

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

آليات استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري

Mechanisms of investing waqf properties in the Algerian legislation

أ. الأستاذ علي غريبي

د. مصطفى بن جلول

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

Univ-amar thlidji laghouat

Univ-amar thlidji laghouat

mus.bendjelloul@yahoo.fr

ghribi.ali87@gmail.com

تاريخ النشر: 2020/03/01

تاريخ القبول: 2020/01/06

تاريخ ارسال المقال: 2019/12/31

المرسل: أ. علي غريبي

د. مصطفى بن جلول. أ. علي غريبي

آليات استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري

الملخص:

لقد كان لمؤسسة الوقف دور فعال في المساهمة في صناعة الحضارة الإسلامية والنهضة الشاملة، وبقراءة لتاريخ الوقف نجد أنه شمل مختلف جوانب الحياة، من الجامعات والمستشفيات إلى الأوقاف الخاصة بالحيوانات كخيول الجهاد مثلا إلى أدق الأمور التي تخص الإنسان، في حياته الخاصة، وعليه فإنه من الضروري إعادة الاعتبار لدور الوقف وهذا يعني إعادة دور كبير للمؤسسات الناتجة عن أمواله خدمة للحضارة والتقدم وخدمة تنمية المجتمع و تطوره، ومن هنا لابد من الحفاظ على أموال الوقف، والحفاظ عليها يعني استثمارها حماية لهذه الأموال من الزوال مثل ما كان عليه الوضع في العهود الأولى لنشأة الوقف.

أما في الوقت الراهن فإن موضوع تنمية الوقف واستثماره واجه مشاكل عديدة في كثير من الدول ومنها الجزائر، مما أثر سلبا على تنمية ممتلكاته، فمعظم الأموال الموقوفة من أراضي وعقارات غير مستثمرة مما جعل ويجعل لو بقي الحال على حاله شحًا في أموال الوقف، ففي الجزائر وضع المشرع العديد من السبل و الطرق المقبولة شرعا وقانونا لتنمية هذه الأموال، وهو ما سيتم التطرق إليه في هذه الورقة البحثية.

الكلمات المفتاحية: الآليات القانونية ؛ الاستثمار ؛ الأملاك الوقفية ؛ التشريع الجزائري

Abstract :

The waqf Foundation had an effective role in contributing to the manufacture of Islamic civilization and the overall renaissance. By reading the history of the endowment, we find that it included various aspects of life, from universities and hospitals to endowments for animals such as horses of jihad, for example, to the most delicate matters that concern a person, in his private life, and therefore it is necessary Re-consideration of the e waqf role, and this means restoring a large role to the institutions resulting from its funds in the service of civilization and progress and the service of community development .

As for the time being, the subject of developing and investing the waqf has faced many problems in many countries, including Algeria, which negatively affected the development of its properties. Most of the funds that were suspended from lands and real estate are not invested, which made and makes if the situation remains the same in the endowment funds, in Algeria he put The legislator has many legal ways and methods to develop these funds, which will be discussed in this research paper.

Keywords: Legal mechanisms؛ investment؛ waqf property؛ Algerian legislation.

مقدمة:

ظهرت جهود من هنا وهناك تسعى للنهوض بنظام الوقف، من أجل تفعيل دوره في بناء المجتمع على مختلف الأوجه، حيث يسعى الوقف لبناء شبكة كثيفة من العلاقات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية على المستوى الدولي.

وانطلاقا من كون مؤسسة الوقف من بين أهم المؤسسات التي لعبت دورا فاعلا في تاريخ الحضارة الإسلامية حيث كان الوقف هو الممول الرئيسي لكثير من المرافق، كالتعليم والرعاية الصحية والاجتماعية ومنشآت الدفاع والأمن ومؤسسات الفكر والثقافة. إلا أنه وعلى الرغم من كثرة الأعيان الوقفية في العديد من البلدان على غرار الجزائر، نجد أن الإهمال والتهميش قد طالها بشكل أو بآخر.

ومن ثم دعت الضرورة إلى إعادة النظر في كيفية تنمية واستثمار هذه الأوقاف، سيما مع وجود العديد من أساليب الاستثمار التي عرفت بالأساليب التقليدية منها والحديثة، ومن هنا كان من الأهمية بمكان البحث عن أساليب وأشكال استثمار الأوقاف للنهوض بها من حالة الركود الذي تعيشه إلى حالة النمو، خاصة مع ظهور أنواع جديدة من الأوقاف هي تختلف في شكلها عما كان يعرف من قبل والمتمثلة في الأوقاف النقدية، أوقاف المنافع، وقف الوقت وما دار حولها من جدل، هذه التطورات للأعيان الوقفية دعت إلى إيجاد الحلول اللازمة لجعلها تلعب دورا حيويا في الاقتصاد.

لقد أتاحت المادة 45 من قانون الأوقاف 10/91 إمكانية تثمير الأملاك الوقفية فجاءت كما يلي: "تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف، وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم". فهذه المادة كانت هي الوحيدة التي تحدثت صراحة عن استثمار الأملاك الوقفية وربطتها بشرط الواقف، وأن تكون مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية في مجال الوقف، إلا أن كفاءات تطبيق ذلك لم توضح فيما بعد رغم صدور المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكفاءات ذلك إذ اقتصر على الإيجار العادي كتمثير للملك الوقفي، والذي تظل أسعاره ضعيفة مقارنة بأسعار السوق وظل الأمر على ذلك الوضع إلى أن جاء القانون 07/01 ليعدل ويتمم القانون 10/91، وعليه يمكن اعتبار المرسوم التنفيذي 381/98 السالف الذكر الخطوة الأولى في إطار تقنين التمثير الوقفي العقاري، لكن القانون 07/01 يشكل الإطار الأحدث لأنواع صيغ التمثير والأكثر انفتاحا على مستجدات السوق العقارية.¹

