ 22 مايو 2001 يعدل و يتم القانون رقم 10\91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ 22 أبريل سنة 1991 و المتعلق ب الأوقاف.

الفرع الأول : صيغ استثمار الأراضي الوقفية الزراعية

أولاً : عقد المزارعة : " و يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد"¹ ، و المزارعة وسيلة استثمار عامة في الأراضي الطلقة و أراضي الوقف ، تعتبر وسيلة فقهية قديمة ثابتة من العهد النبوي عندما عامل رسول الله صلى الله عليه وسلم أهل الخير على الأراضي بشرط مما يخرج منها من ثمر أو زرع² ، نص المشرع الجزائري على طريقة عقد المزارعة لاستثمار الأراضي الزراعية الوقفية نظرا للكم الهائل من الأراضي الزراعية والمشجرة الموقوفة بهذه الصفة ، على هذا الأساس تبدأ مديرية الأوقاف بالتعاون مع مصالح الفلاحة المحلية في عملية تصنيف الأراضي الزراعية الوقفية لترتيبها حسب نسبة الجودة لمعرفة المردود أو تقويمها في حال الشراكة يمكن للهيئة المكلفة بالأوقاف أن تستثمر وتمول ذاتيا الأراضي الزراعية الوقفية فتزرع و توفر ما يلزم من بذور و معدات كما تؤجر عمالا لذلك ، قد تتفق ادارة الوقف مع شريك اقتصادي على عقد المزارعة بحيث أن تكون الأرض وقفا مشاعا بينهما ويكون البذر من أحدها و العمل على الآخر ويحددان في العقد نصيب كل واحد منهما من المنتج كما قد تكون الأرض مكتراة بينهما فيبرمان عقد المزارعة على وجه تكون فيه الأرض مشتركة شركة منفعة أو ذات على أن تكون الغلة بالتساوي بينهما.

كما يمكنها أن تقوم بالاستثمار بالمشاركة وهذا النوع يكون لدورة زراعية أو أكثر ، حيث تتعاقد إدارة الأوقاف هنا مع شريك اقتصادي (بنك إسلامي أو أحد شركات المساهمة الزراعية على زراعة أراضي زراعية وقفية و يسمى كذلك بعقد المغارسة فتدفع الأرض لمن يغرسها . يحمل هذا النوع من الشراكة أكثر من صيغة فقد تشارك إدارة الوقف بأرضها وجزء من البذور و الشريك بالآلات الزراعية وجزء من البذور ويقوم بأعمال الزراعة من حرث زراعة و حصاد على أن يكون المحصول بينهما بالمشاع وفق ما اتفقا عليه في عقد المزارعة ويسمى هـا العقد عقد مزارعة على جزء مشاع من المنتج ، وقد تشارك الأرض الزراعية إدارة الأوقاف (الناظر) شريكين اقتصاديين على أن يقدم الشريك الثاني آلات العمل الزراعية ، و أما الشريك الثالث فيقوم بكل أعمال الفلاحة بداية بالتهيئة إلى غاية الحصاد ويكون البذر مشتركا كما تقسم الغلة بالتساوي بين أطراف عقد المزارعة على تقسيم المنتج بالتسوية ، كما قد تشارك إدارة الوقف أرض زراعية وقفية شريك اقتصادي الذي يوفر البذر في عقد المزارعة على التساوي في العمل والمنفعة وتوظف من ينوب عنها في تولي نصف أعمال الزراعة مقابل أجرة على أن يتولى الشريك الثاني النصف الثاني باقي الأعمال الزراعية و يتقاسمان المنتج بالنصف ، أو تشارك إدارة الوقف أرض الوقف شريك اقتصادي الذي يدخل بالعمل و

¹ - المادة 1\26 من القانون رقم 07\01 المعدل و المتمم للقانون رقم 10\91 والمتعلق بالأوقاف.

² - عكرمة سعيد صبري ، الاستثمارات الوقفية ، دار الشهاب ، دبي الإمارات العربية المتحدة ، سنة 2008، ص 186.

الآلات ويتساويان أو لا يتساويان في البذر المخرج بشرط أن تكون نسبة الغلة بحسب نسبة قيمة البذر المخرج ، أو قد تتشارك إدارة الوقف مع شريك اقتصادي في كل شيء بحيث يقوم هذا الأخير باستئجار جزء من ارض الوقف كما يتساويان في تقسيم المنتج بعد الحصاد ، أو أن تتفق إدارة الوقف مع شريك اقتصادي على أن تشاركه ارض زراعية وقفية ويتساويان في البذر و أعمال الزراعة و المعدات الزراعية ويكون تقاسم الغلة بحسب ما اتفق عليه في العقد ، أو ان يتفقا على أن تدخل إدارة الوقف بالأرض الزراعية و المعدات والشريك بالأعمال الزراعية ويحدد في العقد نسب المشاركة في المنتج نحو النصف الثلث الربع وغير ذلك أو أن يكون قدر القسمة مشاعا نحو النصف أو الربع أو غير ذلك¹.

