مجلة الشهاب • المجلد: 12، العدد: 03 (2026م) • ص ص 393 – 410
(ISSN: 2477-9954, EISSN: 2602-5485)
https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/391

الاستثمار الصناعي على الأملاك العقارية الوقفية، وأثره في تعزيز حافظة العقار الصناعي

Industtial Investment On Waqf Real Estate And Its Impact On Enhancing the Industrial Property Portfolio

أحمد عباد*
مخبر العدالة السيبرانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة برج بوعريريج (الجزائر)
ahmed.abbad@univ-bba.dz

رضا بوعافية
مخبر العدالة السيبرانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة برج بوعريريج (الجزائر)
redha.bouafia@univ-bba.dz

تاريخ الاستلام: 2025-05-06	تاريخ القبول: 2025-11-28	تاريخ النشر: 2026-11-15

****

ملخص:

إن أهميّة الاستثمار بالنسبة للاقتصاد الوطني، مرتبط بمدى توفر أوعية عقارية مؤهلّة لاستيعاب الاستثمارات لتحقيق الأهداف المسطّرة، كما يرتبط ذلك أيضا بمدى وجود منظومة قانونية متجانسة ومرنة لتحقق جميع الأهداف التي يسعى المستثمر إلى الوصول إليها بما يحقق له الضمانات الكافية، ما يُمكّن الدولة من استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية.

غير أنّه كما ذكرنا فإن العنصر المهم في نجاح الاستثمار هو مدى وفرة الأوعية العقارية الموجهة لاستقطاب المشاريع الاستثمارية، ومع التناقص الكبير في حافظة العقار الصناعي وذلك لأسباب عديدة كان لزاما التفكير في إيجاد بدائل يمكن من خلالها تحقيق الغرض الاقتصادي التي تستهدفه، ولعلّ أبرزها التفكير في استثمار الأملاك العقارية الوقفية بما يحقق استغلال وتثمين تلك الأراضي، وفي نفس الوقت استثمارها اقتصاديا في مجال النشاط الصناعي، لذلك جاءت دراستنا لأجل تسليط الضوء على موضوع الأملاك الوقفية لتحقيق الأهداف المرجوة من الاستثمار، وتحقيق تنمية اقتصادية مستدامة من خلالها تكون مصادر دخل للخزينة العمومية.

الكلمات المفتاحية: أراضي الوقف؛ الاستثمار؛ العقار الصناعي؛ التنمية الاقتصادية؛ قانون الاستثمار.

* المؤلف المراسل.

Abstract:

The importance of investment for the national economy is linked to the availability of qualified real estate vessels capable of absorbing investments to achieve the set goals. It is also related to the existence of a consistent and flexible legal framework to achieve all the objectives that the investor seeks to reach, thereby providing them with sufficient guarantees, which enables the state to attract national and foreign capital.

However, as we mentioned, the crucial element in the success of investment is the abundance of real estate vessels directed towards attracting investment projects. With the significant decrease in the industrial real estate portfolio for various reasons, it became necessary to consider finding alternatives through which the targeted economic purpose could be achieved. Perhaps the most prominent of these is considering the investment of Waqf lands in a way that activates and valorizes these lands, while simultaneously investing them economically in the field of industrial activity.

Therefore, our study came to shed light on the topic of investing Waqf lands to achieve the desired investment goals and achieve sustainable economic development through which there will be sources of income for the public treasury.

Keywords: Waqf lands; Investment; Industrial Real Estate; Economic Development; Investment Law.

1. مقدمة

تُعدّ أراضي الوقف ذات أهمية كبيرة لما توفره من فرصٍ لتحقيق أهداف اقتصادية، وذلك من خلال استغلالها في مشاريع منتجة، على أن يتم ذلك في إطار الالتزام بالأحكام القانونية المنظمة للوقف.

وفكرة استثمار أموال الوقف بصفة عامة تقوم على أساس تنمية قطاع منفصل عن أملاك الدولة وعن أملاك الخواص، لذلك فإنّه يرتبط ارتباطا وثيقا بالتعاملات المالية ويُنظر إليه على أساس استثمار تلك الأموال الوقفية المُتاحة بما يحقق الغايات والأهداف الاقتصادية من أجل تنمية وطنية مستدامة.

تمتلك الجزائر رصيدًا وقفيًا معتبرًا يُمكن أن يُسهم بشكل فعّال في تطوير الاستثمار وترقيته، بما ينعكس إيجابا على تحقيق الثروة بعيدا عن مداخيل الريع التقليدية، لذلك فمن اللافت الوقوف على أهم التصرفات الواردة على أراضي الوقف بما يتوافق مع أحكام الفقه وشروط الوقف، من أجل أن يكون الوقف أكثر فعاليّة لأغراض التنمية، ويكون بذلك عاملا مهما لتشجيع الاستثمار.

ومن المهم كذلك أن تلعب أراضي الوقف دورا في تعزيز حافظة العقار الصناعي حتى تصبح تسقطب تلك الأراضي المشاريع الاقتصادية ذات الطبيعة الصناعية مع مراعاة الخصوصية القانونية لهذا النوع من الأراضي.

ومن هذا المنطق يمكننا طرح الإشكالية التالية: **إلى أي مدى يُمكن تفعيل الدّور الاقتصادي للأملاك العقارية الوقفية في استقطاب المشاريع الاستثمارية، وتعزيز حافظة العقار الصناعي؟**

ولكي نجيب على هذه الإشكالية نقترح خطة من محورين نتناول في المحور الأول الإطار المعرفي للوقف العام، وفي المحور الثاني نتكلم عن أهمية الاستثمار في أراضي الوقف.

2. الإطار المعرفي للوقف العام

1.2. تعريف الوقف، وخصائصه:

على الرغم من أن الوقف كان معروفًا في المجتمعات السابقة، فإن الإسلام هو الذي أضفى عليه طابعًا مؤسسيًا، من خلال وضع إطار اصطلاحي محدد له، وتنظيمه بأحكام شرعية واضحة تُبيّن أركانه وأهدافه.

وسنتطرق أولا إلى تعريف الوقف لغة واصطلاحا من ناحية المذاهب الإسلامية، وكيف نظّم أحكامه المشرع الجزائري من خلال الفرع الأول أما الفرع الثاني فسنتطرق فيه إلى خصائصه.

1.1.2. تعريف الوقف:

سنتطرق لتعريف الوقف لغة واصطلاحا، مرورا بآراء الأمم السابقة وكذا حسب المذاهب الإسلامية (رأي فقهاء الشريعة الإسلامية)، ثم المشرع الجزائري بأكثر تفصيل.