في حقيقة الأمر إن الصيغ التمثيرية للوقف ليست وليدة اليوم بل شغلت فقهاء الشريعة الإسلامية عند بحثهم موضوع تمثير الوقف خارج الإجارة العادية فاهتمامهم بمسألة تمثير الملك الوقفي كان منذ القدم وحاولوا إيجاد صيغ لا تزال صالحة للاستعمال إلى يومنا هذا، وإن تغيرت في بعض صورها وأشكالها إذ أن المصلحة الشرعية تقتضي المحافظة على مال الوقف وزيادة نمائه حتى يستمر في تأدية المقاصد الاجتماعية والاقتصادية المنوطة به، فالعقار الوقفي إذا خرب مثلا ولم يجد من يستأجره إيجارا عاديا هلك وزهبت منفعته، لذا وضعوا طرقا خاصة من شأنها ضمان استمرار تقديم الملك الوقفي منفعه إلى المستفيدين وفقا لمقاصد الواقف الواردة في عقد وقفه،

فأوجدوا عقودا مختلفة كالحكر والمرصد ووضعوا لها ضوابط شرعية تحكم التعامل بها، وهنا تظهر لنا الإشكالية الرئيسية التالية:

ما هي الآليات التي تسمح بتفعيل الاستثمار الوقفي وتعطي دفعا قويا للتنمية ؟

وسنقوم بالإجابة على هذه الإشكالية بالتطرق إلى:

المبحث الأول: التعريف بالاستثمار لغة واصطلاحا و قانونا

المبحث الثاني: الشروط القانونية لاستثمار أموال مؤسسة الوقف

المبحث الثالث: سبل استثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري

المبحث الأول: التعريف بالاستثمار لغة واصطلاحا و قانونا

للوقوف على الحقيقة اللغوية للاستثمار لابد من إجراء مقارنة بين التعاريف المختلفة للاستثمار حتى يمكن لنا معرفة أي التعاريف يتماشى و حقيقة الوقف.

المطلب الأول: الاستثمار في اللغة والاصطلاح

الفرع الأول: الاستثمار في اللغة:

من معاني الإنماء الاستثمار و التثمين، والثَّمر هو حمل الشجر، وأنواع المال والولد، و قيل للولد ثمرة لأن الثمرة ما ينتجه الشجر والولد ينتجه الأب، والثَّمر هو المال المثمر، يقال ثمر الله مالك أي كثره وثمر ماله أي نماه . والإنماء لغة مصدر أنمى من نمى ينمي نميا و نماء، وفي اللغة نما ينمو نموا أي زاد وكثر، ونميت الشيء تنمية أي جعلته ينمو، والتنمية عكس الكنز والتعطيل².

ويقول الفقهاء: من تاجر أرضا وترك عمارتها قيل له: "إما أن تعمر وإما أن ترفع يدك". وقد ورد لفظ التثمين في عرف الفقهاء عندما تحدثوا عن السفية والرشيد فقالوا: الرشيد هو القادر على تثمين أمواله وإصلاحها، والسفيه هو غير ذلك، قال الإمام مالك: "الرشد: تثمين المال، و إصلاحه فقط"، وأرادوا بالتثمين ما نعني بالاستثمار اليوم . وإن تثمين أموال الوقف يقصد بها تنمية أموال الوقف و استثمارها لتعظيم الاستفادة منها، فالوقف في حقيقته استثمار، حيث إن صاحبه يريد أن يقف ماله ليحصد نتاجه يوم القيامة. فالأعيان الموقوفة إما أن تنتج منها الثمار كما هي الحال في وقف الأشجار و البساتين المثمرة، أو تنتج منها منفعة وأجرة كما هي الحال بالنسبة للأعيان المستأجرة. فالأصل في تثمين الوقف أنه مشروع، إلا أنه يجب مراعاة الشروط الشرعية و القانونية التي وردت في عقد الوقف أثناء القيام بالتصرفات التي تكون سبيلا في إنمائه.

جاءت كلمة استثمار في مصدر استثمار يستثمر، وهو للطلب بمعنى طلب الاستثمار، وأصله من الثمر، وهو له عدة معان منها ما يحمله الشجر وما ينتجه³.

ويقال ثمر - بفتح الميم - الشجر ثمورا - أي أظهر ثمره، وثمر الشيء أي نضج، وكمل ويقال - ثمر ماله أي كثر، و أثمر الشجر أي بلغ أوان الإثمار، وأثمر الشيء أي أتى نتيجه وأثمر ماله بضم اللام - أي أكثر ، وأثمر القوم - أطعمهم الثمر ويقال استثمار المال وثمره بتشديد الميم أي استخدمه في الإنتاج⁴.

وأما الثمرة فهي واحدة الثمر فإذا أضيفت إلى الشجر فيقصد بها حمل الشجر، وإلى الشيء فيراد بها فائدته، وإلى القلب فيراد بها مودته وجمع الثمرة : ثمر بفتح التاء والميم - و ثمر بضمها - ثمار و إثمار.⁵

وقد وردت كلمة أثمر ، وثمر ، وثمرات أربعاً وعشرين مرة في القرآن الكريم منها قوله تعالى: "(أنظروا إلى ثمره إذا أثمر و ينعه إن في ذلكم لآيات لقوم يؤمنون"⁶)

أي أنظروا إلى ثمار تلك الأشجار والنباتات، ونضحها للوصول إلى الإيمان الكامل بالله تعالى، حيث يحمل ذلك عجائب قدرته، ومنه قوله تعالى: "وهو الذي أنشأ جنات معروشات وغير معروشات والنخل والزرع مختلفا أكله والزيتون والرمان متشابها وغير متشابهه كلوا من ثمره إذا أثمر وأتوا حقه يوم حصاده ولا تسرفوا إنه لا يحب المسرفين" الأنعام 141 حيث منّ الله تعالى علينا بالثمار وأمرنا أن نأكل من ثمار هذه الأشجار و النباتات عندما تثمر وتنتج، وأن نعطي حقها وهو الزكاة عند حصادها للمستحقين، كما أمرنا ألا نسرف في الباقي وهذا ما يدل على أن حق الملكية ليس حقا مطلقا، بل مقيدا بضوابط الشرع.

