



حوكمة الاستثمار العقاري الوقفي
Governance of endowment real estate investment

محروق كريمة

جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة

Mahrouk Karima

mahrouk.karima@umc.edu.dz

مداح بلقيس عائشة (*)

المركز الجامعي البيض، الجزائر

Medah Aicha Belkis

b.meddah@cu-elbayadh.dz

تاريخ النشر: 2024/01/31

تاريخ القبول: 2024/01/12

تاريخ الإيداع: 2023/10/25

الملخص:

يتجه العالم الإسلامي على وجه الخصوص نحو تطوير منظومة الوقف الإسلامي وذلك بخلق وزارات وابتكار هياكل إدارية حديثة تسهر على تنظيم وتسيير الأملاك التابعة للوقف وإدماجها ضمن البرامج التنموية كباب من أبواب الاستثمار الوقفي، وهذا يتم بالتركيز وإحداث أجهزة رقابية لتجسيد مبدأ الحوكمة على مؤسسات الوقف باعتبارها كيانات ذات شخصية اعتبارية تتبنى المساهمة والمشاركة بفعالية في تحقيق النفع المادي لها وللمجتمع عن طريق استثمار أصولها الوقفية في برامج اقتصادية مع التقيد بالأنظمة الشرعية والقانونية وهذا تكون عناصر الحوكمة والاستثمار والعقار والوقف مفاتيح وعناوين أساسية لهذه الدراسة.

الكلمات الدالة:

الحوكمة، الاستثمار، العقار، الوقف

(*) المؤلف المرسل: مداح بلقيس عائشة: meddah@cu-elbayadh.dz



Abstract:

The Islamic world in particular is moving towards developing the Islamic endowment system by creating ministries and innovating modern administrative structures to ensure the organization and management of the endowment's properties and their integration into development programs as a part of the endowment's investment.

This can only be done by focusing on and creating control bodies to embody the principle of governance over the endowment institutions as self-sufficient entities, characterized by legal personality that actively contributes and participates in achieving massive benefits for itself and society by investing its endowment assets in economic programs while adhering to Sharia and legal regulations. Thus, the elements of governance, investment, real estate, and endowment are keys and basic headings for this study.

Key Words:

Governance, investment, real estate, endowment

مقدمة:

الوقف نظام إسلامي أصيل، يستمد إطاره العام من القرآن الكريم، وأصوله المباشرة من السنة النبوية الشريفة، وساهمت كل المذاهب الإسلامية عبر مختلف المراحل الزمنية منذ عهد الرسول صلى الله عليه وسلم إلى يومنا هذا في تكوين تفاصيل أحكامه. حيث يعتبر الوقف أحد الركائز الأساسية في العرف الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع الإسلامي. لذلك فقد اهتم علماء المسلمين بالوقف فقاموا بتحديد معناه لغة وشرعا، وأبرزوا أدلة مشروعيته ووضعوا القواعد والأصول المؤسسة له، كما قاموا بتقسيمه إلى عدة تقسيمات، وقاموا أيضا بوضع أركان وشروط له من شأنها حمايته من التلاعب به أو جعله وسيلة للتفاخر والتباهي من قبل الواقفين، وحفظه من تعدي الطامعين.

ونظرا لأهمية هذا القطاع الحساس، تعتبر الأساليب الحديثة في إدارة العقارات الوقفية الاستثمارية محركا استراتيجيا لتطوير الاقتصاد كونها تؤمن تدفقات نقدية مستدامة تساهم في الحفاظ على الوقف وتنميته بما يضمن استمرار فائدته ودفع عجلة التنمية المجتمعية قدما، وعليه وجب تطويره مواكبة للمستجدات الاقتصادية والاجتماعية الحالية بواسطة التركيز على الجانب الحوكمي والاستثماري للوقف.



وتتجلى أهمية إثارة موضوع حوكمة استثمار العقار الوقفي أن هذا الأخير كما أسلف الذكر يعتبر عاملا من عوامل الإنتاج الاقتصادي والتنمية، وطبيعته الخاصة تقتضي منه أن يكون أداة لدفع التنمية الاقتصادية نحو الأفق، كما أن استثمار العقارات الوقفية بالطرق الشرعية يعتبر أسلوبا جديدا لامتصاص البطالة المنتشرة في بلادنا وإنشاء مناصب شغل جديدة. ويبرز سبب اختيار هذا الموضوع بالذات في كون حوكمة استثمار العقارات الوقفية هو سبيل لكسر جمود النسق القانوني المنظم لها والركود والتآكل والاهتلاك، إذ أن الاستفادة القصوى من ناتج الاستثمار الوقفي العقاري بالجزائر لن يتأتى إلا بمرونة شرعية وقانونية لفقه الاستثمار الوقفي المعاصر وحماية الرصيد الوقفي من العقارات، وكذا إنشاء مراكز بحثية خاصة بالأوقاف بل وحتى إنشاء مجلة وقفية متخصصة. وتهدف الدراسة إلى إبراز مفهوم العقارات الوقفية وطرق استثمارها في القانون الجزائري، وإطار العمل القانوني والمؤسسي في إدارة الوقف، وكيفية إسقاط مبادئ وأسس الحوكمة المؤسسية عليها بشكل يمكنه زيادة العائد منها، ومحاكاة الإصلاحات والتحولت للتجارب الإسلامية الرائدة في المجال، مع تسليط الضوء على التحديات الإدارية والتشريعية التي تواجه الوقف في الجزائر. وتنطلق الدراسة من الإشكالية التالية:

• كيف يمكن اصلاح المنظومة القانونية لاستثمار العقارات الوقفية اعتمادا على أسس الحوكمة المؤسسية؟

للإجابة عن الإشكالية المطروحة سابقا، سنتنهج الدراسة المنهج الوصفي فيما يخص واقع الاستثمار الوقفي وخاصة العقاري منه في الجزائر، وكذا المنهج التحليلي لشرح وتحليل المواد القانونية والأحكام الشرعية المتعلقة بالموضوع، إضافة إلى المنهج المقارن في بعض المحطات للوقوف على أهم انجازات الدول الإسلامية في مجال حوكمة الاستثمارات العقارية الوقفية والنتائج المحصل عليها منها. وستقسم الدراسة إلى مبحثين يناقش المبحث الأول مفهوم الاستثمار الوقفي العقاري في مطلبين يعرض المطلب الأول تعريف استثمار العقار الوقفي أما المطلب الثاني فيدرس شروط استثمار العقار الوقفي وضوابطه.