1.1.1.2. تعريف الوقف لغة:

الوقف وهو الحَبس والمنع، وهو مصدر وقف، نقول: "**وقفت الدابة أي منعتها من السير فوقفت** ".

ومن معاني الوقف: **الاطلاع**، فنقول: "**وقف على معنى ذلك، أي اطلع عليه** "[1].

2.1.1.2. تعريف الوقف في الاصطلاح الفقهي والقانوني:

لم يأتِ ذكر كلمة "الوقف" صراحة في القرآن الكريم، غير أنّ هناك آيات تضمنَت إشارات ضمنية إلى مفهوم الوقف ومعانيه، من خلال الحث على الصدقة، والإنفاق، والبر، والإحسان، وهي المعاني التي يُستند إليها في تأصيل مشروعيته، مثل قوله تعالى: ﴿لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ﴾[2]، وقوله سبحانه وتعالى: ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ**﴾[3].

وجاء في الحديث الشريف رواه أبي هريرة ﷺ أن الرسول ﷺ قال: "إذا مات الإنسان انقطع عمله إلا من ثلاث صدقة جارية، أو علم ينتفع به، وولد صالح يدعوا له"[4].

وسنتطرق لتعريف الوقف حسب ما جاءت به المذاهب مُراعين في ذلك التسلسل الزمني:

---

(1) أحمد محمود الشافعي، الوصية والوقف في التشريع الإسلامي، دار الهدى للمطبوعات، الإسكندرية، مصر، 1994، ص195.

(2) قرآن كريم، سورة آل عمران، الآية92.

(3) قرآن كريم، سورة البقرة، الآية 67.

(4) حديث شريف، رواه مسلم، كتاب الوصية، باب ما يلحق الانسان من الثواب يعد وفاته، ص1255..

في المذهب الحنفي أخذنا تعريف لصاحبي أبي حنيفة وهما أبو يوسف ومحمد بن الحسن، والوقف عندهما هو: "حبس العين على حكم ملك الله تعالى وصرف منفعتها على من أحبّ"[1].

ويُقصد بالوقف في المذهب المالكي بأنه "إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازماً بقاؤه في ملك مُعطيها ولو تقديرا "، وقوله: "لازما بقاؤه"، خلاف المعتمد عند المالكية لأنهم يجيزون الوقف المؤقت بمدة، ولعل التعريف بُنيَ على الغالب من صور الوقف كما ذهب إليه النفراوي[2].

أما عند الشافعية فقد عرفه النووي بقوله: "تحبيس مال يُمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع تصرف الواقف وغيره في رقبته، يَصرف في جهة خير تقربا لله تعالى"[3].

أما المشرع الجزائري ومن خلال المادة 213 من الأمر 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري فقد عرف الوقف بأنه: "**حبس المال عن التمليك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق**"[4].

وقد استأنف المشرع الجزائري محاولة تطوير الوقف في دستور 1989، الذي نص في المادة 49 منه على "الأملاك الوقفية، وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها"، من هذا المنطلق فقد أصبحت الأملاك الوقفية تتمتع بالحماية القانونية دستوريا[5].

ثم جاء في القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري في مادته 31 منه بأن الأملاك الوقفية هي تلك الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، لتنتفع به جمعية خيرية، أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورا أو عند وفاة المُوصّين الوسطاء الذين يُعينهم المالك المذكور"[6].

كما جاء المشرع الجزائري في القانون رقم 10/91، المتعلق بالأوقاف، والذي ضم 50 مادة مقسم إلى سبعة (07) فصول وفي المادة 03 منه بقولها: "هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتّصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"[7].

---

(1) عبد المالك سعدان، الوقف الاسلامي -مفهومه وصوره الحضارية- مجلة رسالة المسجد، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، المجلد22، العدد01، السنة2024، ص29.

(2) عبد المالك سعدان، مرجع سابق، ص30.

(3) أحمد فرفا، عبد الرحمن السنوسي، مساهمة الوقف الاسلامي الحضاري في التاريخ، وتجربته في الجزائر الحديثة، مجلة المنهل، معهد العلوم الاسلامية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد08، العدد01، 2022، ص473.

(4) القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24، المؤرخة في 1984/06/12.

(5) حياة عبيد، أحكام الوقف ودوره في تشجيع وترقية البحث العلمي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص فقه وأصوله، ص99.

(6) القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد49، المؤرخة في1990/11/18.

(7) القانون رقم 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد21، المؤرخة في 1991/05/08.

باستقراء هاته المادة نلاحظ أنّ التعريف ذاته الذي جاء في نص المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري، فجاء جامعا بين الوقف العام والوقف الخاص، غير أن المشرع خص الوقف بحبس المال بصفة عامة في قانون الأسرة، بينما حدّد الوقف في حبس العين عن التمليك في قانون الأوقاف كما حذف عبارة (لأي شخص) وأضاف عبارة (المنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر أو الخير) مقتديا بذلك بتعريف الشريعة الإسلامية.

من خلال هذه التعريفات نستخلص أن المشرع الجزائري قد تبنّى رأي الجمهور من فقهاء الشريعة الإسلامية، بحيث يرى أن ملكية الوقف تخرج من ملكية الواقف، وجعلها حبس على حكم ملك الله تعالى وذلك من خلال اعتراف المشرع بالشخصية المعنوية للوقف المستقلة على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين [1].

2.1.2. تعريف الوقف العام:

الوقف بصفة عامة من الناحية الشرعية هو **صدقة جارية** إلى يوم القيامة وهو مقصود الواقف من الوقف لقوله ﷺ: "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلاّ من ثلاث صدقةٍ جاريةٍ، أو علمٍ يُنتفع به، وولدٍ صالحٍ يدعُوا له"، [2] بمعنى أن المال الموقوف يبقى أثره نافذا ومنتجا للحسنات للواقف حتى بعد مماته وليس فقط حال حياته وهذا أيضا من أعظم خصائص الوقف، فهو يتصف بالديمومة والاستمرار والتي لا تتحقق إلا بالمحافظة على الوقف وصيانته وإعماره.

والخاصية الشرعية الأخرى في الوقف هي **الطابع الخيري** للجهة التي يؤول إليها المال الموقوف، إذ يشترط فيها تقديم مختلف الخدمات والصدقات كمساعدة الفقراء والمعوزين والتشجيع على العلم بإنجاز المساجد والمؤسسات التعليمية والتربوية.