وفي هذه الآية وآيات أخرى أسند الله تعالى الإثمار إلى الشجر والنبات نفسيهما مما يدل على أهمية العناية بالسنن، والأسباب الظاهرة التي لها تأثير على النمو والثمر والنضج مع أن الفاعل الحقيقي هو الله تعالى، ولذلك أكد هذه الحقيقة في آيات أخرى فقال: "وأنزل من السماء ماء فأخرج به من الثمرات رزقا لكم" وقوله تعالى: "رب اجعل هذا بلدا آمنا وارزق أهله من الثمرات" ويلاحظ أن القرآن الكريم أطلق في الغالب - الثمر أو الثمرات على ما تنتجه الأشجار والنباتات مثل قوله تعالى: "ونقص من الأموال والأنفس والثمرات" ولم يطلق على ما تنتجه التجارة من أرباح إلا إذا عممنا المراد بقوله تعالى: "أو لم نمكن لهم حرما آمنا يُحْبَى إليه ثمرات كل شيء"، حيث وردت هذه الكلمة أيضا في السنة كثيرا وهي لا تعد ومعانيها عن ثمار الأشجار والنباتات، ومنها قوله صلى الله عليه و سلم: " نهى عن بيع الثمر حتى يزهر " متفق عليه أنظر صحيح البخاري مع الفتح، كتاب البيوع: 389/4 ، كتاب المساقاة: 1190/3 ، وقوله صلى الله عليه و سلم: " اللهم أرزقنا من ثمرات الأرض"⁷

الفرع الثاني: الاستثمار في الاصطلاح:

ورد لفظ الاستثمار في عرف الفقهاء عندما يتحدثون عن السفية والرشيد فقالوا: الرشيد هو القادر على تمييز أمواله، اصطلاحا، والسفيه هو غير ذلك قال الإمام مالك - الرشيد : تمييز المال، واصطلاحه فقط وأرادوا بالتمييز ما نعني بالاستثمار اليوم.⁸

وأما لفظ الاستثمار فلم يرد في كتب اللغة بمعناه الاقتصادي، وذلك في معجم الوسيط، الاستثمار : استخدام الأموال في الإنتاج أما مباشرة بشراء الآلات، وأما بطريقة غير مباشرة كشراء الأسهم والسندات ثم وضع رمز (مج) الذي يدل على أن من وضع هذا المعنى بجمع اللغة.⁹

حكم الاستثمار:

إن دراسة النصوص الشرعية ومقاصدها العامة تظهر أن الاستثمار مباح ومشروع بأصله على مستوى الفرد، بل يمكننا القول بأنه ترد عليه الأحكام التكليفية من حيث عوارضه ووسائله لكنه من حيث المبدأ - واجب كفائي على الأمة في مجموعهم، أي أنه لا يجوز للأمة أن تترك الاستثمار مادام في كل ما هو حلال.

ذلك لأن النصوص الشرعية متضافرة في أهمية المال في حياة الفرد و الأمة، وتقدم المال على النفس في جميع الآيات التي ذكر فيها الجهاد و الأموال و الأنفس إلا في آية واحدة في سورة التوبة الآية الحادية عشرة بعد المائة حيث قدمت الأنفس، لأنها تتحدث عن الشراء، وامتنان الله تعالى بالمال، والمساواة بين المجاهدين، والساعين في سبيل الرزق كما في آخر سورة المزمل، وتسمية العامل والتاجر بالمجاهد في سبيل الله. في أحاديث كثيرة أن كل ذلك يدل بوضوح على وجوب العناية بالمال وتثميته وتقويته حتى تكون الأمة قادرة على الجهاد، والبناء والمعرفة والتقدم والتطور والنهضة والحضارة.

إن مقاصد الشريعة الإسلامية الغراء الحفاظ على الأموال وذلك لا يتحقق إلا عن طريق استثمارها وتنميتها، كما أن من مقاصدها تعمير الكون على ضوء منهج الله تعالى: "هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها"، حيث ذهب المقرون إلى استنباط المفهوم العام من هذه الآية أن الله أمركم بعبارة ما تحتاجون إليه من بناء مساكن وغرس أشجار.¹⁰ وكذلك من مقاصدها الاستخلاف الذي يقضي القيام بشؤون الأرض و تدبيرها والإفادة منها وتعميرها و كل ذلك لا يتحقق على وجهها الأكمل إلا عن طريق الاستثمار.¹¹

المطلب الثاني: تعريف الاستثمار في القانون

إن تعريف الاستثمار يطرح إشكالات خاصة من الناحية القانونية لأن الاستثمار فكرة اقتصادية ومفهومها اقتصادي أيضا، لكن رجال القانون لم يعلموا بهذا الجانب بل حاولوا تعريفه اعتمادا على جانبه الاقتصادي. ولهذا سنتناول التعريف الاقتصادي أولا لأنه هو الأساس ثم ندرج التعريف القانوني ثانيا و هو المطلوب في موضوع ورقتنا البحثية.

الفرع الأول: التعريف الاقتصادي للاستثمار

1. التعريف اللغوي: هو استغلال المال لتنميته و اكتنازه¹²
2. التعريف الاصطلاحي¹³: لقد تعددت تعاريف رجال الاقتصاد للاستثمار وفيما يلي عرض لهذه التعاريف.
 - كل اكتساب للأموال من أجل الحصول على منتج لاستهلاكه.
 - واستغلال المنتج المتمثل في تضاعف الذمة المالية للتجهيز أو عملية شراء أو إنتاج مواد وتجهيزات و سلع وسيطة.
 - أو هو توظيف طويل الأجل يتمثل في إنفاق فوري للأموال مؤكدة من أجل الحصول على إيرادات موزعة على عدة سنوات تفوق المبالغ المنفقة.
 - من هذه التعاريف يمكن استخلاص المفاهيم التالية:

- الاستثمار هو توظيف دائم للأموال ويتحقق عائد هذا الاستثمار في الأجل الطويل ويكون العائد المحقق موزعا على فترات موزعة هي الأخرى، ويطلق عليها مصطلح النفقات المتولدة الداخلة حيث أن العوائد على الاستثمار تتميز بالوعدين مما يؤدي إلى تحققها من الأجل الطويل نسبيا. والحديث عن الاستثمار في الاقتصاد المعاصر يتضمن استغلال المال في نشاط إنتاجي بقصد زيادة هذا النشاط يصرف النظر عن الفائدة وإن كان المفروض أن كل زيادة في رأس المال الإنتاجي تعود في غالب الأحوال بزيادة في النمو أو العائد.