لقد وضعت الدولة الجزائرية مخططا لإنعاش القطاع الفلاحي ، كما وضعت تسهيلات ومحفزات للذين يرغبون في ممارسة مثل هذا النشاط الاقتصادي الحيوي بتمكينهم من الاستفادة من دعم الدولة الخاص بالفلاحة ويمكن لإدارة الوقف وبحكم أنها تمتلك سلطة الولاية على الأراضي الزراعية الوقفية الاستفادة منه يُمكنها من تحقيق ريع مالي و تنمية أوقافها .

ثانيا : عقد المساقاة : عرفه المشرع الجزائري فيالفقرة الثانية من المادة 26مكرر 1 على أنه :

" المساقاة هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره " .

تعتبر المساقاة نوعا متخصصا من المشاركة في القطاع الزراعي بين طرف أول يمثله المصرف الذي يقوم بتمويل مشروعات مياه الشرب أو مشروعات الري و استصلاح الأراضي لزراعتها و تطويرها باستخدام التكنولوجيا الحديثة ومن ثم إدارة مشروعات المياه و الري على مبدأ الربحية التجارية ، أما الطرف الثاني فيمثله صاحب البستان أو الشريك القائم عليه بالسقي و الموالاة بخدمته حتى تنضج الثمار والذي قد يكون طالب التمويل الذي يمتلك أرضا و يرغب في تطويرها و زراعتها باستغلال مياهها الجوفية ،أو نقل المياه إليها من موقع يتميز بغزارة مياهه ، ينعقد عقد المساقاة كباقي العقود بإيجاب وقبول وأهلية ورضا سليم للطرفين محله أرض مشجرة موقوفة ، ويكون لازما بمجرد التعاقد لا الشرع ، كما أنه من العقود الموروثة لا ينتهي بموت المتعاقدين² .

يمكن أن تتعاقد إدارة الأوقاف (ناظر الوقف) بجزء مشاع على المنتج نحو النصف أو الربع مع شريك عامل الذي يقوم بسقي المنتجات المزروعة في أرض الوقف وتوفير الأدوات اللازمة لذلك ، كما يمكن أن يتضمن العقد شرطا جزائيا في حال تقصير أحد طرفي العقد مما يسبب ضررا للوقف أو على العامل

¹ - شرون عز الدين ، أساليب استثمار الوقف في الجزائر ، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية العدد الثامن ، شوال 1435هـ | أغسطس 2014 ، ص 180.

² - الزحيلي وهبة ، الفقه الإسلامي و أدلته ، الجزء الثامن، دار الفكر ، الجزائر، الطبعة الأولى ، 1991 ، ص153.

و يمكنها كذلك (إدارة الأوقاف) أن تكون هي العامل أو الساعي فتتعدد مع جيرانها الفلاحين على السقي وتوفير أدواته مقابل جزء مشاع من الغلة ويكون ذلك عبر مراحل على حسب قدرة الإدارة و تخطيطها لهذا النوع من مدا خيلها المالية و خاصة إذا اعتمدت أسلوب المشاركة الأجنبية المنتهية بالتمليك في هذا النوع من العمل الاستثماري ، و خاصة لما عند الشريك الأجنبي من خبرة و أدوات عمل متطورة في مجال السقي الزراعي ، كما يمكن أن يأخذ عقد المساقاة شكل المساقاة بالأجرة فتتعاقد إدارة الوقف فيه مع شريك اقتصادي الذي يقوم بالسقي خلال مدة مقابل أجرة أو تقوم إدارة الأوقاف بسقي منتجات الفلاحين الزراعية مقابل أجرة تحدد لدورة أو دورات على أن تحصل إدارة الوقف على أدوات السقي من خلال الاستفادة من المشاركة مع المستثمر وفق المشاركة المنتهية بالتمليك أو القرض الذي يتضمن شراء أدوات السقي الحديثة على أن يسدد بزيادة على ثمنه الأصلي فتتصل بذلك إدارة الأوقاف على موارد مالية تدعم بها مشاريعها الاستثمارية¹.

الفرع الثاني : صيغ استثمار الأراضي الوقفية العاطلة (البور)

وفقا لنص المادة 26 مكرر 2 من القانون 07\01 والمتعلق بتعديل القانون 10\91 المتعلق بالأوقاف فإنه يمكن استثمار الأراضي الوقفية العاطلة أو البور بصيغة عقد الحكر وهو عقد إجارة طويلة يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة بيد مستأجر ويعطيه حقا بالقرار المرتب الدائم لمدة طويلة و يسمى حق الحكر أو المقاطعة بأن يقوم المستأجر مشروعا استثماريا زراعيا أو صناعيا بما لا يضر بمصلحة الوقف و صورته أن يعقد القاضي أو ناظر الوقف عقدا مع آخر يسمى المستحكر الذي يدفع لجانب الوقف فورا مبلغ يقارب قيمة الأرض ، و يلتزم بمبلغ آخر ضئيل يستوفي سنويا لجهة الوقف ، ويكون للمستحكر حق الغرس و البناء و سائر وجوه الانتفاع و ينتقل هذا الحق لورثته بعده ، اشترط فقهاء الشريعة لجواز الحكر للوقف أن يكون العقار أو البناء خرابا وقد بطل الانتفاع به وأن لا يوجد للوقف غلة يمكن بها إعادة عمارته ويكون لناظر الوقف حق تعديل مقدار الأجرة إذا غلت الأجور أو رخصت لتبقى مساوية لأجرة المثل².