أما الخاصية الشرعية الأخرى فهي كونه **مُستحبا** ونابعا عن إرادة الشخص الحرة المُخيّرة لكونه ليس مجبرا على وقف أمواله، والوقف غالبا ما تكون قيمته المالية كبيرة تعكس كرم صاحبها وزهده في الدنيا وإقباله على فعل الخير عن طيب خاطر تقربا لله عز وجل.

والوقف العام هو كما عرفته المادة 03 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم، بأنه: "**ما حُبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويُخصص ريعه في سبل الخيرات....**"، [3] وهو قسمين:

(1) الشخصية الاعتبارية أو المعنوية هي الذمة بلغة أهل القانون، راجع السنهوري، في قانون الوقف، ص825، أنظر عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الواقف وتمويله في الإسلام (دراسة عن الوقف الجزائري)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2004م، ص63-69.

(2) حديث شريف، رواه مسلم، مرجع سابق.

(3) يراجع في ذلك المادة 3 من القانون رقم 10/02، المؤرخ في 2002/12/14، يعدل ويتمم القانون رقم 10/91، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 83، المؤرخة في 2002/12/15.

القسم الأول: ويسمى الوقف العام المحدد الجهة، وهو قسم يحدد مصرف معين لريعه، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، حيث لا يصح غلّته على غيره إلا إذا استنفذ، فإذا كان الوقف العام عبارة عن أراضي غير مبنية وموجهة لاستقطاب مشاريع استثمارية فإنها توزع على الجهات التي حددها الواقف في عقد الوقف[1].

أما القسم الثاني: فهو وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف، فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة.

3.1.2. خصائص الوقف:

1.3.1.2. الوقف عقد تبرعي من نوع خاص:

لقد صنّف المشرع الجزائري الوقف ضمن عقود التبرع، فهو تصرف تبرعي تنتقل بموجبه منفعة المال الموقوف من الواقف إلى الموقوف عليه على وجه التبرع دون عوض، لأن الهدف منه هو التقرب إلى الله سبحانه وتعالى، فالوازع الديني هو الدّافع الأساسي لإنشاء الوقف، وهذا ما عبر عنه المشرع في المادة 04 من القانون 10/91 التي نصت على: " **الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة** ".

وما يميز الوقف هو خروج المال الموقوف من ملكية الواقف ويبقى على حكم ملك الله تعالى، كما عبر عنه الفقهاء.

أي ملكية الرقبة تبقى محبسه وتنتقل فقط المنفعة (حق الانتفاع) إلى الموقوف عليه، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 109957 المؤرخ في 1994/03/30[2].

2.3.1.2. الوقف حق عيني في الشكل الرسمي:

إن الوقف حق عيني لأنه من التصرفات التي ترد على الملكية باعتبار أنه يغير من طبيعتها ويجعلها غير مملوكة لأحد، ويكون للموقوف عليه إلا التمتع بالمنفعة فقط دون التصرف فيه.

وقد ذهب بعض شراح القانون إلى أن الوقف هو حق شخصي على أساس أنه ينقل حق الانتفاع لا ملكية الرقبة، لذلك فإن حق الانتفاع في الوقف هو حق مقرر للموقوف عليه بصفته، فإن مات سوف ينقل هذا الحق إلى الموقوف عليهم أو الجهة الموقوف عليها في العقد، فهو لا ينقل إلى ورثته حق الانتفاع هذا إلا إذا نص الواقف في العقد صراحة أو كتابة على انتفاعهم ويكون هذا بإرادة الواقف وليس بقوة القانون[3].

---

(1) كريمة جيدل، أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 213/18، المجلة الجزائرية للعلوم السياسية والقانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، المجلد 58، العدد 04، السنة 2021، ص476.

(2) صورية زردوم، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009. 2010، ص 12.

(3) نسرين بريش، منيرة بداوي، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون أسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، ص 12.

بالإضافة إلى ذلك فعقد الوقف وعلى غرار كل العقود التي تنصب على العقار والتي اشترط المشرع إفراغها في شكل رسمي لصحتها، وهذا تطبيقا لنص المادة 324 مكرر1 من القانون المدني والمادة 12 من قانون التوفيق والمادة 217 من قانون الأسرة التي تشترط الرسمية في الوقف قياسا على الوصية بالإحالة على المادة 191 من قانون الأسرة، وهذا ما أكدته المادة 41 من قانون الأوقاف 10/91 بقولها: "**يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف**"[1].

3.1.2. 3. الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية:

المال الموقوف يخرج عن ملكية الواقف لا إلى أحد بل على حكم ملك الله تعالى، وهذا ما عبر عنه المشرع الجزائري في المادة 05 من القانون 91/10 المتعلق بالأوقاف بقوله: " **الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبعيين ولا الاعتباريين**"، وهذا مفاده بأن الوقف مستقل عن شخصية مُنشئيه، أي أن له شخصية معنوية أو اعتبارية طبقا وتكملة لنص المادة سالفة الذكر: "ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

فالمشرع الجزائري اعترف صراحة بالشخصية المعنوية للوقف، وهذه الأخيرة تنحدر عنها عدة نتائج هي كالتالي:

- ذمة مالية مستقلة، لأنه بمجرد انعقاد الوقف يصبح المال الموقوف كيانا ماليا خاصا ومستقلا يوجه ريعه في المحافظة عليه وصيانته واستغلاله وتنميته.
- تثبت للوقف أهلية التقاضي في تعرضه للاعتداء أو المساس به، ويمثله أمام القضاء شخص طبيعي يسمى ناظر الوقف للدفاع عن حقوق الوقف، وهو خاضع لنظام قانوني خاص يضبط تصرفاته وتمت إحاطة الوقف بعدة ضمانات، وآليّات حماية قانونية.
- خروج الوقف عن ملكية الواقف وانصهارها في الشخصية المعنوية للوقف التي تبقى مُسيّجة بإرادة الواقف التي تعتبر جوهر الوقف، والدولة بسهرها على احترام إرادة الواقف فهي بذلك تحمي الشخصية المعنوية للوقف.

(1) محمد الصالح كافي، الأملاك الوقفية حمايتها والتصرفات الواردة عليها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر حقوق تخصص قانون أسرة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2017/2016، ص 9.

وتأكيدا منه على الاعتراف أو تكريس الشخصية الاعتبارية للوقف، فقد نص المشرع الجزائري على ذلك صراحة في المادة 49 من القانون المدني 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، والتي جاء فيها: "**الأشخاص الاعتبارية هي: الوقف**"[1].