والغاية من الاستثمار هي تحقيق نوع من توظيف المال في رأس مال فينتج، فالاستثمار أصلا ليس هو الربح، وإنما هو وسيلة الحصول على الربح وإن جرى كلام العامة على إطلاق اللفظ على الأمرين معا.¹⁴

الفرع الثاني: التعريف القانوني للاستثمار

ظهرت عدة محاولات لتعريف الاستثمار، منها الاتفاقيات على أساس من له الحق في الاستثمار، إلا أن هذه الاتفاقيات تقدم مجرد شرح للمصطلح.¹⁵ و من بين المحاولات نذكر محاولة رجال القانون " يفهم من عبارة استثمار أنها عمل أو تصرف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط اقتصادي سواء كان هذا العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية - من بينها الملكية الصناعية الممارسة الفنية - أو في شكل قروض"¹⁶

هذا وفي الإطار القانوني للاتفاقية المغاربية المتعلقة بتشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي صدر مرسوم رئاسي رقم 420/90 مؤرخ في 05 جمادى الثانية 1411 هـ الموافق ل 22 ديسمبر سنة 1990 يتضمن المصادقة على الاتفاقية لتشجيع وضمان الاستثمار بين اتحاد المغرب العربي الموقعة في الجزائر بتاريخ أول محرم عام 1411 هـ الموافق ل 23 يوليو 1990 حيث عرف الاستثمار طبقا للبند 4 من المادة الأولى للاتفاقية المذكورة.

"إن الاستثمار هو استخدام رأس المال في أحد المجالات المسموح بها في بلدان المغرب العربي "¹⁷ فالتعريف السابقة يغلب عليها الجانب الاقتصادي، وبصدور القانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الصادر سنة 2001 حيث نصت المادة 01 على أنه يشمل كل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار الامتيازات.

ونصت المادة 02 على أنه اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.¹⁸

وما نستخلصه من هذه المواد هو استحداث نشاطات جديدة لتوسيع قدرات الإنتاج عن طريق أصول المساهمة النقدية أو العينية في راس مال المؤسسة و كذا استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية، هذا يدخل فيما يسمى بفتح الامتياز لإنجاز المشاريع والنشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات في مجال أموال الوقف في الجزائر.

المبحث الثاني: الشروط القانونية لاستثمار أموال مؤسسة الوقف

حدد المشرع الجزائري شروطا عامة لاستثمار أموال الوقف هذه الشروط التي تعد الوسيلة القانونية بل الأداة الهامة لحماية الوقف، وبالتالي الوقوف بصفة رسمية على شروط الواقفين التي يشترطونها في أموالهم الموقوفة و حتى تكون هذه الشروط في مستوى تطلعات الواقفين لابد من وجود:

المطلب الأول: الرسمية

شرط من شروط الصحة في العديد من المعاملات المدنية الناقلة للملكية العقارية لأنها تحل محل الشهر العقاري، لأن هذه الأخيرة تتطلب دقة المعلومات وسلامة العقد الذي نص عليه القانون المدني في المادة 324 وألزم قانون الوقف الجديد الواقف بتحرير عقد الوقف أمام الموثق استنادا للمادة 41 من قانون رقم 10/91

المتعلق بالأوقاف أنه" يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزم بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف"¹⁹ وتحرير العقد في صورة رسمية، يجب تدعيمه بعملية الشهر العقاري.²⁰

المطلب الثاني: التوثيق

الإشهاد على العقود و سائر التصرفات و توثيقها مما أمر به الله سبحانه و تعالى في كتابه العزيز، فقد تناول الفقهاء أحكام التوثيق و شروطه أحسن سبيل وكانت لهم فيه موسوعات متقطعة النظر²¹، غير أنهم لم يوجبوا توثيق شيء من التصرفات ولم يشترطوا التوثيق لصحة الوقف ولا صحة غيره ولم يمنعوا سماع الدعوة به إذا لم يكن مكتوباً، واستمر العمل على ذلك قروناً متتالية، و في أواخر القرن الماضي أخذ أولوا الأمر بمصر أن الوقف وما يرتبط به كثرت بشأنه الدعاوى الباطلة كما فشلت الاستعانة فيها بشهود الزور وكانت لأصحاب الحقوق متاعب مع القضاء حيث كادت هذه الأفاعيل تحط من هيئته.²² وقد اتجه التشريع الخاص بالوقف منسقا في آثاره مع التشريعات الأخرى الخاصة بالتصرفات العقارية، ويحمل الناس على أن يعنوا عناية تامة بتوثيق الوقف وما يتعلق به توثيقاً يتفق مع أهميته ودوره²³، ولا يكون الوقف صحيحاً إلا إذا صدر به إشهاد ممن يملكه الخاصة بالملك الوقفي.

ويعتبر مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية هو المحرر للعقود فيما يخص الأملاك الوقفية آخذاً بعين الاعتبار مفهوم العقد الرسمي كما هو واضح من نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري فإن المادة 26 مكرر 11 من قانون الوقف كرست في هذا الصدد المبدأ نفسه المعمول به بالنسبة لمدير أملاك العقارية التابعة للدولة. وهو السبب الذي من أجله أقر أن تكون الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي المحدد بشكلها و مضمونها بقرار وزاري يوقع من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية على اعتبار أنه موظف عمومي كل بإعداد مثل هذا النوع من العقود بصفة حصرية.²⁴

المطلب الثالث: الشهر العقاري للوقف

ينص قانون الشهر العقاري الجزائري على أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل²⁵، ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية. ويتربط عن عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير لا بسبب ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم لهذين السببين وللمحافظة على الوقف الخيري حتى لا تمتد إليه يد الطامعين إذا ما طال الزمن.