ويسلط المبحث الثاني الضوء على حوكمة المؤسسات الوقفية في مطلبين أولهما يتطرق إلى مفهوم حوكمة الوقف ببيان معناها وخصائصها، والأهداف التي ترمي إليها، ويستعرض المطلب الثاني أهم المبررات التي تدفع الدول لحوكمة الوقف، والأبعاد التنظيمية لهذه الأخيرة.



المبحث الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي العقاري.

إن استثمار الوقف أصبح مفهومًا اقتصاديًا واسع الانتشار في المجتمعات الإسلامية في الوقت المعاصر لكونه وسيلة خيرية استثمارية تمتد منافعها لعدة أجيال، محافظًا بذلك على أصله- لاسيما إن كان هذا الأخير عقارا -وموجها ثماره للنفع العام، وفيما يلي سيتم التعرف على مفهوم استثمار العقار الوقفي والهدف منه وضوابطه الشرعية والقانونية.

المطلب الأول: تعريف استثمار العقار الوقفي.

للتعرف عن كتب على معنى مصطلح "استثمار العقار الوقفي" لابد من تحليل المصطلح والتعرف على معنى "الوقف" و "الوقف العقاري" ثم التطرق لتعريف "الاستثمار الوقفي".

الفرع الأول: تعريف الوقف العقاري.

الوقف في اللغة معناه "الحبس"، فيقال "أوقف الأرض" بمعنى "حبسها"، وهو المعنى الذي ورد في الآية 27 من سورة الأنعام في قوله تعالى: "وَلَوْ تَرَىٰ إِذْ يُؤَفَّفُوا عَلَى النَّارِ فَقَالُوا يَا لَيْتَنَا نُرَدُّ وَلَا نُكَذِّبُ بِآيَاتِ رَبِّنَا وَنَكُونُ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ"، وفي الآية 24 من سورة الصافات، قوله جل وعلا أيضا: "وَقَفُّهُمْ إِنَّهُمْ مَسْئُولُونَ".

وملاحظ أن لفظ "وقفوا" في الآية الأولى معناه "حُبِسُوا".

ولفظ "وقفوهم" جاء بمعنى "احبسوهم".¹

أما في الاصطلاح فلم يرد تعريف جامع مانع للوقف وإنما اختلفت نظرة فقهاء الشريعة إليه، حيث عرفه المذهب المالكي على أنه: "حبس العين عن التصرفات التمليلية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم ببيعها على جهة من جهات البر"²، وهو ما يفيد أن الملكية لا يخرجون العين الموقوفة عن ملك الواقف بل تبقى ملكا له، غير أنهم لا يجيزون التصرف فيها تصرفا ينقل ملكيتها بعوض أو دون عوض، كما يلزمون الواقف بالتصدق بمنفعتها ولا يجوز له الرجوع فيما وقف. وعرف الشافعية الوقف أنه: "حبس العين عن حكم الله تعالى والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمآل"، ويستخلص من هذا التعريف أن الوقف لازم ولا يمكن التصرف في رقبته، إلى جانب خروج الملكية من يد الواقف إلى حكم الله تعالى.³

كما عرف الإمام أبو حنيفة الوقف أنه: "حبس العين على حكم ملك الواقف، والتصدق بالمنفعة، ولو في الجملة، على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمآل"⁴، فالوقف عند



الحنفية يبقي العين الموقوفة تحت يد الواقف، ويجوز له أن يتصرف فيه بكل أنواع التصرفات، كما ينتقل بعد وفاته إلى ورثته.

أما الحنابلة فعرفوا الوقف على أنه: "تحسيس الأصل وتسبيل الثمرة"⁵، بمعنى يقوم الوقف على حبس العين فالأ يتصرف فيها بالبيع والرهن ولا تنتقل بالميراث، والمنفعة تصرف لجهات الوقف على مقتضى شروط الواقفين.⁶

وعليه يمكن القول أن الوقف في الاصطلاح بصفة عامة هو حبس العين عن التملك وتسبيل منافعها تقرباً إلى الله سبحانه وتعالى. وفي القانون عرفته المادة 213 من قانون الأسرة بأنه: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق".⁷

بمعنى أن قانون الأسرة عبر عن الوقف بالمال الذي يشمل في معناه العقار والمنقول وحتى الأموال السائلة التي بدأ بعض الواقفين في الآونة الأخيرة بتخصيصها للصرف من ريعها على جهات برمتحدة كما عرفته المادة 03 من القانون 10/91 الوقف أنه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".⁸ والملاحظ أن هذا التعريف قد ركز على الجمع بين ثلاثة خصائص أساسية للوقف، هي التأبيد والدوام، إسقاط الملكية عن العين الموقوفة، نية التصديق.

أما العقار فهو كل ما التصق بالأرض التصاق قرار، وهو ما تؤكد المادة 683 من القانون المدني بقولها: "العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"⁹، وعليه فالوقف العقاري هو كل وقف بالمفهوم الوارد سابقا قد انصب محله على عقار، والأصل في الوقف أن يكون عقارا كونه يحقق ديمومة الانتفاع بالريع الوقفي، ويتسم بصفة التأبيد لذا نجده يحظى باتفاق جميع فقهاء الشريعة حوله. كما عرفت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري 25/90 الملكية العقارية الوقفية: "إن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكيها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصي لهم الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".¹⁰

الفرع الثاني: تعريف الاستثمار الوقفي.



الاستثمار لغة: يقال استثمار يستثمر، أي يطلب الاستثمار، واستثمر المال أي طلب نتاجه، وأصل الاستثمار من الثمر، ويحتمل هذا المعنى في اللغة عدة دلالات؛ منها ما ينتجه الشجر، وأنواع المال، والذهب والفضة.¹¹

أما في الاصطلاح فالاستثمار هو شراء أصول ذات قيمة، بناء على توقعات المستثمر لها إما بارتفاع قيمتها بمرور الوقت، أو لكونها سوف توفر مصدراً جديداً للدخل، أو لاقتناعه أنها تحقق الأمرين معاً أي ارتفاع قيمتها مع مرور الوقت، وتوفيرها مصدراً جديداً للدخل.¹²

أما في القانون الجزائري، فلم توضح القوانين المتعاقبة المتعلقة بالاستثمار المقصود بالاستثمار، إلى غاية صدور الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار¹³، الذي عرف الاستثمار بأنه: "كل اقتناء لأصول تندرج في إطار استحداث رأسمال مؤسسة، التي قد تكون نقداً أو عينا، واستعادة النشاطات في إطار خصوصية جزئية أو كلية" ثم عرف المشرع الاستثمار في القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار¹⁴ بموجب المادة 02 منه التي نصت على أنه: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

- اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل

- المساهمات في رأس مال الشركة.