3.1.2. 4. الوقف يتمتع بالحماية القانونية:

تتنوع صور الحماية القانونية للوقف بتنوع القوانين المنظمة له وهذا حفاظا على حرمته وكذا التصرفات التي يمكن أن تلحق به، فأنواع حماية الملك الوقفي تتمثل فيما يلي:

الحماية الدستورية:

لقد كرّس المشرع الجزائري حماية الأملاك الوقفية في التعديل الدستوري لسنة 2020، والذي نص صراحة في الفقرة 04 من المادة 60 على أن: "**الأملاك الوقفية وأملاك الجماعات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها** "[2].

وحتى قبل هذا التعديل فقد كرس الدستور الجزائري في مختلف مراحله بدءاً بتعديل دستور 1989 بموجب الدستور المؤرخ في 1996/11/28 إلى غاية تعديل 2008، حماية خاصة للأملاك الوقفية [3].

الحماية المدنية:

لقد عمد المشرع إلى تقرير الحماية المدنية للأملاك الوقفية بدءا بالقانون المدني الجزائري من خلال المواد (674 إلى 689)، التي كرست الحماية المدنية للملكية العقارية بوجه عام.

ليأتي بعد ذلك قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، الذي جاء لإعادة الاعتبار للملكية العقارية بصفة عامة والملكية الوقفية بصفة خاصة. فتم بذلك تعزيز الملكية الوقفية بتصنيفها إحدى أصناف الملكية صراحة في نص المادة 23 منه التي نصت على: "**تُصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية:**

- **أملاك وطنية.**
- **أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.**
- **أملاك وقفية.**

الحماية الجزائية:

ضمانا منه لسلامة الملك الوقفي وحمايته من التعدي والاستيلاء عليه من طرف الغير، فقد قرّر المشرع عقوبات جزائية للجناة الذين يقومون بأفعال واعتداءات وصفها المشرع بأنها جريمة معاقب عليها، وذلك من خلال نص المواد 36 من قانون الأوقاف رقم 10/91 التي نصت على ما يلي: " **يتعرض كل شخص**

(1) صورية زردوم، مرجع سابق، ص 14.

(2) المادة رقم 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 82، المؤرخة في 2020/12/30.

(3) نفس المرجع، ص 14.

يقوم باستغلال الملك الوقفي بطريقة مستترة أو تدليسيه، أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزوّرها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات ".

وبالرجوع إلى قانون العقوبات الجزائري نجده نص على معاقبة الجاني المنتهك للأملاك الوقفية وذلك من خلال نص المادة 386 التي نصت على: "**يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس... "**[1]. هاته المادة تعتبر الإطار العام والمتعلقة بجنحة التعدي على الملكية العقارية.

وباستقراء أحكام المواد المذكورة أعلاه، يتضح أن المشرع قد أحاط الأموال عموما والتي من بينها أموال الوقف بجملة من العقوبات الصارمة والمشددة في الأفعال المجرمة، وهذا لاعتبارات عديدة قصد المشرع منها إرساء قواعد العدالة ومعاقبة الجناة وحماية القيم الروحية والتعبدية بالنسبة للوقف.

3.1.2. 5. الوقف عقد مؤبد:

إن الأصل في عقد الوقف الديمومة والاستمرار، وهذا ما أكدته أغلب التعاريف السابقة أين اتفقت على مصطلح التأبيد، ولكن استثناء إذا انقرض العقب أوحلت المؤسسات والجمعيات الخيرية الموقوف عليها أو انتهت مدتها، فإن الوقف يؤول إلى الجهة المكلفة بالأوقاف مع بقائه قائما لأن جوهره التأبيد، وهذا ما نصت عليه المادة 37 من قانون الأوقاف: "**تؤول الأملاك العقارية والمنقولة الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات إلى السلطة المكلفة بالأوقاف العامة عند حل الجمعيات أو انتهاء المهمة التي أنشئت من أجلها إذا لم يعين الواقف الجهة التي يؤول إليها وقفه وذلك وفق إجراءات تحدد عن طريق التنظيم**"[2].

3.1.2. 6. الوقف عقد لا يُكتسب بالتقادم:

على غرار الأموال العامة (الأملاك الوطنية) التي لا يجوز اكتسابها بالتقادم، فإن الوقف كذلك لا يُكتسب بالتقادم وهي كنتيجة تبعية لكونه ليس مملوكا لأحد ولتمتعه بالشخصية المعنوية المستقلة عن شخصية منشئيه ولأن القول بتقادم الوقف يتعارض مع خاصية حبسه على وجه التأبيد[3].

وبصدور القانون 02/07 المؤرخ في 2007.02.27 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أُلغي المرسوم رقم 352/83 ونص في المادة 03 منه صراحة على عدم جواز التملك للأملاك العقارية الوقفية، لكن من الناحية العملية تم اكتساب العديد من الأملاك الوقفية الخاصة منها الأراضي الوقفية الجرداء عن طريق التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، وهذا ما

(1) نسرين بريش، منيرة بداوي، مرجع سابق، ص 14.

(2) يُراجع في ذلك المادة 37 من القانون رقم 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 1991/05/08.

(3) صورية زردوم، مرجع سابق، ص 15.

أيّدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2009/02/11 تحت رقم 478951 بأنه لا تقادم في الحبس ما دام عقد الحبس ذو طبيعة خاصة [1].

3.1.2. 7. الوقف من العقود غير الخاضعة للحجز ولا الشفعة:

على غرار الأملاك الوطنية التي لا يجوز الحجز عليها بحكم الوظيفة التي تؤديها فإن الأملاك الوقفية مُحصّنة هي الأخرى ضد إجراء الحجز عليها، فإذا قام ناظر الوقف بالاستدانة باسم الوقف لصيانته وترميمه وإصلاحه، فإن محل الوقف لا يخضع للحجز في حال عدم استيفاء الدائن لدينه بسبب إعسار الوقف وللدائن حق الرجوع على الناظر بصفته الشخصية، وقد نصت المادة 636 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على عدم جواز الحجز على الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا ما عدا الثمار والإيرادات [2].

أما بالنسبة للشفعة على الأملاك الوقفية فقد تناول المشرع الجزائري اجراءات الشّفعة في المواد 794 و807 من القانون المدني الجزائري، ورغم أنه لم ينص صراحة على عدم جواز إعمال إجراء الشفعة على الوقف، لأن الشفعة لا تكون إلا في عقود البيع المنصبة على عقار، في حين أن الوقف هو عقد تبرعي ويُمكننا أن نستشف ذلك من خلال استقراء أحكام هذه المواد، فإذا كان محل عقد البيع عقارًا مخصصا لإنجاز محل للعبادة مثل مسجد أو تم تخصيص هذا العقار لصرف ريعه على محل عبادة معين، فإن الشّفعة لا تجوز فيه ويكون محل الوقف أولى أن يُمنع أخذه بالشفعة.