المطلب الثاني: سبل استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للبناء والمبنية المعرضة للاندثار والخراب:

ذهبت المواد 26 مكرر 5 ومكرر 6 من القانون 07\01 والمتعلق بتعديل القانون 10\91 المتعلق بالأوقاف إلى أنه يمكن كذلك أن تستغل أو تستثمر الأرض الوقفية القابلة للبناء بعقد المرصد وعقد المقاوله والتعمير، أما الأرض الوقفية المبنية بعقد المقايضة وإذا ما كانت المعرضة للاندثار و الخراب فبعقد الترميم.

¹ - شرون عز الدين ، المرجع السابق ، ص 182.

² - محمد أنس الزرقا ، التمويل و الاستثمار في مشاريع الأوقاف ، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية ، المعهد الإسلامي للبحوث ، البنك الإسلامي للتنمية ، العدد 2 ، ص 65 _ 73.

الفرع الأول: استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للبناء:

أولاً : عقد المرصد : يعتبر من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، يخول بمقتضاه لمستأجر الأرض البناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء و له حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار ، إلا أنّ البناء المنجز يرجع وفقاً يعود للموقوف عليهم بانتهاء المدة المحددة في العقد ، فالأرض الموقوفة التي لم تعد صالحة ولم تجد من يستأجرها تستفيد منها إدارة الوقف بالسماح لشخص ببنائها وتعميرها و يكون جميع ما أنفقه دينا على ذمة الوقف يستوفيه من أجرة الوقف بالتقسيط و يكون له حق القرار بالاستمرار و الانتفاع من الوقف له وللمن يرثه¹ ، وإذا أراد التنازل عن حقه لآخر يأخذ دينه عنه و يحل محله في العقار ، أو هي إجارة عقار الوقف وهو دين يثبت على الوقف لمستأجر مقابل ما ينفقه بإذن المتولي على تعميره وبنائه عند عدم وجود غلة في الوقف ، ثم يؤجر منه بأجرة منخفضة ريثما يستوفي ماله من دين على الوقف لتبقى ملكية البناء للوقف

لم يعرف المشرع الجزائري عقد المرصد في المادة 26 مكرر 5 حيث نص أنه يمكن أن تستغل و تستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وترك باقي الإجراءات إلى القواعد العامة في إبرام العقود ، نظرا لخطورة هذا النوع من العقود على الوقف باعتباره دينا عليه لذا يلجأ إليه في غياب أو عدم إمكانية استخدام الطرق الأخرى.

ثانيا : عقد المقاول (الاستصناع) : وهي من العقود التي ذكرها جمهور الفقهاء يمكن للمؤسسة الوقفية أن تستفيد منه لبناء مشروعات ضخمة و نافعة حيث تستطيع أن تتفق مع المصارف الإسلامية لتمويل المشاريع العقارية على أرض الوقف ، والمصانع عن طريق الاستصناع وتقسيط ثمن المستصنع على عدة سنوات ، إذ من مميزات عقد الاستصناع أنه لا يشترط فيه تعجيل الثمن بل يجوز تأجيله و تقسيطه مما يعطيه مرونة لا توجد في عقد السلم².

ثالثا : عقد الإجارة المتناقصة المنتهية بالتملك : يمكن لإدارة الأوقاف استغلال و استثمار أراضيها بهذه الصيغة وذلك بأن تتفق مع جهة تمويلية كالمصارف الإسلامية على أن تؤجرها الأرض الوقفية بأجرة سنوية معينة ، على أن تقوم الأخرى بالبناء على هذه الأرض بشرط أن يتضمن عقد الإيجار وعدا ملزما من جانب الممول المستأجر ببيع البناء الذي على الأرض إلى إدارة الوقف و أن يتقاضى ثمنه على شكل أقساط سنوية

¹ - تقار عبد الكريم ، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر و طرق تميمتها ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، بدون طبعة ، بومرداس الجزائر، ص 39

² - مؤسسة الأوقاف و شؤون القصر ، الاستثمارات الوقفية ، ندوة مؤتمر دبي الدولي ، بدون طبعة ، دار الشهاب ، دبي الإمارات العربية المتحدة ، 2008، ص 192.