أما القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، فلم يعرف الاستثمار بشكل مباشر إلا أننا نجد المادة 4 منه تنص على أنه: "تخضع لأحكام هذا القانون، الاستثمارات المنجزة من خلال:

- اقتناء الأصول المادية وغير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج،

- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية،

- نقل أنشطة من الخارج."¹⁵

وبإسقاط التعاريف الواردة للاستثمار على الوقف، نجد للاستثمار الوقفي عدة تعاريف ولكنها تحمل في طياتها مفهوماً واحداً هو: "تنمية ما حبس أصله وسبلت ثمرته أو غلته بالوسائل المشروعة"، وتعبر آخره أيضاً: "ما بذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها بالطرق المشروعة".



وبصفة عامة فالاستثمار الوقفي هو ذلك الاستثمار الذي يجمع بين القدرات الفكرية والطاقات البشرية والموارد الطبيعية لزيادة رأس مال الوقف وبالتالي توفير الخدمات لأفراد المجتمع مراعيًا في ذلك مقاصد الشريعة العامة في ترتيبها للحاجات البشرية.¹⁶ ويهدف هذا الأخير إلى:

- المحافظة على أصل الوقف من الاندثار، فالمصاريف والنفقات والصيانة المفروضة على العقارات الوقفية قد تقضي عليها إن لم تعالج عن طريق الاستثمار الشرعي الإيجابي.
 - تأمين أعلى ربح أوريح من الأصل الوقفي، وهو ما يشير إليه الفقهاء بلفظ "عمارة الوقف".
 - المساهمة في تحقيق أهداف الوقف الاجتماعية والاقتصادية والتعليمية، والتنمية، ونفع المستحقين بإعانتهم على تلبية حاجياتهم.¹⁷
- المطلب الثاني: شروط استثمار العقار الوقفي وضوابطه.

لا يمكن الحديث عن استغلال واستثمار الأملاك العقارية الوقفية دون التطرق للشروط التي أوردها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 18-213، إلى جانب الضوابط الشرعية والمحددات الاقتصادية التي تنظم عملية الاستثمار.

الفرع الأول: شروط استثمار العقارات الوقفية.

يحدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط لاستثمار العقارات الوقفية، من أجل حماية هذه الأخيرة، تتمثل في:

- أن يكون محل الاستثمار وقفا عاما: حيث تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه: "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما".¹⁸
- وهو ما يفيد أن المشرع قد استثنى من تطبيق هذا المرسوم الأملاك المنقولة والأوقاف الخاصة بشكل ضمني، واكتفى بالوقف العام الذي عرفته المادة السادسة في فقرتها الأولى من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف على أنه: "الوقف العام ما حبس على جهات خيرية من وقت انشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وهو قسمان : قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه



الخير الذي أراده الواقف فيسعى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه، وفي سبل الخيارات.¹⁹

- أن يكون محل الاستثمار عقارا:

فالمادة الثانية سابقة الذكر حددت محل الاستثمار بالأموال الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، وهو ما أكدت عليه أيضا المادة السابعة من ذات المرسوم بقولها: "تتمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم، فيما يأتي:

- الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية،
- العقارات المبنية، الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية،
- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

وفي جميع الحالات، تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة.²⁰

تتمة لما ورد في المرسوم المذكور أعلاه، نصت المادة 21 من قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري بأن: "الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير." وأضافت المادة 20 من ذات القانون أن: "الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق، أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات." ²¹ وفي نفس الوقت نجد أن المشرع الجزائري استثنى بشكل صريح بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 18-213 الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي والتي جعلها خاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.²²

- المدة الزمنية للاستغلال:

من أهم الشروط التي جاء بها المشرع الجزائري في المرسوم 18-213 هي شرط المدة، حيث نصت المادة الثامنة منه على أن أقصى مدة لاستغلال الأملاك الوقفية تقدر بثلاثين سنة على ألا تقل عن خمسة عشرة سنة، قابلة للتجديد على أساس قيمة المردودية الاقتصادية



للمشروع الاستثماري لفائدة المستثمر أو ذوي حقوقه، وتسري هذه المدة ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد.

الفرع الثاني: ضوابط استثمار العقارات الوقفية.

يحكم استثمار العقارات الوقفية جملة من الضوابط الشرعية والاقتصادية، تتمثل الشرعية منها في:

- أن يكون استثمار الوقف مشروعاً: ويقصد بذلك أن تكون المعاملة الاقتصادية للمشروع الاستثماري معاملة مشروعة بعيدة عن أي شبهة تحريم كالربا أو القمار وغيرها، وهو ما أكدته المشرع الجزائري في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 18-213 بنصها: "...طبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية..."

- مراعاة فقه الأولويات: والذي يقصد به المحافظة على تنوع المشاريع الاستثمارية ومراعاة ترتيب المشروعات الاستثمارية المراد تمويلها من الأصول الوقفية تبعاً لسلم الأولويات الإسلامية، بدءاً بالضروريات فالحاجيات فالتحسينات.

- المحافظة على الأموال وتنميتها: فلا يجوز استثمار الأصول الوقفية في مشاريع إلا بعد دراسة الجدوى الاقتصادية من تلك المشاريع، وأن تكون احتمالية نجاحها هي الأغلب بواسطة موازنة دقيقة بين المخاطر والأرباح والسعي إلى تحقيق أعلى مستوى من الأرباح، وعدم تعريض هذه الأصول لدرجة عالية من المخاطر.²³

- تحقيق التوازن بين التنمية الاجتماعية والتنمية الاقتصادية: حيث يعتبر ضرورة شرعية في المؤسسات الوقفية ويقصد بذلك تحقيق التوازن من حيث الآجال والصيغ والأنشطة والمجالات لتقليل المخاطر وزيادة العوائد، حيث لا يجوز التركيز على منطقة أو مدينة مقابل حرمان أخرى، أو التركيز على الاستثمارات قصيرة الأجل وإهمال المتوسطة أو الطويلة منها، أو التركيز على صيغة تمويلية دون بقية الصيغ، ويهدف التنوع وتحقيق التوازن إلى تقليل المخاطر بشكل كبير.