3.1.2. 8. الوقف لا يُرهن ولا يجوز التصرف فيه:

الوقف رغم أنه يتمتع بشخصية معنوية وذمة مالية مستقلة إلا أنه لا يكون ضامنا للدين، بل يجوز فقط للمستفيدين من ريع الوقف رهن حصصهم في حال قبضها أو في حال كونها أصبحت قابلة للقبض، فالوقف لا يكون محلا للرهن بنوعيه الحيازي والرسمي، كما لا يجوز التصرف في الوقف بأي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أو الهبة تطبيقا لنص المادة 23 من القانون 10/91 بقولها: " **لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات التصرف سواءً بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها...** "[3].

وهنا يمكن الاختلاف مع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والتي تُمنح عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، [4] ما يعني أن الأملاك الوقفية الموجه

(1) نسرين بريش، منيرة بداوي، مرجع سابق، ص 15.

(2) يُراجع في ذلك المادة 636 فقرة02 من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

(3) صورية زردوم، مرجع سابق، ص 17.

(4) القانون رقم 17/23، المؤرخ في 2023/11/15، والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 73، صادرة في 2023/11/16.

للاستثمار لن تكون قابلة للتنازل عنها بحكم الضوابط الشرعية والقانونية التي تحكمها، لذلك يمكن استغلالها وفق عقود استغلال لمدة محددة دون إمكانية التنازل عنها.

3.1.2. 8. الوقف عقد معفى من رسوم التسجيل:

لكون الوقف من عقود التبرع الموجهة لأعمال البر والإحسان، وسعيا منه على تشجيع الناس على وقف أموالهم، فقد أعفى المشرع أصحاب هذه الوسيلة الخيرية من رسوم التسجيل ورسوم أخرى في المادة 44 من القانون 10/91 والتي نصّت على: " **تُعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال الخير**".

2.2. الضوابط والشروط المتعلقة باستثمار الأملاك العقارية الوقفية:

كان الاستثمار في الأملاك في الأملاك الوقفية سابقا يكون عن طريق الإيجار، بل وأكثر من ذلك يكون بأسعار رمزية، وبالتالي فإنه لا يعود بالآثار المالية بالشكل الكبير، كما أنّ هناك الكثير من الأوعية العقارية التابعة للأوقاف بقيت عاطلة عن الاستثمار، الشيء الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى محاولة الدفع إلى تحريك التنمية في هذا القطاع الحساس والهام وذلك بإصدار من خلال المرسوم التنفيذي رقم **213/18**، المؤرخ في **2018/08/20**، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،[1] حيث تُمنح بموجب هذا المرسوم كل الصلاحيات للسلطة المكلفة بتسيير وإدارة الوقف الحق في إبرام العقود المتعلقة باستثمار الأملاك العقارية الوقفية في إطار تحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة.

وبذلك فإن رؤية المشرع الجزائري بأن الأملاك العقارية الوقفية يمكن أن يكون لها دور كبير في تحقيق الأهداف الاقتصادية من خلال تشجيع الاستثمار في مختلف القطاعات وبالأخص الاستثمار الصناعي لما يحققه من أهداف على المديين المتوسط والبعيد.

ومن خلال صدور المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، فقد فتح المشرع الجزائري المجال للخواص من أجل المضي في استثمار الأملاك الوقفية العقارية بما يحقق تثمين تلك الأملاك، وتنميتها في إطار دون المساس بأصل ملكيتها باعتبارها أملاكا غير قابلة للتنازل عليها.

وهنا تكمن العلاقة بين الاستثمار والوقف ما يعني أن استثمار الملك الوقفي هو استخدام مال الوقف للحصول على الغلّة أو المنافع التي يُراد بها أن تصرف على وجوه الخير، ومنه فإن القصد من استثمار أموال الوقف هو استغلاله بطريقة تسمح بجني ثماره وأرباحه، من خلال البحث عن الطرق

(1) المرسوم التنفيذي رقم **213/18**، المؤرخ في **2018/08/20**، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد **52**، المؤرخة في **2018/08/29**.

المشروعة التي تسمح بذلك ليتم صرفه على جهات الخير، فالوقف في حد ذاته استثمار، والحصول على المنافع استثمار أيضا [1].

1.2.2. الضوابط الشرعية المتعلقة بالعقار:

كما يجب مراعاة الضوابط الشرعية قبل اللجوء إلى استغلال العقارات التابعة للوقف والتي يُعبر عنها بالضوابط الموضوعية المتعلقة بأراضي الوقف، ويمكن حصر أهم الضوابط فيما يلي:

1.1.2.2. أن يتوافق مجال الاستثمار على العقار الوقفي مع وجه من وجوه الخير مع مراعاة شرط الواقف:

بالنظر لكون الوقف من الأعمال التي تقربنا من الله سبحانه وتعالى، فهو من أعمال البر والخير، ومنه فلا يجوز لناظر الوقف القيام بعقد الاستثمار بما لا يتماشى مع وجه من وجوه الخير، أي أنّه لا يمكن منح الاستثمار في الأملاك العقارية الوقفية لمستثمر يُباشر مشروعه الاستثماري بعقد ربوي من البنوك، أو أن يكون نشاط الاستثمار مخالف للشرع، مع وجوب مراعاة شرط الواقف مالم يضر بمصلحة الوقف، وللواقف أن يُضمّن في وثيقة وقفه من الشروط ما يريد من حيث كيفيات استغلال العقار، ونحو ذلك بما لا يخالف أحكام الوقف وشروطه.

لذلك يجب أن يكون إنجاز مشاريع الوقف مرتبطا بفقه الأولويات بما يتوافق مع حاجات المجتمع الضرورية، وللإشارة هنا فإن المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم **213/18**، السالف ذكره لم يتطرق إلى الإشارة إلى هذا الضابط المهم الذي ينبغي مراعاته عند إبرام عقد الاستثمار [2].