يتم دفعها إليه من الأجرة التي تأخذها الأوقاف¹، و من هنا تتضح أنّ قيمة القسط السنوي تكون أقل من قيمة أجر الأرض السنوية و أن عدد السنوات التي سيبقى فيها المستأجر تساوي عدد الأقساط التي ستدفع لتسديد أصل ما قدمه لتمويل البناء ، مما يجعل رغبة المستثمر الممول في استغلال ما بناه أطول مدة لا تتوافق و رغبة إدارة الوقف في الاستفادة من العقار الوقفي فتجعلها هذه الصيغة تضحي بالعقار الوقفي و بأجرته _ أو بجزء كبير منها _ مدة طويلة من الزمن ، كل هذا يجعل إدارة الوقف لا تلجأ إليها إلا عند الحاجة القصوى.

رابعاً : المشاركة المنتهية بالتمليك: وتسمى كذلك بالمشاركة المتناقصة بين الممول و المؤسسة الوقفية و صورتها أن تقدم فيها الأوقاف الأرض اللازمة لإقامة مشروع البناء عليها وتموله مالياً المصارف الإسلامية أو شركة ما وتستلم إدارته بعوض على الجهود الإدارية على أن يتضمن العقد وعداً ملزماً من جانب الممول ببيع حصته للأوقاف وتقسيم إدارة الوقف حصتها من الربح بين الإنفاق على الموقوف عليهم وبين تسديد ما قدمه الممول²، كما يمكن أن تأجر الأرض الوقفية بأجرة المثل تعود الأجرة إلى المؤسسة الوقفية و يحسب الإيجار ضمن التكاليف الإدارية للمشروع فيتناقص نصيب المستثمر من رأس المال و الأرباح و يتزايد نصيب المؤسسة الوقفية لتستقل بالمشروع و تنتهي الملكية الكاملة لصالحها (الوقف) نجد هذه الصيغة من الاستثمار في العقارات الوقفية في الفنادق و الشقق الفندقية والمجمعات التجارية الكبرى و المنتجعات السياحية في الحدود المقررة شرعاً.

الفرع الثاني: استثمار الأراضي الوقفية المبنية السليمة و المندثرة:

أولاً : استثمار الأراضي الوقفية المبنية : يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمي الأملاك الوقفية المبنية وفقاً للمادة 26 مكرر 6 من القانون 07\01 المعدل و المتمم للقانون 10\91 المتضمن قانون الأوقاف بعقد المقايضة حيث يتم بموجبه استبدال جزء من البناء الوقفي بجزء من الأرض مع مراعاة في هذا الاستبدال مصلحة الواقف و الموقوف عليه في إطار أحكام الشريعة الإسلامية ، نجد أن المشرع قد تشدد في مسألة الاستبدال فالأزم ضرورة مراعاة أحكام المادة 24 من القانون 10\91 المتعلق بالأوقاف التي أقرت عدم إجازة تعريض العين الموقوفة أو استبدالها بملك آخر إلا في الحالات التالية :

- حالة تعرضه للضياع أو الإندثار
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه

¹ - الزحيلي محمد ، الاستثمار المعاصر للوقف ، دار القلم ، الطبعة الأولى ، 1996 ، دمشق سوريا ، ص 18.

² - المرجع نفسه ، ص 21.

• حالة الضرورة العامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام و ذلك في حدود ما تسمح به أحكام الشريعة الإسلامية

• حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف و انتهاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه، علماً أن إثبات هذه الحالات يتم بواسطة قرار تصدره السلطة الوصية بعد المعاينة و الخبرة'.
ثانياً : استثمار الأراضي الوقفية المبنية المعرضة للإندثار و الخراب : حفاظاً على ديمومة الأملاك الوقفية بما يجعلها دائماً تؤدي الغرض الذي وضعت من أجله وهو التصديق بمنفعتها للفقراء و المحتاجين وفي إطار النهوض بقطاع السكن بكل أنواعه أقر المشرع الجزائري إمكانية استغلال واستثمار و تنمية العقارات الوقفية المبنية من قبل إدارة الوقف أو تلك التي استقادت منها في إطار الاستثمارات التي قامت بها و انتهت بتملكها و التي تعرضت للإندثار و الخراب بالشكل الذي يجعلها صالحة لما أعدت من أجله ، وذلك بموجب عقد الترميم أو التعمير المنصوص عليه في المادة 26 مكرر 7 للقانون رقم 07\01 و التي نصت : " يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمي العقارات المبنية المعرضة للخراب و الإندثار بعقد الترميم أو التعمير".