- توجيه الأموال نحو المشروعات الإقليمية البيئية المحيطة بالمؤسسة الوقفية: ثم إلى الأقرب فالأقرب، فلا يجوز توجيه الاستثمار الوقفي للدول الأجنبية بينما الوطن الإسلامي في حاجة إلى عوائدها.²⁴

- توثيق العملية الاستثمارية في عقود: على أساس قوله تعالى: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ".²⁵ وذلك تفادياً لأي شك أو ريب أو



نزاع، وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 18-213 في المادة الخامسة منه على إخضاع عقد استثمار العقار الوقفي إلى الشكل الرسمي، وذلك بإفراغ محتواه في عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر.²⁶

أما الضوابط الاقتصادية فتتمثل أساسا في:

- اختيار مجال الاستثمار الذي يؤمن الربح الأفضل: أي ضرورة اختيار أفضل صيغة تناسب مع الحفاظ على الوقف وضمان حقوقه وأفضل الشروط له، وتحقيق الربح الأعلى المتوخى من الاستثمار.

- استبدال صيغة الاستثمار ومجاليه حسب مصلحة الوقف: بعد دراسة الجدوى لكل مشروع استثماري وقفي لابد من اختيار أفضل صيغ الاستثمار المتاحة لأن الأصل في الاستثمار وفي جميع التصرفات المرتبطة بالوقف هو تحقيق المصلحة.

- الاعتماد على الطرق الفنية والوسائل الحديثة في الاستثمار: لابد أن تسبق المشاريع الوقفية الكبيرة دراسات مستوفية للجدوى الاقتصادية ترتبط بزمان معين تجنباً لتأخر تنفيذ المشروع وتغير ظروف الدراسة وبالتالي تغير نتائجها، مع اختيار أهل الخبرة والاختصاص والكفاءة.

- المتابعة والمراقبة الدقيقة: مع ضرورة تقويم الأداء المستمر للتصرفات والاستثمارات التي تتم على الأملاك الوقفية بغية التأكد من حسن سيرها وفقاً للخطط المرسومة، والسياسات المحددة؛ تجنباً لإصابتها بالخلل والاضطراب، أو انحرافها مما يؤدي إلى ضياع أو خسارة الأموال الوقفية.

- مراعاة العرف التجاري والاستثماري: إذ أن الالتزام بهذه الأعراف يحقق المصلحة والمنفعة للأطراف، فاستثمار أموال الوقف يفرض وجوباً تحقيق مصلحة الوقف.²⁷
بقاء الملكية للمؤسسة الوقفية: ويقصد به أن تظل الأموال والأصول الوقفية تحت يد الجهة المسؤولة عن إدارة شؤون الأوقاف، تبعا لمبدأ الشخصية المعنوية التي يعترف بها المشرع الجزائري للأوقاف.²⁸

المبحث الثاني: حوكمة المؤسسات الوقفية.

بعد أن تم تسليط الضوء على مفهوم استثمار الأوقاف العقارية، لا بد من تبيان كيفية حوكمتها عبر إبراز مفهوم الحوكمة وأهدافها وخصائصها أولاً ثم التطرق لمبرراتها في ومركزاتها التنظيمية في المجال الاستثماري الوقفي، وهو ما سيتم عرضه فيما يلي.



المطلب الأول: مفهوم حوكمة الوقف.

إن التعرف على مفهوم حوكمة الوقف يقتضي البحث في معناها وأهم سماتها ودواعيها في جميع المؤسسات بصفة عامة، وفي المؤسسات الوقفية بصفة خاصة.

الفرع الأول: تعريف حوكمة الوقف.

الحوكمة على وزن "فوعة"، وهي بهذا المبنى الاشتقاقي ليست من الألفاظ العربية المعتادة، وهو ما دفع المختصين إلى محاولة وضع تعريف عام لهذا المصطلح العالمي "governance"، بعد أن تنوعت الترجمات العربية له ووصلت إلى ثمانية عشرة مرادفا منها "الحوكمة"، "حكم الشركات"، "حكمانية الشركات"، "التحكم المؤسسي"، "حاكمة الشركات"، وغيرها. فالملاحظ إذا أن إطلاق هذا اللفظ بشكل عام قد اقترن بإدارة الشركات وتنظيم أداؤها، وأن معناه الأساسي يدور حول معنى الحكم والرقابة على الشركة وتنظيم أداؤها وعلاقاتها.²⁹ وتعرف الحوكمة أيضا بأنها هي الأسلوب الذي توجه به المؤسسات نحو غايتها، بالتركيز على أساليب الإدارة ونشاطاتها، كما أنها تشمل الهياكل والعمليات التي تضعها المؤسسة بغرض إدارة أنشطتها بأسلوب اقتصادي فعال.

ولكن يبقى ضروريا فهم نظام الحوكمة المطبق في الدولة. ذلك أن حوكمة الوقف في بلد ما قد لا تناسب بلدا آخر، خاصة فيما يتعلق بالجوانب التشريعية والتنفيذية.³⁰ والمقصود بحوكمة الاستثمار الوقفي أنه يتم إصدار قوانين جديدة أو تعديل القوانين الحالية، وتطوير الأوقاف لاسيما غير المنقولة لتوليد دخل مستدام من خلال مشاريع مشتركة واستراتيجيات استثمارية. وبعبارة أخرى فإن حوكمة المؤسسة الوقفية تدور حول تطبيق نظام رقابي شامل لأساليب أداء العمل ووسائله في المؤسسة الوقفية، فهو منهجية إدارية وعلمية ذات معايير متفق عليها يتم عبرها الحكم على الأداء الاستثماري الوقفي وتقويمه في كل المجالات، الأمر الذي يقود إلى إدارة المؤسسة الوقفية من خلال نظم وآليات وهياكل تنظيمية، تحدد المهام والصلاحيات والمسؤوليات، وتؤكد مبدأ التزام بالأحكام الشرعية والقانونية وكذلك مبدأ الشفافية، لتحقيق إدارة رشيدة للمؤسسة الوقفية، وتضمن استمرارها وتحسين أداء مخرجاتها، وتحمي وتحافظ على الأصول الوقفية، وتمنع الاستغلال والاعتداء، ولا شك في أن حوكمة مؤسسات العمل الوقفي ضرورة تتطلبها التحديات والتطورات الإدارية التي نعيشها، ومن خلال تطبيق مبادئ الحوكمة يضمن المساهمون في الاستثمارات الوقفية عدم إساءة إدارة الوقف استغلال تلك الأموال.³¹