2.1.2.2. الوصول إلى تحقيق الغاية من الاستثمار من خلال الإشراف والمتابعة:

من خلال النظر في الإجراءات التي تسبق الموافقة على منح الاستثمار على الملك العقاري الوقفي إما بموجب المزاد العلني او عن طريق التراضي، فإننا نرى أنه من الضروري مراعاة المصلحة التي يُرجى من خلالها تحقيق الغرض من هذا الاستثمار، لذلك فلابد من وضع معايير خاصة من أجل منح الاستثمار إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين يتمتعون بالخبرة والنزاهة في تسيير مثل هذه المشاريع للوصول إلى تحقيق أهداف الاستثمار بدون خسائر تُذكر، ولن يتأتّى ذلك إلا بالمتابعة الفعلية والمستمرة لتلك المشاريع من طرف "مسيّر الملك الوقفي"، وبالعودة إلى نص المادة **21** من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم **213/18**، والتي تنص على: " **بغض النظر عن كل مختلف أنواع الرقابة الممارسة في إطار التشريع**

(1) عز الدين شرون، أساليب استثمار الوقف في القانون الجزائري، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية، عدد 08، الجزائر، 2014، ص168.

(2) كريمة جيدل، مرجع سابق ص 483.

والتنظيم المعمول بهما، يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار"[1].

2.2.2. الشروط الواجب مراعاتها في استثمار الأملاك العقارية الوقفية:

أما عن الشروط التي أوردها المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه من أجل استثمار الأملاك العقارية الوقفية، فيتعلق الأمر بجملة الشروط المختلفة التي تنصب على العقار.

2. 2.2.2. اعتبار الملك الوقفي ملكا وقفيا عاما:

يجب أن يكون الملك الوقفي مشمولا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 213/18، حيث وصف العقار محل الاستثمار بطبيعته لا بتخصيصه، وفي هذا الإطار فقد عرّف المشرع الجزائري العقار بأنه كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله أو تحريكه دون تلف، كالبنايات والأراضي، والمرسوم التنفيذي لم يفرق بين أن يكون الملك الوقفي مبنيا أو غير مبني، حيث ذكرت المادة الثانية من ذات المرسوم أنه تسري أحكام هذا المرسوم على جميع الأملاك العقارية الوقفية العامة سواء كانت مبنية أو غير مبنية [2].

2. 2.2.2. أن يكون الملك العقار الوقفي ضمن القطاعات المعمرة أو تلك القابلة للتعمير:

المشرع الجزائري من خلال نصه على ضرورة أن يكون الملك العقار الوقفي واقعاً في مناطق معمرة أو قابلة للتعمير حتى يكون مؤهلا للاستثمار، وفقا لمقتضيات التشريع، ومن هذا المنطلق تبدو الأهمية من خلال تصنيف العقارات الوقفية وإدراج امكانيات التعمير المتاحة عليها بالنظر إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، [3] وكذا مخطط شغل الأراضي (POS) [4].

2. 3.2.2. أن يكون الملك العقار الوقفي موجه أساسا للمشاريع الاستثمارية:

من المهم أن يكون العقار الوقفي مناسبا ويتوافق مع المشروع الاستثماري المقترح، وفي هذا الصدد فقد حددت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مجموع العقارات الوقفية المؤهلة لاستقطاب المشاريع الاستثمارية، [5] ويمكن هنا لإدارة الوقف ممثلة في نظارة الشؤون الدينية المختصة

(1) يُراجع في ذلك أحكام المادة 21 من دفتر الملحق الأول لدفتر الشروط النموذجي، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 213/18، المذكور سابقا.

(2) يُراجع في ذلك أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، المذكور سابقا.

(3) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، يراجع في ذلك أحكام المادة 16من القانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في 1990/12/02.

(4) يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، يراجع في ذلك أحكام المادة 31 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المذكور سابقا.

(5) يُراجع في ذلك أحكام المادة07 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، المذكور سابقا.

إقليميا، أن تلجأ إلى الاستعانة بالجهات المختصة، وأصحاب الخبرة من أجل تمييز الأوعية العقارية التي تكون صالحة للمشاريع الاستثمارية في مجالات مختلفة.

كما حددت المادتين 13و14 من المرسوم التنفيذي المذكور، لجنة ولائية الغرض منها فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال الأوعية العقارية الوقفية الموجهة للاستثمار، ولها جميع الصلاحيات في دراسة العروض وفق معايير معمول بها قانونا مع مراعاة طبيعة المشروع الاستثماري بما يتوافق مع خريطة الولاية للمشاريع الاستثمارية [1].

3. أهمية مشاريع الاستثمار الصناعي في أراضي الوقف

تكمن أهمية الاستثمار عموما في أنه يُذلّل الصعاب من أجل تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة، ويكون ذلك من خلال تبسيط إجراءات الحصول على الأوعية العقارية بمختلف أنواعها والمطلوبة من طرف المستثمرين لتجسيد مختلف المشاريع الاستثمارية من منطلق أن الصناعة تعتبر من الضمانات التي تسمح بتنويع مصادر الدخل القومي، وبالتالي فإن للعقار الوقفي الصناعي دورا بارزا في ترقية الاستثمار خلال ما يلي:

1.3. تعريف المشروع الاستثماري:

العقار الصناعي على العموم له دور بارز في تجسيد المشاريع الاستثمارية لكونه ركيزة أساسية لتحقيق التنمية، حيث يُعتبر عاملا مساعدا في توفير مناصب الشّغل، ومن ثَم تحقيق حياة اجتماعية أساسها العدالة داخل المجتمع، لكونه يقلّص من نسب انتشار البطالة، من خلال إقامة المشاريع الصناعية في مختلف المجالات والقطاعات الصناعية والخدماتية، ما يؤثر بالإيجاب على البيئة الاجتماعية داخل الدولة من خلال التحسين المستمر لمستوى المعيشة.

ولقد ورد لفظ الاستثمار من خلال نص المادة الأولى من الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 2001/08/20، المتضمن تطوير الاستثمار، حيث نصت على النظام الذي يطبق على الاستثمار وفقا لهذا الأمر: "**الاستثمار في مفهوم هذا القانون يشمل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات في الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتيازات و/أو الرخصة**"[2].

كما عرفت المادة الثانية من ذات الأمر بأنه الاستثمار بأنه:

"-اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

(1) يُراجع في ذلك أحكام المادتين 13-14 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، المذكور سابقا.

(2) يُراجع في ذلك أحكام المادة الأولى من الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 2001/08/20، المتضمن تطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47، المؤرخة في 2001/08/22.

- **اقتراح بتخصيص جزء من الأموال من أجل الحصول على تدفقات مستقبلية.**
- **الآلية التي تقوم بتحويل توليفة عوامل الإنتاج المتاحة لها، إلى منتجات باستخدام أساليب معينة"**[1].

ومن خلال نص هاته المادة يُمكن استخلاص العناصر المكونة للمشروع الاستثمار ي كما يلي:

- أنّه يستند إلى جزء معلوم، من رأس المال.
- أنّه يعتمد على وسائل الإنتاج المتوفرة لتحقيق الأهداف المسطّرة.
- أنّه يهدف إلى تحقيق غايات منفعية مستقبلية.