يقصد بعقد الترميم أو التعمير إعادة بناء و تصليح البنايات التي في طريقها للإندثار و الخراب على أن تقع نفقات الترميم على المستأجر ويعود بها فيما بعد على المؤجر فتخصم من مبلغ الإيجار. إن عملية الترميم لا تحتاج إلى رخصة صريحة من السلطات المحلية باعتبارها متعلقة ببنائية موجودة من قبل ، غير أنه و طبقاً لقواعد التهيئة و التعمير فإن الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات و السكنات، فإنها بحاجة إلى رخصة صريحة من طرف السلطات المحلية المختصة بمنحها . إن كان عقد الترميم لا يحتاج شهادة أو رخصة إجبارية مثل شهادة التعمير ، رخصة البناء ، التجزئة ، القسمة، المطابقة، الهدم¹ .

المقصود بالتعمير لم يحدد في نص المادة 26 مكرر 7 من القانون رقم 07\01 هل أنه هو نفسه الترميم أو ما نص عليه المشرع الجزائري دائماً بشأن شهادة التعمير في القانون رقم 29\90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير بموجب المادة 51² منه حيث لا تسلم هذه الشهادة إلا على الأراضي غير المبنية عكس ما ذكره المشرع في نص المادة 26 مكرر 7 المذكور فيها العقارات المبنية المعرضة للخراب حيث أنه و بالرجوع إلى النص باللغة الفرنسية استعمل مصطلح CONSTRUCTION دلالة على البناء .

¹ - رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأمالك الوقف في الجزائر، دار هومة ، بوزريعة الجزائر ، الطبعة الثانية 2006، ص145-146.

² - " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير أن تعين حقوقه في البناء و الاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية....".

المبحث الثاني

سبل استثمار الأموال الوقفية

تتكون الأملاك الوقفية من أموال ثابتة (أراضي ، عقارات) وأخرى منقولة (الآلات ، المعدات) وتشكل أساسا أموال غير سائلة ، و أموال منقولة سائلة وهي النقود التي بحوزة المؤسسة الوقفية والتي يكون مصدرها مداخيل الأراضي و العقارات و المعدات المستأجرة ، و الهبات الموجهة لها من قبل المجتمع والناجمة عن مردود الأوقاف المستغلة من طرف الأشخاص ، نص المشرع الجزائري على صيغ عديدة لاستثمار الأموال الوقفية السائلة ومنها ما هو موجود في الواقع أو ما اعتمده المجتمع الإسلامي.

المطلب الأول: صيغ استثمار الأموال الوقفية المنقولة غير السائلة

إلى جانب الصيغ السابقة يمكن لإدارة الوقف أن تستثمر أموالها الوقفية غير النقدية بعقد المرابحة أو عقد السلم ، لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تفصيل هذين الأسلوبين رغم التعامل بهما واقعا غير أن الفقه تطرق لهما.

الفرع الأول : عقد المرابحة :

هذا النوع من العقود مأخوذ من النمو و الزيادة القائمة على البيع وهي في الاصطلاح البيع بزيادة على الثمن الأول وقد بدأت هذه الصيغة تنتشر بين البنوك الإسلامية كبديل عن القروض الربوية عند البنوك العادية يمكن للجهة المكلفة بالأوقاف في إطار استثمار منقولاتها غير السائلة منها (معدات آلات...) الموهوبة لها أو تلك التي استفادت منها في إطار الإجارة الطويلة المنتهية بالتملك أن تستثمرها بصيغة بيع المرابحة العادية فتمارس إدارة الوقف التجارة فتشتري سلعة دون وعد مسبق لشرائها ثم تعرضها للبيع مرابحة بثمن ربح متفق عليه ، كما يمكن أن تستثمر أموالها بطريق بيع المرابحة المقترنة بوعدها التي تكون بين ثلاث أطراف إدارة الوقف كبائع و المصرف باعتباره تاجرا وسيطا فيشتري من إدارة الوقف بعد تحديد الرغبة في الشراء من قبل الطرف الثالث المشتري أيا كانت طبيعته (شخص طبيعي، معنوي) ووفقا للمواصفات التي يطلبها ومنه وجود وعد مسبق بالشراء فيقوم المصرف ببيعها إلى العميل الذي طلبها مرابحة بثمنها الأول مع تقديم تكاليف مقدرة شرعا إضافة إلى هامش الربح متفق عليه مسبق¹ بين إدارة الوقف و المصرف وهذا أن تتفق إدارة الوقف مع المصرف أو مستثمر أو شركة على أن تدير أموالها عن طريق المرابحة بنسبة معينة ، حينئذ إذا

¹ - علي لطفي ، إدارة أزمة الاستثمار في ضوء التكتلات الاقتصادية العالمية، المؤتمر السنوي الثالث عشر ، جامعة عين شمس ، دار الضيافة ، ديسمبر 2007 ، ص18.

خالف المستثمر هذا الشرط فهو ضامن لمخالفته الشرط لأجل ضمان رأس مال الوقف ، كما يمكن أن تتم بنفس الطريقة على أن تكون إدارة الوقف هي التاجر الوسيط و بنسبة من هامش الربح مضمونة .