المبحث الثالث: سبل استثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري

لا يختلف اثنان في أن أموال الوقف من الأنظمة التي تركت بصماتها البارزة في حياة المجتمع الإسلامي طول عصوره السابقة، فالنظم الإسلامية تنتج آثارها الإيجابية القوية والمتعددة في المجتمع عندما يلتزم المجتمع بما وضعته قواعد الشريعة الإسلامية من ضوابط و أحكام هذا النظام.

لقد كان نظام الوقف فعالا في أثاره الإيجابية ساهم في نهضة العالم الإسلامي من خلال ما أحدثه من آثار اجتماعية واقتصادية بدءا بالإنسان والأموال، كل هذا أسهم بوضوح في التقدم العلمي والتكنولوجي، وفي توفير الخدمات الأساسية من صحة ونقل، كما أسهم في إقامة العديد من الصناعات في مختلف المجالات، واليوم لا نجد لهذا النظام حضورا ملموسا على ساحة المجتمع الإسلامي، رغم ما لديه من إمكانيات وماله من أهمية متزايدة يوما بعد يوم، ومن هنا نجد موضوع الوقف واقتصادياته ذات أهمية تجذب اهتمام الاقتصاديين في الجامعة الجزائرية.

فالوقف كمؤسسة تلعب دورا هاما في تثمين الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والعلمية للموقوف عليهم، وتطورها في عدة مجالات، مما يحقق لها من تراكم الموارد الموقوفة لتغطية النفقات المتعلقة بها. ولعل السؤال الذي يتبادر إلى الذهن هو هل المشرع الجزائري وضع قواعد تنظم الوقف، وما هي مختلف الأساليب والصور لاستثمار أموال الوقف ؟

بالنسبة للشطر الأول في التساؤل نلاحظ أن القوانين التي حاولت تنظيم الوقف في الجزائر كانت لا تعبر أهمية لنماء الوقف أو استثماره ، فإذا ما اطلعنا على القانون رقم 10/91 المتعلق بالوقف، نجده يجسد لنا دور الوقف في المواد من 22 إلى المادة 30 منه من خلال تأجير الأملاك الوقفية المعبر عنها في القانون 10/91 وهي أراضي، محلات، سكنات، مرشات وغيرها.

وسعيا من المشرع الجزائري حاول استدراك النقص الموجود في القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف من حيث استثمار أموال الوقف حيث جاء تعديل لهذا القانون بتاريخ 22 ماي 2001 بقانون 07/01 الذي يعدل ويتمم القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

حيث جاء هذا التعديل بعدة أحكام وعدة مواد و كان موضوع التعديل هو الاستثمار، حيث أضاف أحكاما إلى الفصل الرابع من القانون 10/91 بمواد 26 مكرر إلى 26 مكرر 11 وبدراسة معمقة للقانون 07/01 الذي حدد أساليب استثمار أموال الوقف في الجزائر لأن مسألة تنمية الوقف واستثماره ما زالت تواجه مشاكل عديدة ومنها عدم الوقوف على حقيقة الوقف الموزع بين الإدارات والهيئات، وكيفية استرجاع هذه الأملاك مع العلم أنه صدرت العديد من التعليمات والقرارات من أجل استرجاع الأملاك الوقفية.

أما من حيث الاستثمار فما زال الوضع عسيرا نظرا لعدم استكمال جرد جميع الأملاك الوقفية ومع هذا لا بد من البحث عن السبل والطرق التي حددها المشرع الجزائري لاستثمار الوقف في الأبحاث الجارية.

حيث جاء المشرع بعدة صيغ سبق أن طرحها فقهاء الشريعة الإسلامية بالإضافة إلى طرق جديدة أضافها لتمكين أموال الوقف في الجزائر عن طريق اقتصاد المشاركة حيث انه وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 هـ الموافق أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم وبموجبه صدر القانون رقم 01-07 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 هـ الموافق 22 مايو سنة 2001 يعدل و يتمم القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق ل 27 أبريل 1991 والمتعلق بالأوقاف وعلى ضوء هذا القانون سنحاول بالبحث عن كيفية استثمار الوقف وذلك من خلال المطلبين التاليين .

المطلب الأول: الاستثمار عن طريق الإجارة

إن استثمار أموال الوقف يؤدي بالضرورة إلى الحفاظ عليها حتى لا تأكلها النفقات والمصاريف، ويساهم في تحقيق أهداف الوقف، اجتماعيا واقتصاديا وتعليميا. فالأمة في حاجة إلى الأموال لتحسين أحوالها الاجتماعية من خلال استثمار الأموال عن طريق التسويق والتصنيع والإنتاج. زيادة إلى ذلك فإن الوقف الذي يراد له الاستمرار ومن مقاصده التأييد لا يمكن أن يتحقق ذلك إلا من خلال الاستثمار الناجح.

تعد الإجارة من طرق الاستثمار الذاتي طبقا للقانون الجزائري ولها عدة صور، فقد أخذ المشرع الجزائري بهذه الطريقة استنادا لنص المادة 42 من قانون 10/91 وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية النفاذ مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية²⁶، وقد تم تنظيمها من المرسوم 98 / 381 في المواد 22 إلى 30 .

الفرع الأول : الإجراءات القانونية لإيجار أموال مؤسسة الوقف

نصت المادة 23 من المرسوم 381/98 أنه : "يجري المزااد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، وبمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي²⁷ يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية، ويعلن المزااد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى كالجرائد اليومية قبل عشرين يوما من تاريخ إجرائه. وإيجار الملك الوقفي كيفما كان صنفه يخضع للشروط العامة التي يجب توافرها في كل عقد وهي:

-الرضا الصحيح والأهلية، والمحل والسبب، وبالتالي تطبيق القواعد العامة بالنسبة لهذه الأركان فيما عدا المحل، فقد خصه المشرع الجزائري في القانون التجاري بقواعد خاصة نتناولها فيما يلي:

أ - المحل في عقد الإيجار الوقفي:

يقصد بالمحل في عقد الإيجار تمكين المستثمر من العين المؤجرة .وقد يكون الشيء المؤجر عبارة عن عقار كالمباني بأنواعها والأراضي البيضاء التي تؤجر لاستغلالها كمخازن مثلا وقد يكون الإيجار واردا على منقول كآلات الميكانيكية والأجهزة الوقفية²⁸

ب - العقار الوقفي الذي يخضع لأحكام الإيجار التجاري

حدد المشرع الجزائري في المواد 109 إلى المادة 171 من القانون التجاري الجزائري مجال تطبيق أحكام الإيجار التجاري على العقارات وبالنتيجة إسقاطها على الأملاك الوقفية.

-العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري يباشر فيها نشاط تجاري يكون مستغله مقيدا من السجل التجاري، وكذلك المحلات والعمارات الملحقه باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروريا للاستغلال.

-الأراضي البيضاء التي شيدت عليها قبل أو بعد الإيجار، بنايات معدة للاستغلال التجاري أو الحرفي شرط أن تكون هذه البنايات قد شيدت أو استغلت بموافقة الجهة الوصية للوقف²⁹

-الأماكن المؤجرة للبلديات التي تخصص لمصالح تسيير الاستغلال البلدي سواء كان التخصيص لإدارة الاستغلال وقت تاريخ عقد الإيجار أو في تاريخ لاحق بشرط الحصول على الموافقة الصريحة أو الضمنية من الجهة الوصية على الوقف كوزارة الشؤون الدينية والأوقاف مركزيا أو نظارة الشؤون الدينية محليا.

-العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقه والضرورية اللازمة لمواصلة نشاط الأموال الموقوفة، بشرط ألا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الأملاك الوقفية.

- مدة إيجار الملك الوقفي:

الإيجار من العقود الزمنية، فالزمن عنصر جوهري فيه لأنه مقياس الانتفاع بالمكان المؤجر، وعلى قدرها يتم دفع الأجرة ويتفق المتعاقدان³⁰ عادة في عقد الإيجار على المدة كشهر أو سنة مثلا، فإذا اختلفا حول تحديد هذه المدة لا ينعقد العقد لأن المدة ركن جوهري في العقد.³¹

حيث تقضى القواعد العامة بأنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة والسلطة المختصة بالنسبة لأموال الوقف تعود أصلا إلى وزارة الشؤون الدينية، أما الذي يبرم العقد على المستوى المحلي من صلاحية ناظر الشؤون الدينية محليا.

فمدة إيجار الملك الوقفي حددتها المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 أنه: "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة و تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه."

ويحدد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته وإن لم يتم ذلك تطبق أحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 28 سبتمبر لسنة 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري من الباب الثامن تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء القسم الأول الإيجار بصفة عامة، المادة 468 من ق.م.ج.

وطبقا لنص المادة 25 من المرسوم 381/98 أنه يمكن إيجار الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم و تشجيع البحث فيه و سبل الخيرات بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 9 منه.

المطلب الثاني: الاستثمار عن طريق الحكر أو حق القرار

الحكر بكسر الحاء و سكون الكاف - العقار المحبوس و جمعه أحكار وبفتحها كل ما احتكر³²

واصطلاح الفقهاء يطلق على ثلاثة معان:

1- العقار المحتكر نفسه فيقال: "هذا حكر فلان."

2- الإجارة الطويلة على العقار.

3- الأجرة المقررة على عقار محبوس من الإجارة الطويلة قال الشيخ عليش: "من استولى على الخلو يكون عليه لجهة الوقف³³، والحكر بالنسبة للوقف وسيلة اهتدى إليها الفقهاء لعلاج مشكلة تتعلق بالأراضي والعقارات الموقوفة التي لا تستطيع إدارة الوقف أو الناظر، أن يقوم بالبناء عليها أو زراعتها أو أنها مبنية لكن ريعها قليل إذا قسنا بحالة هدم بنيانها، ثم البناء عليها، ففي هذه الحالة أجاز الفقهاء الحكر، وحق القرار وهو عقد يتم بمقتضاه إجارة أرض للمحتكر لمدة طويلة، وإعطائه حق القرار فيها يني، أو يغرس مع إعطائه حق الاستمرار فيها مادام يدفع أجرة المثل بالنسبة للأرض التي تسلمها دون ملاحظة البناء والغراس³⁴، وهذا النوع قريب من الإجارة بأجرتين، من حيث طول المدة ومن حيث تسلم نوعين من الأجرة: أجرة كبيرة معجلة قريبة من قيمة الأرض، وأجرة ضئيلة سنوية أو شهرية لكنه مختلف عنها من حيث إن البناء والغراس في الحكر ملك للمحتكر - المستأجر

—لأنه أنشأها بماله الخاص، وفي الإجارة بأجرتين ملك للوقف، ولأن إدارة الوقف — أو الناظر قد صرفت الأجرة الكبيرة المقدمة في التعمير، والبناء والغراس..

ويطلق عليه بعض الفقهاء بالاحتكار، والاستحكار قال ابن عابدين : " الاحتكار إجارة يقصد بها منع الغير، واستبقاء الانتفاع بالأرض"³⁵ وفي الفتاوي الخيرية: "الاستحكار عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض للبناء، أو الغرس أو لأحدهما ويكون في الدار أيضا"³⁶، ويسميه المالكية خلوا في حين أن الخلو عند الحنفية وغيرهم ممن قالوا به أعم من الحكر، لأنه يكون في كل إجارة أكتسب المستأجر من خلال أعماله وتجارته وشهرته، وأهمية الموقع حقا خاصا به، وقد صدر قرار من مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته عام 1408 هـ أجاز فيه بدل الخلو بشروط وضوابط³⁷.

وقد أطلق المشرع الجزائري على الحكر — عقد الحكر — والذي يقصد به أنه عقد بمقتضاه يكسب المحتكر ويحول له الانتفاع بالأرض الموقوفة مقابل أجر محدد، حيث يدفع المحتكر مبلغا معجلا من المال يساوي أو يقارب قيمة الأرض ويدفع مبلغا آخر على رأس كل سنة، وهذا ما ذهبت إليه المادة 26 مكرر 2 من قانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف أنه — يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس.