لذلك يعتبر توفير العقار بوجه عام والموجه للاستثمار على وجه الخصوص ضروري من أجل تجسيد المشاريع الاستثمارية لأنها ركيزة أساسية لتحقيق التنمية، حيث يُسهِم بشكل لافت في توفير مناصب العمل من جهة، وتحقيق التنمية والغايات الاقتصادية التي تهدف إلى إنعاش الاقتصاد في الدولة من جهة ثانية.

2.3. الأهمية المتوخاة من استثمار الأملاك العقارية الوقفية:

بالنظر إلى النتائج المرجوة من استغلال الاستثمارات على الأملاك العقارية الوقفية، فإن أهميتها تكمن أساساً في:

1.2.3. تطوير البُنى التحتية المخصصة لمشاريع الاستثمار:

يعتبر العقار عموما والوقفي على وجه الخصوص عاملا مهما في صناعة مناخ ملائم لتكوين بنية تحتية تساعد في إنشاء المنشآت والهياكل المرافقة لإقامة المُركّبات الصناعية والتي تُعد ضرورية لسيرورة النشاط الصناعي والاستغلال.

كما يُوفّر العقار الوقفي الصناعي مساحات من شأنها أن تُخصّص لتجهيز مستودعات التخزين ومنشآت التوزيع، كما يتطلّب العقار الصناعي التابع للوقف العام من أجل تهيئته لغرض الاستثمار توفير الشبكات الضرورية واللازمة مثل الكهرباء والماء والطرق والاتصالات، ما يُسهّل من الأداء الإيجابي للاستثمار.

2.2.3. تعزيز التنمية المحلية من خلال تعزيز حافظة العقار الصناعي:

يعتبر العقار الوقفي الموجه للاستثمار من أبرز العوامل المساهمة بشكل مباشر أو غير مباشر في اجتذاب رؤوس الأموال الأجنبية، ما يعود بالإيجاب على تحسين الأداء للاقتصاد المحلي إذ أنّ تأثيره الإيجابي كثيرا ما يساعد في تحسين مناخ الاستثمار وتحقيق الإيجابية في كل مراحل تطوير الاقتصاد.

(1) يُراجع في ذلك أحكام المادة الثانية من الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 2001/08/20، المذكور سابقا.

كما يعمل العقار الوقفي بشكل فعال على تهيئة مناطق الاستثمار، وبذلك فهو يُعزز من وفرة العقار الصّناعي على وجه العموم، لذلك فإنّ التوزيع العادل للأوعية العقارية الوقفية وبشكل متوازن في مختلف مناطق الدولة يعمل على تعزيز التنمية الإقليمية المتوازنة ما يؤدي إلى تقليل فوارق الأداء الاقتصادي بينها، حيث يؤدي إنشاء مناطق صناعية متكوّنة من أراضي الوقف الصناعي في جذب الاستثمارات بما يتماشى مع الضوابط الشرعية والقانونية لتسيير أراضي الوقف.

3.2.3. تحسين مناخ الاستثماريؤدي إلى تنويع المداخيل من العملة الصعبة:

ويُقصد بتحسين مُناخ الاستثمار هو تحسين المؤثرات السياسية من خلال الاستقرار السياسي في الدولة، لأن هذا الأخير يتطلب حتما استقرار تشريعي على مستوى الهياكل ومن بينها المنظومة التشريعية المتعلقة بالعقار الصناعي وكذا العمل على تحسين الأوضاع الثقافية والاجتماعية،[1] بما يؤدي في النتيجة إلى حتمية توفير مناخ ملائم لاستثمار العقار الوقفي في القطاع الصناعي فهو يساعد من خلال دخول تلك الاستثمارات مراحل الاستغلال من تصنيع للسلع على المستوى الوطني ما يؤدّي إلى وفرتها على المستوى المحلي، الأمر الذي يؤدي حتما إلى تعزيز وفرة العملة الصعبة تطويراً للاقتصاد.

4. خاتمة

يعتبر الاستثمار في أراضي الوقف بصورة عامة من العوامل التي تُؤدّي إلى خلق الثروة في المجتمع الذي ينادي بتنويع مصادر الدخل، كما أنّه يساعد في تكوين نظام اجتماعي تكافلي يقوم على أساس مبدأ القيم الأخلاقية التي دعانا إليها ديننا الحنيف.

لذلك تكمن أهمية الاستثمار في أراضي الوقف في تمكين الوصول إلى تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال توفير مناصب الشغل، وتنويع المصادر لتمويل الخزينة العمومية.

غير أن الوصول إلى تحقيق الأهداف المرجوة من ذلك تعترضه بعض الصّعوبات التي لا بد من تجاوزها ونذكر أهمها:

- الطبيعة القانونية لأملاك الوقف الدائمة وغير القابلة للتصرف مطلقا وبالتالي لا تخضع لنفس القواعد القانونية التي تُنظّم الاستثمار في العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة مما يَحُدّ من خيارات التّمويل والتطوير المتاحة.
- تُعتبر الإجراءات القانونية المتبعة في منح العقار الوقفي أكثر تعقيدا من حيث آليات الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة من أجل استغلال تلك الأراضي الوقفية بسبب القوانين واللوائح الخاصة بالوقف.

(1) أسماء منصور، تثمين العقار الموجه للاستثمار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2021/2020، ص3.

- نقص الكفاءات والخبرات التي يمكن أن يُرجع إليها للضرورة في كيفيات استغلال أراضي الوقف، والمؤهلة والمتخصصة في إدارة الاستثمارات الصناعية وتطوير الأراضي الوقفية.
- يمكن أن تكون هناك بعض الصعوبات في الحصول على التمويل الخاص للمشاريع المنجزة على أراضي الوقف بحكم طبيعة الوقف غير القابلة للرهن، ما تجعل من الصعب الحصول على قروض أو تمويل تقليدي للمشاريع الاستثمارية.

وفي هذا الإطار يمكننا أن نُسجّل بعض التوصيات التي نراها ذات أهمية في سبيل تطوير آليات استغلال العقار الوقفي الموجه للاستثمار الصناعي، ما من شأنه تعزيز حافظة العقار الصناعي:

- العمل على تحيين النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقار الوقفي بما يتماشى مع متطلبات الاستثمار الحديث مع ضرورة مراعاة الآراء الفقهية للمجتهدين في هذا المجال.
- أهمية الاستفادة من الخبرات الدولية السابقة في هذا المجال والتي تعتبر رائدة في مجال الاستثمار الوقفي، مثل دول الخليج العربي.