الفرع الثاني : عقد السلم

إن هذا النوع من العقود قد تستخدمه إدارة الأوقاف في الحالات العادية أو في حالة حاجتها لإيرادات حالا فتتعاقد و مصرف على أن يوكله ببيع السلعة نيابة عنه لتغطي إدارة الوقف حاجاتها المالية سواء كانت تخص نفقات الوقف أو لغرض إنتاجي للوقف مقابل الوفاء بالسلعة في أجل محدد وذلك بأجر أو بدون أجر ، فيقوم المصرف بتصريفها بمعرفته ببيع حال أو مؤجل ، تنحصر أهم الشروط في هذه الصيغة في تعجيل رأس المال و قبضه في مجلس العقد ويكون المسلم فيه مؤجلاً¹ ، إن السلم عقد صحيح من بيوع الشريعة المعتمدة عند الفقهاء و الاقتصاديين منذ القدم ومازالت هذه الصورة التعااملية مستمرة في الكثير من القطاعات التجارية و الاستثمارية في عالمنا العربي و الإسلامي و لها دور كبير في المؤسسات المصرفية .

المطلب الثاني : صيغ استثمار الأموال الوقفية المنقولة و السائلة :

لمديرية الأوقاف الجزائرية العديد من الموارد النقدية، وقد حددت المادة 26 مكرر 10 من القانون 07\01 المعدل والمتمم للقانون 10\91 المتعلق بالأوقاف أساليب استثمارها سيتم التطرق إليها كالتالي.

الفرع الأول: القرض الحسن و الودائع ذات المنافع الوقفية والمضربة الوقفية:

أولاً : القرض الحسن : تلجأ السلطة المكلفة بالأوقاف إلى هذا النوع من الأساليب عادة في حال وجود فائض من مداخل الوقف و لم يتم استثماره ، فنقرض هذه الأخيرة المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيدوه في أجل متفق عليه في عقد القرض الحسن ، ووفقا لنص المادة 26 مكرر 10 لم يتم تحديد بالتدقيق المقصود بالقرض الحسن ، ولا شروط منحه ، مدته ، ولا حتى صيغته مما يترك للسلطة المكلفة بالأوقاف الحرية لذلك ولها أن تتعسف و تستعمل طرق المحاباة في منحه في غياب المعايير القانونية لمنح هذا النوع من القروض.

¹ - أنظر الموقع الإلكتروني : بنك البركة الإسلامي البحرين : www.barakaonline.com .

ثانيا: الودائع ذات المنافع الوقفية: يمكن لصاحب المال الذي ليس بحاجة إليه لفترة معينة أن يسلمه لإدارة الوقف في شكل وديعة، وتقوم السلطة المكلفة بالوقف بتوظيف هذه الوديعة مع ما لديها من أوقاف على أن يم إرجاعه إليه وقت ما يشاء وفق ما تم الاتفاق عليه¹.

ثالثا: المضاربة الوقفية: إن أسلوب المضاربة واحد من الطرق لاستثمار الوقف في القانون الجزائري و بموجبها يتم المزج والتأليف بين عنصري الإنتاج - والمال والعمل - لإقامة مشروعات اقتصادية يمولها صاحب المال و يديرها المضارب على أن يتفقا على نسبة توزيع الأرباح بينهما، أما الخسارة فيتحملها الممول إذا ثبت عدم تقصير المضارب وعدم إخلاله بشروط عقد المضاربة لكونها أداة تتمتع بفعالية كبيرة في تعبئة الموجودات النقدية وإدخالها في دائرة النشاط الاقتصادي لأموال الوقف ثم تحولها إلى استثمار منتج عن طريق عمل مشترك أو مؤسسة ، و تستخدم هذه الصيغة الاستثمارية في التمويل العام بحيث تطرح الدولة أحيانا سندات المضاربة بدل سندات الخزينة لتعبئة الأموال اللازمة لتمويل التزامات الخزينة العامة وهي تكلفة من التمويل التضخمي أو التمويل عن طريق سندات الخزينة القائمة على سعر الفائدة .

لم يضع المشرع الجزائري شروطا للمضاربة في أموال الوقف وأحال ذلك لمقاصد الشريعة الإسلامية وفقا للمادة 45 من القانون 10\91 المتعلق بالأوقاف وأكدت ذلك المادة 26 مكرر 10² من القانون 07\01 المعدل و المتمم للقانون السابق ومنه فإن شروط المضاربة وفقا لمقاصد الشريعة هي:

- **شروط متعلقة بالمتعاقدين:** وهما في هذه الحالة صاحب المال و الواقف أو المسير (الناظر) يشترط فيهما أصلية التوكيل و الوكالة لأن المضارب يتصرف بأمر الناظر بالنسبة للوقف.
- **شروط متعلقة برأس المال :** أن يكون معلوما ، عينا حاضرة فلا تصح المضاربة على دين أو مال غائب ، أن يسلم إلى العامل ليتمكن من العمل فيه فهو أمانة لا يصح إلا بالتسليم و التخلية كالوديعة.
- **شروط متعلقة بالربح :** وهي أن يكون الربح معلوم القدر وهذا يتمشى و الوقف كون مال الوقف هو الربح وجهالته توجب فساد العقد³.