خاتمة

لقد كان الوقف وما يزال من أهم النظم الأولى في الشريعة الإسلامية، فقد ساهم بجلاء في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وشكل من خلال خصائصه، ومرونة أحكامه حقلا خصبا للإبداع الإنساني في مجال توفير المنافع والخدمات والأعمال الخيرية، بل كان ممولا هاما للحضارة الإسلامية ومقوم من مقوماتها، إلا أن هذا الدور تراجع بشكل كبير نتيجة للممارسات الخاطئة على الأوقاف من قبل العاملين على الوقف أو من الذين استغلوه لمصالحهم الشخصية فأدى به إلى ضعف التراكم الرأسمالي الوقفي، مما يستدعي إلى ضرورة الاهتمام به لإعادة دوره الاجتماعي والاقتصادي ليحقق ما هو مطلوب منه، لذا لقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

1. إبراز أهمية الوقف في الحياة الدينية والاجتماعية والاقتصادية، بتبيان المعالم الوقفية التي كانت موجودة في الجزائر لمحاولة بعثها من جديد، من خلال التفكير في تطويره واستغلال ثرواته وتثمينها، وإشراكه في عملية التنمية الشاملة وإدخاله الدائرة الاقتصادية حتى لا تبقى أعيانه وممتلكاته عرضة للإهلاك.
2. إبراز جملة من الآليات التمويلية والعقود والأساليب الاستثمارية التي يستمد معظمها من الشريعة الإسلامية، باعتبارها روح العمل الوقفي ومصدره المادي، وقد لوحظ أن معظم تلك الصيغ والأساليب لم تعط نتائج إيجابية لعدم إمكان تطبيقها على أرض الواقع بسبب عدم توفر منظومة مالية، وبنكية تشجع الاستثمار والتمويل في هذا المجال.

3. صارت الدولة اليوم عاجزة عن تغطية جميع القطاعات وتلبية كل الحاجيات التي يحتاج إليها أفراد المجتمع، كما أن القطاع الخاص لم يعد مستعدا للمشاركة في المجالات الخدمية التي لا تعود عليه بالربح بسبب نقص المبادرات الخاصة، لذا من واجب الدولة استغلال واستثمار الأملاك الوقفية لإمكانية تخفيف بعض الأعباء عن ميزانيتها المالية، لأن الوقف يعمل على تغطية بعض الأنشطة والقطاعات الخدمية كالتعليم الأساسي والجامعي والتكوين وقطاع الصحة.

كما نحاول من خلال هذه الدراسة تقديم التوصيات التالية:

4. إيجاد منظومة قوانين وتشريعات فاعلة لتسيير وحماية الأملاك الوقفية، وذلك من خلال إعداد دورات تكوينية مستمرة لوكلاء الأوقاف لتعريفهم بمستجدات موضوع الوقف في جانبه الإداري والقانوني والتسييري، وذلك بالاستعانة بأساتذة مختصين، وكذا تهيئة الظروف المناسبة أمام الأساتذة المتخصصين لإجراء دراسات وأبحاث مثمرة في موضوع الوقف وأهميته الاجتماعية والاقتصادية.
5. إشاعة ثقافة وقفية متميزة من خلال تفعيل دور وسائل الإعلام لاستقطاب أوقاف جديدة.
6. إيجاد أساليب حديثة لاستثمار الوقف واستغلاله في حل مشكلة الفقر.
7. وجوب توفر الإرادة السياسية المدركة لأهمية الوقف، وإقامة دورات تكوينية لوكلاء الأوقاف لتعريفهم بمستجدات موضوع الأوقاف من جانبها الإداري والقانوني والتسييري، وذلك بالاستعانة بأساتذة متخصصين في هذا الموضوع.

قائمة المصادر و المراجع:

- القرآن الكريم سورة الأنعام الآية 99.
- صحيح مسلم، كتاب المساقاة، ج3
- بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الادارة المحلية .
- أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب.
- بوضياف عبدالرزاق، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الاسلامي والقانون الجزائري-دراسة مقارنة- أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاسلامية .
- لسان العرب لابن منظور دار المعارف .
- بداية المجدد طبعة الحلبي الجزء 2 .
- المعجم الوسيط، نشر دار المعارف مصر، 1973 .
- الدكتور يوسف القرضاوي، فقه الزكاة، طبع وهبة بالقاهرة، الجزء الأول .
- الدكتور محمود أبو السعود، الاستثمار الإسلامي في العصر الراهن، منار الإسلام، العدد التاسع.
- قانون رقم 03/01 الصادر سنة 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- الأستاذ أحمد بن محمد الخليل، سندات الاستثمار وحكمها في الفقه الإسلامي، مكتبة المعارف، الرياض.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 1991/06 قانون رقم 03/01 الصادر في 2001.

- المرسوم التنفيذي رقم 42/90 المادة 02 منه.
- مرسوم رقم 62/76 . المؤرخ في 25 مارس المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
- الدكتور وهبة الزحيلي، النظريات الفقهية والعقود، نشر دار الفكر، الجزء 4 ، طبعة 1984 .
- المادة 04/324 من القانون المدني الجزائري.
- أنظر الدكتور كمال الوزاني المرشد في الشهر العقاري، 1992 .
- الدكتور أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ج 4 العقود التجارية ط 1980 .
- المعجم الوسيط الجزء 2 ، دار المعارف مصر 1973 .
- الدكتور خليفة با بكر الحسن، استثمار موارد الوقف.
- منحة الخالق على البحر الرائق، المطبعة العلمية بالقاهرة، الجزء 5 .
- الفتاوى الخيرية الجزء الأول
- الدكتور محي الدين القرة داغي - الحقوق المعنوية - أعمال الندوة لقضايا الزكاة المعاصرة .