- وتتجلى أهمية حوكمة مؤسسات الأوقاف في:
- ضمان النزاهة والحيادية والاستقامة لكافة المشاريع الوقفية.
 - تفادي وجود أخطاء أو انحراف متعمد أو غير متعمد والعمل على تقليله إلى أدنى قدر ممكن باستخدام النظم الرقابية المتطورة.
 - المساهمة في تخفيض المخاطر المرتبطة بالفساد المالي والإداري التي تواجهها المؤسسات الوقفية.
 - المساهمة في تحسين إدارة المؤسسة الوقفية من خلال مساعدة مديري ومجلس إدارتها على تطوير إستراتيجية سليمة لها، وضمان اتخاذ القرارات على أسس سليمة.
 - ضمان قدر كاف من الإفصاح والشفافية في القوائم المالية.
 - ضمان استقلالية مراجعي الحسابات الخارجيين وعدم خضوعهم إلى أية ضغوط من مجلس الإدارة أو من المديرين التنفيذيين.
 - تحقيق الاستفادة القصوى من نظم المحاسبة والمراقبة الداخلية، وتحقيق فاعلية الإنفاق وربط الإنفاق بالإنتاج.
 - الرشد في القرارات والمشاركة في اتخاذها،
 - الاستخدام الفعال والعقلاني للموارد.
 - العدالة في التعاملات، وتبني تكافؤ الفرص، ومحاربة الإقصاء.
 - المسؤولية الفردية والجماعية والمسائلة القانونية.³²
- الفرع الثاني: أسس وأهداف الحوكمة المؤسسية للوقف.
- تمتاز الحوكمة المؤسسية للاستثمار العقاري الوقفي بمجموعة من الأسس تلتقي في بعض النقاط مع حوكمة الشركات وتختلف عنها في أخرى، تتمثل في:
- الانضباط: أي الالتزام بالقوانين واتباع السلوك الأخلاقي المناسب والصحيح.
 - الشفافية: وتعني تقديم صورة حقيقية لكل ما يحدث وتضمن الثقة والنزاهة والموضوعية في إجراءات إدارة واستثمار الأصول الوقفية والإفصاح السليم في الأجال المحددة.
 - الاستقلالية: والمقصود بها استقلالية مجلس الإدارة واللجان المختلفة لتسيير شؤون الوقف، وعدم وجود ضغوطات غير ضرورية في بيئة العمل، وهي الآلية التي من شأنها تقليل أو إلغاء تضارب المصالح.



- المسألة: أي إمكانية تقييم وتقدير أعمال مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للمؤسسة الوقفية.
- المسؤولية: وتخص ناظري ومسيري الاستثمارات الوقفية إزاء الجهات المعنية ذات المصلحة في الاستثمار كالواقفين والجهات الوصية.
- العدالة: أي يجب احترام حقوق مختلف مجموعات أصحاب المصلحة في استثمار الوقف وخاصة الدولة والمجتمع.³³
- وتسعى الحوكمة من خلال الأسس السابقة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، أهمها مايلي:
- ضمان الشفافية والعدالة والمساواة، وتحسين مستوى التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تكوين لجنة مراجعة من غير أعضاء إدارة الاستثمار الوقفي للعمل على تجنب الغش والتدليس وتقليلها.
- توفير الحماية للعقار الوقفي ومنع تضارب أهداف الوقف مع المبادئ التي يبني عليها، ومع إرادة الواقفين.
- مراعاة مصالح الاستثمار الوقفي وتوزيع الصلاحيات والمسؤوليات بما يضمن تعزيز الرقابة والضبط الداخلي.
- منع الوساطة والمحسوبية والحد من استغلال السلطة في غير المصلحة العامة.
- الالتزام بأحكام القوانين المنظمة للوقف والاستثمار والعمل على مراجعة الأداء المالي وتخفيض تكلفة التمويل.
- وجود هياكل إدارية متكاملة تضمن مراقبة ناظر الملك الوقفي ومحاسبتها.³⁴
- المطلب الثاني: مبررات حوكمة الوقف وأبعادها التنظيمية.**
- بعد التعرف على معنى حوكمة الاستثمار والمؤسسة الوقفية وأبرز خصائصها وتوجهاتها، لابد من الاطلاع على أهم المبررات الرامية إلى اعتناقها وكيف يمكن اسقاطها على الهيكل التنظيمي للمؤسسة الوقفية.
- الفرع الأول: مبررات حوكمة الوقف.**
- إن الباحث في شؤون الأوقاف في الجزائر يجد أنها كانت تحتل المرتبة الثالثة من بين الدول العربية وفق احصائيات سنة 2013، والسبب هو حجم الثروة الوقفية، وتنوع الوعاء الاقتصادي للأوقاف، بين أراضي فلاحية وأراضي بيضاء، وكذا محلات تجارية، وبساتين وأشجار مثمرة، ناهيك عن محطات البنزين، المطاعم، وغيرها.