تلجأ الكثير من المصارف الإسلامية إلى إبرام عقود المضاربة حيث تقوم مؤسسة وقفية بتقديم رأس المال بصفتها رب المال ، ويقوم المصرف الإسلامي المضارب بتقديم جهده و خبرته لاستثمار المال مقابل حصة من الربح متفق عليها و نتائج المضاربة تتحقق في أن يحتسب الطرفان النتائج ويقتسمان الأرباح في نهاية

¹ - المادة 26 مكرر 1\10 من القانون 07\01 المعدل والمتمم للقانون 10\91 المتعلق بالأوقاف.

² - " يمكن تنمية الأملاك الوقفية العامة عن طريق تمويل الأموال المبيعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة ، مع مراعاة الشروط العامة للاستثمار المنصوص عليها في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري".

³ - الزحيلي وهيبه ، المرجع السابق ، ص844.

مدة المضاربة و يمكن أن يكون دوريا حسب الاتفاق مع مراعاة الشروط الشرعية للمؤسسة الوقفية في استعادة رأس مال المضاربة وقاية للمال الوقفي قبل توزيع الأرباح على الطرفين .

الفرع الثاني : السندات المشروعة :

تستطيع إدارة الوقف أن تساهم في سندات المقارضة و سندات الاستثمار بالاكتتاب فيها أو شرائها أو أن تقوم هي بإصدارها و لا مانع في ذلك بحكم أن السندات التقليدية حرام شرعا وقد صدر بحرمتها قرار مجمع الفقه الإسلامي في دورته السادس وصدر آخر أجاز فيه كل من سندات المقارضة و سندات الاستثمار بشروط و ضوابط¹ و قد صاغ هذا الأسلوب المشرع الجزائري في القرض الحسن، في هذه الحالة تكون إدارة الوقف هي المضارب و حاملو الصكوك هم أصحاب الأموال ، و يكون الربح بينهما بالنسبة حسب الاتفاق ، لا تضمن إدارة الوقف إلا عند التعدي أو التقصير ومن هنا تظهر مشكلة عدم ضمان السندات التي عالجها قرار المجمع رقم 05 د\08\08 من خلال جواز ضمان طرف ثالث مثل الدولة لهذه الصكوك تشجيعا منها على إدارة وتحريك وتجميع رؤوس الأموال و تمييزها وتهيئة الوظائف وعدم الممانعة على اقتطاع نسبة معينة من عائدات المشروع ووضعها في صندوق احتياطي خاص لمواجهة مخاطر خسارة المشروع وضرورة توقي أقصى درجات الحذر بالإقدام على الاستثمارات فقط شبه المضمونة ، كما يمكن ترتيب صكوك السندات المشروعة مثل صكوك الإجارة التشغيلية أو التمويلية و صكوك المشاركة الدائمة و غيرها².

يتم تحديد مبلغ مشروع استثماري ما ليتم تقسيمه إلى فئات صغيرة تصدر بها جهة الوقف صكوكا كل صك بقيمة اسمية من فئات المبلغ و يتم طرحها للاكتتاب العام بواسطة بعض المؤسسات المالية على أن يأخذ الوقف صكوكا بقيمة مال الوقف ومن قيمته التأجيرية المتجمعة يتم دفع عائد لحملة الصكوك بمن فيهم جهة الوقف كمقابل للإدارة و في نفس الوقت يتم دوريا استردادها للصكوك عن طريق دفع قيمتها إلى أصحابها من العائد الذي تحصلت عليه و يمكن تداول هذه الصكوك في السوق الثانوية للأوراق المالية³.

الخاتمة:

حاولنا في دراستنا هذه تسليط الضوء على بعض الآليات التمويلية والعقود والأساليب الاستثمارية المستمدة معظمها من الشريعة الإسلامية، باعتبارها روح العمل الوقفي ومصدره المادي، و لكون الدراسة موضوع الساعة خاصة في ظل الأزمة الاقتصادية التي تشهدها الجزائر و بعجزها عن تغطية جميع القطاعات

¹ - محي الدين القرّة داغي ، الإجارة المنتهية بالتملك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد12 ، ص 221 .

² - بوضياف عبد الرزاق ، المرجع السابق ، ص 135-136.

³ - قرارات و توصيات مجمع الفقه الإسلامي بشأن سندات المقارضة وسندات الاستثمار، المؤتمر الرابع ، المنعقد بجدة، في 18-23 جمادى 1408ه الموافق ل 6 _ 11 فبراير 1988 .