5. قائمة المراجع

- أحمد فرفا، عبد الرحمن السنوسي، مساهمة الوقف الاسلامي الحضاري في التاريخ وتجربته في الجزائر الحديثة، مجلة المنهل، معهد العلوم الاسلامية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد08، العدد2022،01
- أحمد محمود الشافعي، 1994، الوصية والوقف في التشريع الإسلامي، دار الهدى للمطبوعات، الإسكندرية، مصر.
- بريش نسرين، بداوي منيرة، 2017/2016، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري، تخصص قانون أسرة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، الجزائر.
- جيدل كريمة، 2021، أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 213/18، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، الجزائر.
- زردوم صورية، 2010/2009، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر.
- شرون عز الدين، 2014، أساليب استثمار الوقف في القانون الجزائري، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية، عدد 08، الجزائر.
- صالح بن غانم السدلان، أحكام الوقف والوصية والفرق بينهما، دار بلنسية، الرياض، المملكة العربية السعودية، 1416هجرية، ص06.
- عبد المالك سعدان، الوقف الاسلامي -مفهومه وصوره الحضارية- مجلة رسالة المسجد، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، المجلد22، العدد01، السنة2024
- عبيد حياة، 2010، أحكام الوقف ودوره في تشجيع وترقية البحث العلمي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص فقه وأصوله.
- بن عزوز عبد القادر، 2008، فقه استثمار الواقف وتمويله في الإسلام (دراسة عن الوقف الجزائري)، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، الجزائر.
- كافي محمد الصالح كافي، 2007، الأملاك الوقفية حمايتها والتصرفات الواردة عليها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر حقوق تخصص قانون أسرة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر.
- محمد الرؤوف قاسمي الحسني، 1968، التطور التاريخي والتشريعي لنظام الوقف (الاقتصاد التضامني نموذجا)، بغداد، العراق، المكتبة الأهلية.

- منصور أسماء، 2021/2020، تثمين العقار الموجه للاستثمار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1.
- وهبة الزحيلي، 1993، الفقه الإسلامي وأدلته، الطبعة الثانية، دار الفكر، دمشق، سوريا.

6. Bibliography List

- al-Sadlān, Ṣ. G. (1995). Aḥkām al-waqf wa-l-waṣiyya wa-l-farq baynahumā [Rulings on waqf and bequest and the difference between them]. Dār Balansiyya.
- al-Shāfiʿī, A. M. (1994). al-Waṣiyya wa-l-waqf fī al-tashrīʿ al-Islāmī [Bequest and waqf in Islamic legislation]. Dār al-Hudā lil-Maṭbūʿāt.
- al-Zuḥaylī, W. (1993). al-Fiqh al-Islāmī wa-adillatuh [Islamic jurisprudence and its proofs] (2nd ed.). Dār al-Fikr.
- Ben ʿAzzūz, ʿA. al-Q. (2008). Fiqh istithmār al-wāqif wa-tamwīlih fī al-Islām (dirāsa ʿan al-waqf al-Jazāʾirī) [The jurisprudence of the endower's investment and financing in Islam (A study of Algerian waqf)] [Unpublished doctoral dissertation]. University of Algiers.
- Brīsh, N., & Badāwī, M. (2017). al-Niẓām al-qānūnī lil-waqf fī al-tashrīʿ al-Jazāʾirī [The legal system of waqf in Algerian legislation] [Unpublished master's thesis]. University of Guelma.
- Farfā, A., & al-Sanūsī, ʿA. al-R. (2022). Musāhamat al-waqf al-Islāmī al-ḥaḍārī fī al-tārīkh wa-tajribatuh fī al-Jazāʾir al-ḥadītha [The contribution of civilizational Islamic waqf in history and its experience in modern Algeria]. Majallat al-Manhal [Al-Manhal Journal], 8(1).
- Jīdal, K. (2021). Aḥkām arāḍī al-awqāf al-muwajjaha li-istiqbāl al-mashārīʿ al-istithmāriyya fī ẓill al-marsūm al-tanfīdhī raqm 18/213 [Provisions on waqf lands designated for investment projects under Executive Decree No. 18-213] [Unpublished master's thesis]. University of Algiers 1.
- Kāfī, M. al-Ṣ. (2007). al-Amlāk al-waqfiyya: Ḥimāyatuhā wa-l-taṣarrufāt al-wārida ʿalayhā fī al-tashrīʿ al-Jazāʾirī [Waqf properties: Their protection and the transactions applicable to them in Algerian legislation] [Unpublished master's thesis]. University of El Oued.
- Manṣūr, A. (2021). Tathmīn al-ʿaqār al-muwajjah lil-istithmār al-ṣināʿī [Valuation of real estate designated for industrial investment] [Unpublished master's thesis]. University of Algiers 1.
- Qāsimī al-Ḥasanī, M. al-R. (1968). al-Taṭawwur al-tārīkhī wa-l-tashrīʿī li-niẓām al-waqf (al-iqtiṣād al-taḍāmunī namūdhajan) [The historical and legislative development of the waqf system (The solidarity economy as a model)]. al-Maktaba al-Ahliyya.
- Saʿdān, ʿA. al-M. (2024). al-Waqf al-Islāmī: Mafhūmuh wa-ṣuwaruh al-ḥaḍāriyya [Islamic waqf: Its concept and civilizational forms]. Majallat Risālat al-Masjid [Risālat al-Masjid Journal], 22(1). Ministry of Religious Affairs and Awqaf.
- Sharūn, ʿI. al-D. (2014). Asālīb istithmār al-waqf fī al-qānūn al-Jazāʾirī [Methods of waqf investment in Algerian law]. Majallat al-Ḥijāz al-ʿĀlamiyya al-Muḥakkama lil-Dirāsāt al-Islāmiyya wa-l-ʿArabiyya [Al-Hijaz International Peer-Reviewed Journal of Islamic and Arabic Studies], (8).
- ʿUbayd, Ḥ. (2010). Aḥkām al-waqf wa-dawruh fī tashjīʿ wa-tarqiyat al-baḥth al-ʿilmī [Rulings of waqf and its role in encouraging and promoting scientific research] [Unpublished doctoral dissertation].
- Zardūm, Ṣ. (2010). al-Niẓām al-qānūnī lil-amlāk al-waqfiyya fī al-tashrīʿ al-Jazāʾirī [The legal system of waqf properties in Algerian legislation] [Unpublished master's thesis]. University of Batna.