غير أغلب العقارات الوقفية الجزائرية بحاجة ماسة إلى الترميم والصيانة، أو حتى إعادة بناء من جديد، نظرا لما أصابها نتيجة لقدمها، وتحتل هذه العقارات حصة الأسد من حجم الأملاك الوقفية الجزائرية، مما يجعلها تحافظ على قيمتها مع مرور الزمن، لاسيما أن أغلبها موقوف على التأبيد، ويتمتع بالشخصية المعنوية، الأمر الذي يكسبها حماية قانونية، شرعية واجتماعية، مما يجعل من استمرارية الوقف مسألة جوهرية مادام استغلالها واستثمارها يتم بشكل لائق وهو التحدي الصعب لإدارة الأوقاف في الجزائر في خضم غياب المرجعية الوقفية لمعظم الأملاك الوقفية في الجزائر، وتعرض الكثير من الأوقاف إلى الاعتداء، النهب والاستيلاء، في الوقت الذي شهد فيه الوقف الجزائري فراغا قانونيا،³⁵ وحصر استثمار العقارات الوقفية في عقود إدارية تتم وفق صيغتي تقديم العروض واستثناء عن طريق التراضي، وتجلي هذا الاستثمار أساسا في صورة واحدة هو الإيجار مع عدم مراعاة التنوع، إلى جانب دور ناظر الوقف الشبه غير مفعّل وانعدام الأساليب والإجراءات الرقابية التي تسمح بتقييم مدى نجاح العملية الاستثمارية، ما يمنع التعامل بالمرونة اللازمة التي تتطلبها التطبيق الميداني للصيغ الاستثمارية.³⁶

لكل ما سبق تبرز مسألة حوكمة الوقف وتحمل أهمية كبيرة في ظل ما يشهده نظام الاستثمار الوقفي في الوقت الحاضر من تحول نحو تأسيس الأوقاف إما في أوقاف جماعية كبيرة من حيث قيمة أصولها، والنظر إليها بمثابة مشروع تجاري يكون رأس المال فيه مشكلا من قسمين أحدهما وقفي والآخر استثماري، يتكون هيكله التنظيمي وتدار أصوله على أسس اقتصادية، وهو لب موضوع الدراسة. أو في صناديق وقفية كبيرة تعتمد في رأسمالها على التبرعات، وعوائد استثمارها فقط وتدار أيضا على أسس اقتصادية.³⁷ وعليه فإن الحاجة إلى وضع قواعد للحوكمة في مؤسسة الوقف باعتبارها أحد مداخل تطوير عملية الوقف في العصر الحديث، تنبع من عدة مبررات قانونية وفقهية واقتصادية، نذكر منها:

- تعزيز استثمارات مؤسسة الوقف، وتطوير أداء مجلس النظارة فيها.
- توفير أسس واضحة لقياس أداء مجلس النظارة على مؤسسة الوقف للجهات الرقابية، وبيان مدى التزامه بقواعد العمل الرشيد.
- توفير أسس شرعية وقانونية لمحاسبة مجلس النظارة لمؤسسة الوقف، أو القائمين عليها، قبل أن تؤثر الممارسات غير الرشيدة على أصولها أو سمعتها.



- زيادة ثقة الحكام وعموم الناس في ممارسة مجلس النظارة، وبالتالي تنامي عملية الوقف في الأمة.
- إيجاد مفهوم ومقاييس شاملة لأداء مؤسسة الوقف، مما يدعم من قدراتها في الاستمرار والنمو، ويحقق مصالح الفئات المختلفة المتعاملة معها، ويوفر أداة لقياس أدائها مقارنة مع غيرها من المؤسسات الوقفية.
- كما أن الالتزام بتطبيق الجوانب التفصيلية للحكومة على مؤسسة الوقف سينعكس إيجابيا على أدائها بأبعاده التشغيلية والمالية والاستثمارية.³⁸
- الفرع الثاني: الأبعاد التنظيمية لحكومة الوقف.
- لتطبيق الحكومة في مؤسسات الأوقاف الجزائرية لابد من اتباع مجموعة من المبادئ والآليات التي يمكن اختصارها في النقاط التالية:
- وضع مجموعة من القوانين واللوائح تتحدد حقوق وواجبات جميع أطراف الوقف الممثلين في الناظر، الواقفين، والموقوف عليهم، والهيئات المشرفة على الأوقاف، وكذا المجتمع، في سبيل ضمان تحقيق أفضل توازن بين مصالح جميع الأطراف.
- وجود لجان أساسية تابعة لمجلس الإدارة لمتابعة أداء المشاريع الوقفية.
- وضع نظام معلومات محاسبي متكامل للمؤسسات الوقفية الجزائرية يمكن من تحقيق الإفصاح والشفافية عن المعلومات المالية الخاصة بالوقف من أجل إبقاء كافة أطرافه على علم بكل مجريات الاستثمار الوقفي.
- وضع الإستراتيجيات التي تتناسب مع طبيعة وخصائص المؤسسات الوقفية الجزائرية، ووضع الخطط طويلة وقصيرة الأجل اللازمة لتحقيقها، وتوفير المؤشرات اللازمة لتطبيق الرقابة والمساءلة وتقييم الأداء.
- تفويض كافة الصلاحيات للجنة المراجعة لممارسة مهامها المتعلقة أساسا بالإشراف والرقابة على إعداد التقارير المالية لمؤسسات الوقف الجزائرية.
- التأكد من مدى فعالية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية بالمؤسسة والعمل على تطويره، وترسيخ استقلالية وحيادية مكتب الرقابة الداخلية بالمؤسسة وتدعيمه ليتمكن من أداء دوره الرقابي بشكل فعال.
- ضرورة تعيين مراجع خارجي للحسابات.
- ضمان الالتزام بالسلوك المهني الرشيد للقائمين على استثمار الأصول الوقفي.



- التأكيد على مسؤولية مجلس إدارة المؤسسة الوقفية في الالتزام بالقوانين، وتطبيق المعايير الأخلاقية في ممارسة جميع مهامه.

- تعدد الجهات الرقابية على أداء المشاريع الوقفية.