فالدولة وكما يعلم الخاص والعام تزخر بأملاك وقفية ضخمة ومتنوعة يمكنها أن ترقى بالوقف إلى مصاف قطاع ثالث إلى جانب القطاع العام والخاص ، وذلك من خلال التفكير في تطويره واستغلال ثرواته وتثمينها وإشراكه في عملية التنمية الشاملة وإدخاله الدائرة الاقتصادية حتى لا تبقى أعيانه وممتلكاته عرضة للهلاك، و التخفيف من خلاله بعض الأعباء عن ميزانية الدولة، لأن الوقف يعمل هو الآخر على تغطية بعض الأنشطة والقطاعات الخدمية ، على هذا الأساس نقترح التوصيات التالية:

- وجوب التوجه الجاد للإرادة السياسية لإعادة النظر في وضع الأوقاف و العمل على إدراج ثقافة الاستثمار فيه وتشجيع المستثمرين فيه وذلك بتنفيذ الفصل الرابع الذي أضافه القانون رقم 07\01 للنهوض بالوقف، مع تعزيز حماية كافية من مستخدميها لمصالحهم الشخصية .
 - ضرورة إجراء تعديل لقانون الأوقاف بإدراج صيغة للاستثمار موجودة أصلا في المجتمع الإسلامي و مشروعة .
 - ضرورة تأهيل العاملين في الأوقاف وإعداد دورات تكوينية من الجانب الإداري و القانوني و التسييري لهم لتعريفهم بالمستجدات عن طرق و أساليب الاستثمار الآليات التمويلية له .
 - ضرورة خلق و تفعيل دور البنوك الإسلامية للتنمية في المشاركة في عملية استثمار و تنمية الوقف.
 - فتح باب الاستثمار والتمويل الخارجي للمستثمرين الأجانب بشروط و قواعد لا تتعارض مع الشريعة الإسلامية و طبيعة الوقف للاستفادة من التكنولوجيا و خبرتهم في ذلك، وعدم الاعتماد على التمويل الوطني لوحده للاستثمار .
 - عدم مركزية الاستثمار الوقفي و فتح المجال للإدارات الوقفية المحلية لذلك بل و تشجيعها مع فرض رقابة على رأس المال الوقفي و هامش الربح
- قائمة المراجع :

القوانين :

- القانون رقم 10\91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ 12 أبريل سنة 1991 و المتعلق بالأوقاف.
- القانون رقم 07\01 المؤرخ في 28 صفر 1422 هـ الموافق لـ 22 مايو 2001 يعدل و يتمم القانون رقم 10\91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ 12 أبريل سنة 1991 و المتعلق ب الأوقاف.

المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 181/91 المؤرخ في 7 رمضان 1411هـ/ الموافق لـ 23 مارس 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419هـ/ الموافق لـ 1 ديسمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000/146 المؤرخ في 25 ربيع الأول 1421هـ/ الموافق لـ 28 يونيو 2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000/200 المؤرخ في 24 ربيع الثاني 1421هـ/ الموافق لـ 26 يونيو 2000.

المراجع العامة :

- الزحلي محمد ، الاستثمار المعاصر للوقف ، دار القلم ، الطبعة الأولى ، 1996، دمشق سوريا .
- الزحيلي وهيب ، الفقه الإسلامي و أدلته ، الجزء الثامن، دار الفكر ، الجزائر ، الطبعة الأولى 1991.
- تقار عبد الكريم ، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر و طرق تنميتها ، المؤسسة الوطنية للكتاب بدون طبعة ، بومرداس الجزائر .
- عكرمة سعيد صبري ، الاستثمارات الوقفية ، دار الشهاب ، دبي الإمارات العربية المتحدة ، سنة 2008.
- رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة ، بوزريعة الجزائر ، الطبعة الثانية 2006.
- شرون عز الدين ، أساليب استثمار الوقف في الجزائر ، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية العدد الثامن ، شوال 1435هـ| أغسطس 2014.

المجلات و المؤتمرات و الدراسات:

- محي الدين القرة داغي ، الإجارة المنتهية بالتملك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد 12
- محمد أنس الزرقا ، التمويل و الاستثمار في مشاريع الأوقاف ، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية المعهد الإسلامي للبحوث ، البنك الإسلامي للتنمية ، العدد 2
- قرارات و توصيات مجمع الفقه الإسلامي بشأن سندات المقارضة وسندات الاستثمار، المؤتمر الرابع المنعقد بجدة، في 18-23 جمادى 1408هـ الموافق لـ 6_11 فبراير 1988 علي لطفي ، إدارة أزمة

الاستثمار في ضوء التكتلات الاقتصادية العالمية، المؤتمر السنوي الثالث عشر جامعة عين شمس ، دار الضيافة ، ديسمبر 2007.

-مؤسسة الأوقاف و شؤون القصر ، الاستثمارات الوقفية ، ندوة مؤتمر دبي الدولي ، بدون طبعة ، دار الشهاب ، دبي الإمارات العربية المتحدة ، 2008.

المواقع الإلكترونية:

- بنك البركة الإسلامي البحرين : www.barakaonline.com ، تم الدخول على 15:44 بتاريخ 15-201-03