الهوامش:

- ¹ - بن مشرن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة تلمسان، 2011-2012، ص 164.
- ² - أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، ص 503-504.
- ³ - بن مشرن خير الدين. المرجع السابق، ص 164.
- ⁴ - بوضياف عبدالرزاق، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الاسلامي والقانون الجزائري-دراسة مقارنة-أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاسلامية تخصص شريعة وقانون، جامعة باتنة، 2005-2006، ص 75.
- ⁵ - لسان العرب لابن منظور دار المعارف، القاموس المحيط والمعجم الوسيط-مادة ثمر-
- ⁶ - القرآن الكريم سورة الأنعام الآية 99.
- ⁷ - صحيح مسلم، كتاب المساقاة، ج 3، 1190.
- ⁸ - بداية المجتهد، طبعة الحلبي الجزء 2، ص 281 .
- ⁹ - المعجم الوسيط، نشر دار المعارف مصر، 1973، ص 100.
- ¹⁰ - الدكتور يوسف القرضاوي، فقه الزكاة، طبع وهبة بالقاهرة، الجزء الأول ص 107
- ¹¹ - يقصد بالاستثمار في مصطلح المعاملات بلغة العصر استغلال المال بقصد الحصول على ثمره منه ، أي على عائد يفيد منه صاحب المال ، ويعرف علماء الاقتصاد المنتمون إلى المذهب الحر الرأسمالي بأنه زيادة المال الإنتاجي ، كما يعنون به أيضا شراء الأوراق المالية واستثمار الأراضي الزراعية عندهم معناه بذل المال لزيادة انتاجها فهو غير الاستعمار والاستصلاح.
- ¹² - يقصد بتعريف الاستثمار في اللغة - أي اللغة الاقتصادية المتداولة في مجال الاقتصاد ورجال الأعمال.
- ¹³ - والتعريف الاصطلاحي في هذا الموضوع - يقصد به ما اصطلح عليه لدى الاقتصاديين.
- ¹⁴ - الدكتور محمود أبو السعود، الاستثمار الإسلامي في العصر الراهن، منار الإسلام، العدد التاسع، رمضان 1401هـ، يوليو 1981، ص 91.
- ¹⁵ - قانون رقم 03/01 الصادر سنة 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار
- ¹⁶ - الأستاذ أحمد بن محمد الخليل، سندات الاستثمار وحكمها في الفقه الإسلامي، مكتبة المعارف، الرياض، بدون تاريخ، ص 23.
- ¹⁷ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 1991/06 قانون رقم 03/01 الصادر في 2001.
- ¹⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 42/90 المادة 02 منه.

- 19- للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام العقود في إطار أحكام المادة 8 أعلاه وعليه فإن مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعني بهذا المنصب عن طريق مرسوم مؤهل لإعداد الوثائق المعنية بصفته أعلى سلطة مكلفة بالأموال الوقفية على المستوى المحلي. راجع التطور التاريخي لنظام الوقف الإسلامي للدكتور محمد أمين ص 157 حيث كان في عهد العباسيين لإدارة الوقف رئيس - صدر الوقف - أنيط به الإشراف على إدارتها رئيس الأعوان لمساعدته على النظر منها.
- 20- مرسوم رقم 62/76 . المؤرخ في 25 مارس المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
- 21- الدكتور وهبة الزحيلي، النظريات الفقهية والعقود، نشر دار الفكر، الجزء 4، طبعة 1984، ص 04 .
- 22- للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام العقود في إطار أحكام المادة 8 أعلاه، وعليه فإن مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعني بهذا المنصب عن طريق مرسوم مؤهل لإعداد الوثائق المعنية بصفته أعلى سلطة مكلفة بالأموال الوقفية على المستوى المحلي. راجع التطور التاريخي لنظام الوقف الإسلامي للدكتور محمد أمين، ص 157، حيث كان عهد العباسيين لإدارة الوقف رئيس - صدر الوقف - أنيط به الإشراف على إدارتها رئيس الأعوان لمساعدته في النظر فيها.
- 23- المادة 04/324 من القانون المدني الجزائري
- 24- نظرا لطبيعة الوقف والأهداف السامية التي من أجلها أنشئ حدد المشرع الجزائري الشخص الذي يقوم بتحرير العقود في شخص مدير الشؤون الدينية لإضفاء الصبغة الشرعية على عقود الوقف وبالتالي حمايته من أطماع الطامعين.
- 25- أنظر الدكتور كمال الوزاني المرشد في الشهر العقاري، 1992، ص 84 وما بعدها.
- 26- نشأت فكرة الإيجار إثر الحرائق التي شملت أكثر عقارات الأوقاف في القسطنطينية بعد سنة 102 للهجرة، حيث عجزت غلات هذه العقارات عن تجديددها وتشوه منظر البلدة، فابتكروا طريقة الإيجاريتين تشجيعا عن استثمار هذه العقارات لتعميرها اقتباسا من طريقة التحكير في الأراضي. راجع الشيخ مصطفى الزرقاء المدخل لنظرية الخزانة العامة في الفقه الإسلامي، ص 50.
- 27- دفتر الشروط النموذجي، دفتر تقيد فيه جميع الشروط بين المستثمر وناظر الشؤون الدينية وتحديد الحقوق والواجبات والالتزامات
- 28- الدكتور أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ج 4 العقود التجارية ط 1980، ص 119.
- 29- المرجع نفسه، ص 119.
- 30- المتعاقد في إطار الأملاك الوقفية مدير الشؤون الدينية على المستوى المحلي الذي له صلاحية إبرام العقود و في صلاحياته القانونية طبقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 381/ 98.
- 31- الدكتور أحمد محرز، المرجع نفسه، ص 121
- 32- المعجم الوسيط الجزء 2، دار المعارف مصر 1973، مادة- وقف-، ص 1051، والجزء الأول مادة حكر، ص 189
- 33- فتح العلي المالك، الجزء 2، المرجع نفسه، ص 243
- 34- الدكتور خليفة با بكر الحسن، استثمار موارد الوقف، المقدم إلى الدورة الثانية عشرة لمجمع الفقه الإسلامي الدوحة، ص 21
- 35- منحة الخالق على البحر الرائق، المطبعة العلمية بالقاهرة، الجزء 5، ص 220
- 36- الفتاوى الخيرية الجزء الأول ص 197.
- 37- الدكتور محي الدين القرعة داغي - الحقوق المعنوية - أعمال الندوة لقضايا الزكاة المعاصرة في الفترة 14-22-1-1417-537-564