التأكد من التزام المؤسسة الوقفية بتطبيق القوانين واللوائح والضوابط المتعلقة بمؤسسات الأوقاف، مع مراعاة توافق كل استثماراتها مع النظم التشريعية والاقتصادية السائدة.³⁹

والجدير بالذكر أن ثلثة من الدول الإسلامية كان لها السبق في إسقاط مبادئ الحوكمة المؤسسية على جميع استثماراتها للأصول الوقفية وقامت بتحقيق تطور ملحوظ وقفزة نوعية في قطاع الأوقاف من بين هذه الدول المملكة العربية السعودية ومن أمثلتها شركة الراجحي الاستثمارية صاحبة البرنامج الاستثماري المتميز، والذي يرمي إلى إدارة وتشغيل سلسلة من الفنادق والأجنحة الفندقية، الموقوفة ضمن مجموعة أوقاف سليمان بن عبدالعزيز الراجحي، في كل من منطقتي الرياض ومكة المكرمة، ومن المشاريع الفندقية الحالية للبرنامج فندق كراون بلازا المدينة المنورة، المتكون من 506 غرفة وجناح، وكذا فندق كراون بلازا الخبر الذي يتكون من برجين بسعة 249 غرفة وجناح إذ يتبع كلاهما لسلسلة فنادق ومنتجعات الانتركونتننتال العالمية.⁴⁰

خاتمة:

وانطلاقاً مما سبق التطرق إليه، يمكن القول أن التطور الحاصل في مفهوم الأملاك الوقفية على اختلاف أنواعها وتقسيماتها لا سيما العقارية منها كإقامة العمارات السكنية والأسواق التجارية والفنادق وغيرها، في ضوء تطور المفاهيم والأوضاع الاقتصادية جعلها تصرفات تبرعية تترتب عليها آثار هامة على الدولة والمجتمع. لذا أحاطها المشرع بنوع خاص من الحماية فجعلها أشخاصاً معنوية لها وجود قانوني يباح لها التعامل مع الناس مباشرة بواسطة ممثلها الشرعيين، وتتمتع باستقلالية شخصيتها المعنوية عن شخصية المستحقين فيها وشخصية أطرافها، مما ينشأ لنا شخصاً معنوياً جديداً له نائب هو الناظر الذي يعمل حسب الغرض الذي أنشأ من أجله.

ويسهر القانون على تقرير حمايتها دستورياً ومدنياً وإدارياً وجنائياً عبر مجموعة من المبادئ إلى جانب إعفاؤها من الرسوم والضرائب، وجعلها غير قابل للشفعة ولا للرهن.

ولكن الواقع يعكس مجموعة من المعوقات التي تعترض عملية الاستثمار الوقفي في الجزائر كصعوبة حصر الأملاك الوقفية بسبب ضياع العديد من الوثائق الوقفية في عهد الاستعمار



الفرنسي، وكذا تأميم جزء كبير من الأملاك الوقفية في عهد الثورة الزراعية والذي وعلى الرغم من التراجع عنه إلا أن عملية الاسترداد تتطلب وقتاً من شأنه أن يؤدي إلى تدهور الأراضي، زيادة على عدم وضوح الرؤية فيما يخص صيغ الاستثمار ومدى ملائمتها لأحكام الشريعة ومحدوديتها. وكذا نقص المعلومات المتعلقة بأحوال الوقف وعدم وجود موقع الكتروني لنشر المعلومات المتعلقة بحصر الأملاك الوقفية والاستثمارات الواقعة عليها، على غرار دولتي الامارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية، مع صعوبة استغلال الأملاك الوقفية بسبب كون جزء كبير منها هو محل نزاع بين إدارة الوقف وجهات أخرى، منها قضايا اعتداءات على أملاك الوقف تمت من قبل أشخاص عموميين أو خواص.

وعليه يكون تطوير النسق القانوني المنظم للاستثمار العقاري الوقفي بما يتماشى ومبادئ الحوكمة المؤسسية في الجزائر، والقيام بإصلاحات جادة وملائمة تشمل عدة قطاعات حيوية، أداة هامة وضرورية لخدمة التنمية الوطنية والحفاظ على الأموال وضمان توزيع العوائد والأرباح واستدامة الانتفاع بالريع الوقفي.

التوصيات:

- إنشاء إدارات مستقلة ومتخصصة في وزارات ومؤسسات الأوقاف في العالم الإسلامي تتولى مهمة الإشراف على الاستثمار الوقفي وتنميته وتطويره، وهو ما بدأ العمل على تحقيقه في الجزائر من خلال إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 03 مايو 2021.

- مراقبة الإدارات العاملة بأموال الوقف ووضع جهاز رقابي متخصص منفصل عنها من شأنه حماية الأصول الوقفية من الاستغلال السيئ والطمع، وكافة أشكال المخاطر.

- ضرورة التأكيد على التوسع في استثمار العقارات الوقفية واستحداث صيغ استثمارية جديدة تشمل كافة المجالات لمواكبة تطورات العصر، مع التأكيد على الاستفادة من التجارب الإسلامية الرائدة والتجربة الخيرية الغربية الشبيهة بنظام الوقف.

- العمل على تحقيق التكامل الوظيفي بين مؤسسة الوقف ومؤسسات استثمارية متخصصة أخرى للاستفادة من خبرات الأخيرة في إدارة مخاطر الصيغ الاستثمارية.

- الشراكة مع القطاع الخاص للمساهمة في النهوض بالمؤسسة الوقفية في الجزائر، وذلك من خلال تقديم التمويل أو الدعم المادي للمؤسسة الوقفية، بالإضافة إلى تنويع المشاريع الاستثمارية الوقفية، من خلال الاستثمار في مجالات ذات أهمية كبرى ومردودية اقتصادية



واجتماعية أكبر مثل تمويل مشاريع البنية التحتية، الطرقات، السكن، وبناء مستشفيات
وقفية خاصة، وبناء جامعات ومراكز بحث متطورة.

الهوامش:

- ¹ - عامر يوسف العتوم، عدنان محمد ربابعة، "استثمار الأموال الوقفية: مصادره وضوابطه"، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، مجلد (11)، العدد (2)، 2015، ص 229.
- ² - محمد مصطفى شلي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة 04، بيروت: دار الجامعة للطباعة والنشر، 1982، ص 305.
- ³ - محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، الجزائر: دار الهدى، 2006، ص 13.
- ⁴ - يوسف القرظاوي، نظام الوقف في الفقه الإسلامي في ضوء النصوص والمقاصد الشرعية، ط1، دار المقاصد، 2015، ص 32.
- ⁵ - جعفر رسمية، "دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة: دراسة مقارنة بين الكويت وماليزيا"، تحت إشراف الأستاذ بوهزة محمد، مذكرة ماجستير تخصص إدارة الأعمال والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، السنة الجامعية 2013-2014، ص 4-5.
- ⁶ - عبد المنعم صبحي، نظام الوقف في الإسلام وأثره في الدعوة إلى الله، ب ط، طنطا: دار الجامعة الجديدة، 2008، ص 19.
- ⁷ - قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالقانون 05-09، المؤرخ في 04 ماي 2005، الجريدة الرسمية رقم 43.
- ⁸ - قانون رقم 10-91، مؤرخ 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية رقم 21، المعدل والمتمم.
- ⁹ - الأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر 78 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر 44 والقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر 31.
- ¹⁰ - القانون 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ج.ر رقم 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.
- ¹¹ - ياسر عبد الكريم محمد الحوراني، "الاستثمار المالي: حقيقته ومقاصده وضوابطه"، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 34، 2014، ص 273.
- ¹² - "الاستثمار"، من موقع: <https://cma.org.sa/Awareness/InvestmentBasics/Pages/Investment.aspx#> ,
"01/05/2023, 19 :00
- ¹³ - أمر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، الملغى.

- ¹⁴ - قانون رقم 09-16، مؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر عدد 46، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2016، معدل ومتمم.
- ¹⁵ - قانون رقم 18-22 مؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، ج.ر 50، الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.
- ¹⁶ - عبد العظيم أحمد عبد العظيم، "الاستثمار الوقفي والتنمية المستدامة"، من موقع جامع الكتب الإسلامية: <https://ketabonline.com/ar/books/93054/read?part=1&page=25&index=3339531>, تاريخ الاطلاع 23:05, 2023/10/18
- ¹⁷ - حسن السيد حامد خطاب، "ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي"، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف بعنوان نحو استراتيجية تكاملية للهوض بالوقف الإسلامي، المدينة المنورة: الجامعة الإسلامية بالتعاون مع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، 2013، ص 10.
- ¹⁸ - المرسوم التنفيذي 18-213 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مؤرخ في 20 أوت 2018، ج.ر عدد 52 مؤرخة في 29 أوت 2018.
- ¹⁹ - القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، مرجع سبق ذكره.
- ²⁰ - المرسوم التنفيذي 18-213، مرجع سبق ذكره.
- ²¹ - القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سبق ذكره.
- ²² - المرسوم التنفيذي رقم 14-70 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للزراعة، مؤرخ في 10 فبراير 2014، ج.ر عدد 9 مؤرخة في 20 فبراير 2014.
- ²³ - نادر محمد أحمد القضاة، "صور استثمار أموال الوقف وحكمها في الشريعة الإسلامية"، مجلة جامعة الزيتونة الأردنية للدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 1، 2021، ص 24.
- ²⁴ - بزاز حليلة، "إدارة مخاطر الاستثمار الوقفي كضرورة لتفعيل دوره التنموي"، مداخلة أقيمت في ملتقى الوطني "الوقف في الجزائر واقع وآفاق"، مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية ميلة بالتعاون مع مخبر الدراسات القانونية التطبيقية جامعة قسنطينة، 22 نوفمبر 2022، ص 18.
- ²⁵ - سورة البقرة، الآية 282.
- ²⁶ - مزاري نوال، "الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر مع قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213"، مجلة مالك بن نبي للبحوث والدراسات المجلد 3، العدد 1، 2021، ص 38.
- ²⁷ - حسن السيد حامد خطاب، مرجع سبق ذكره، ص 25-26.
- ²⁸ - قومية سفيان، جعفر هني محمد، "تقنيات وأدوات إدارة استثمارات المؤسسات الوقفية تجارب دولية"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 13، العدد 1، القسم أ، 2021، ص 159.
- ²⁹ - عيسى صوفان القدومي، سبل حماية الأصول الوقفية: الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت نموذجاً، الطبعة الأولى، الكويت: الأمانة العامة للأوقاف، 2021، ص 80.
- ³⁰ - فارس جعفري، محمد أكرم لال الدين، "تطور الحوكمة وإطار العمل القانوني والمؤسسي للوقف بماليزيا"، مجلة جامعة السلطان قابوس للدراسات القانونية، المجلد 1، العدد 1، سبتمبر 2022، ص 6.

- ³¹ - عيسى صوفان القدومي، مرجع سبق ذكره، ص 65.
- ³² - إسماعيل محمد حسن حبازي، "وقف النقود أهميته وحوكمته وسبل تطويره: دراسة مقارنة"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تحت إشراف سهيل فضل الحوامدة، كلية الاقتصاد، جامعة إسطنبول، ماي 2019، ص 67.
- ³³ - بثينة عبد الله عبد الغني ناصر آل عبد الغني، "ركائز حوكمة الوقف وأثرها على جودة الاستثمارات الوقفية"، المجلة العربية للإدارة، مجلد 42، العدد 3، سبتمبر 2022، ص 28.
- ³⁴ - عز الدين فؤاد، بن بوزيد سليمان، بوفاس الشريف، "تطبيق مبادئ الحوكمة في قطاع الأوقاف وأهميتها في تنمية ورقابة الموارد الوقفية"، مجلة الاقتصاد والقانون، 2020، ص 10.
- ³⁵ - عز الدين شرون، نور الدين بوالكور، "دور المؤسسات الوقفية في تنمية المجتمع: واقع الأعيان الوقفية في الجزائر"، الملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية الإسلامية بعنوان آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية، يومي 9-8 ديسمبر 2013، ص 21-22.
- ³⁶ - فائزة بوشناف، آليات الاستثمار في الأملاك الوقفية في الجزائر بين المشكلات والحلول مع الإشارة إلى بعض التجارب الرائدة، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، العدد السادس، جوان 2020، ص 93-95.
- ³⁷ - دلالي الجيلالي، "محاضرات في قانون الأوقاف"، مطبوعة دروس أقيمت على طلبة الماستر المستوى الثاني تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حسنية بن بوعلي الشلف، 2016-2017، ص 14.
- ³⁸ - فؤاد بن عبد الله العمر، باسم بنت عبد العزيز المعود، "قواعد حوكمة الوقف: نظارة مؤسسة الوقف نموذجاً"، مشروع بحثي ممول من كرسي الشيخ راشد بن دايل لدراسة الأوقاف، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، 2014، ص 7.
- ³⁹ - صالح صالح، نوال بن عمارة، "الحوكمة ودورها في تفعيل مؤسسات الأوقاف الجزائرية لتحقيق التنمية المستدامة"، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 25-26 نوفمبر 2013، ص 918-919.
- ⁴⁰ - فيصل بن محمد الشريف، "المشاريع الوقفية وأهميتها في التنمية السياحية"، المؤتمر الإسلامي للأوقاف، 17-19 أكتوبر 2017.