

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشريسي -

تيسمسيلت - معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص

استثمار الأوقاف العقارية في الجزائر والكويت - دراسة مقارنة -

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: (قانون عقاري)

إشراف الدكتور

سامي حبيلي

من إعداد الطالبتين:

- فداق سميرة.

- عوجاني سهام.

أعضاء اللجنة المناقشة

الدكتور/ زعيتو محمد..... رئيسا

الدكتور/ حبيلي سامي..... مشرفا

الدكتور/ بن عمور عائشة..... مناقشا

السنة الجامعية 2020/2019

إهداء

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة.. ونصح الأمة إلى نبي الرحمة ونور العالمين... سيدنا محمد صلى
الله عليه وسلم

إلى صاحب القلب الكبير والوجه النضر...، إلى تاج الزمان وصدر الحنان
إلى من غرس حب الله في فؤادي... ورسخ عقيدة التوحيد في أعماقي... إلى معلمي في الأخلاق...
ومرشدي في النصح والإرشاد... إلى من زرع الأمل في قلبي... ونزع اليأس من طريقي
أبي الغالي أدامك الله لي طول العمر...

إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب والحنان... إلى بسملة الحياة... وسر الوجود... إلى من كان
دعاؤها سر نجاحي... وحنانها بلسم جراحي...
إلى أغلى الحبايب أُمي الحبيبة...

إلى من بهن أكبر وعليهن أعتد... إلى شمعة تنير ظلمة حياتي... إلى من بوجودهن أكتسب قوة
ومحبة.... إلى من عرفت معهن معنى الحياة..
أخياتي هبة، نجاة، فاطمة.

إلى توأم روحي ورفيق دربي.. إلى من تطلع لنجاحي بنظرات أمل... إلى صاحب القلب الطيب والنوايا
الصادقة... إلى من الحياة بدونه لاشيء... إلى من معه أكون وبدونه لا أكون... أخي يوسف.
إلى من أرى التفاؤل بعينيه... والسعادة في ضحكته... إلى شعلة الذكاء والنور... إلى الوجه المفعم
بالبراءة إلى من أزهرت بمحبته أيامي.... وتفتحت براعم الغد...
أخي زكريا، ابن أختي أنيس.

إلى من أكن لهم كل الحب والاحترام... إلى من أنجبتهم لي الحياة... إلى سندي وكتفي الذي ألجأ
إليه في حزني وسعادتي... إلى من لا أستطيع وصف حبي لهم... إلى إخوتي وأصدقاء دربي... سعاد،
سعاد، زهية، سهام، فريحة، ميمو، عبدو.

سميرة

إهداء

أحمد الله عز وجل على منه و عونه لإتمام هذا البحث.

إلى التي رأتني في قلبها قبل عينيها وحضنتني أحشاؤها قبل يديها إلى زهرتي التي لا تدبل إلى الحبيبة
التي أوصى بها الحبيب المصطفى عليه الصلاة و السلام...
أمي الحبيبة حفظها الله.

إلى قدوتي الأولى إلى من كلله الله بالهبة والوقار...وعلمني العطاء بدون انتظار... إلى من أحمل اسمه
بكل افتخار أرجو من الله أن يمد في عمرك...
والدي العزيز

إلى الشموع التي تنير لي طريقي إخوتي محمد شمس الدين وصال وإلى من آمن بي أخي الغالي عبد
القادر ومن دعمني عمتي والأستاذ شريفة حفظهم الله...

إلى الأخوات اللواتي لم تلدهن أمي إلى من تحلين بالإخاء وتميزن بالوفاء والعطاء إلى يبايع الصدق
الصافي إلى من كن معي على طريق النجاح والخير إلى من عرفت كيف أجدهن وعلمتني ألا أضيعهن
صديقاتي زهرة، سميرة، سعاد، سعاد، زهية...

وفي الختام أهدي هذا العمل المتواضع إلى كل من عائلة عوجاني و فداق

سهام.

شكر وتقدير:

" قُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ "

إلهنا لا يطيب الليل إلا بشكرك.. ولا يطيب النهار إلا بطاعتك..

ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك.. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك..

ولا تطيب الجنة إلا برؤية وجهك الكريم...

فإننا نشكر الله وافر الشكر أن وفقنا وأعاننا على إتمام هذا العمل.

نشكر أولئك الأخيار الذين مدوا لنا يد العون خلال هذه الفترة، وفي مقدمتهم أستاذنا المشرف فضيلة الدكتور سامي حبيلي الذي لم يدخر جهدا في مساعدتنا.. فمن أي أبواب الشفاء سندخل.. ومن أي آليات القصيد نعبر، كنت كسحابة معطاء سقت الأرض فاخضرت، فجزاك عنا أفضل ما جرى به العاملين المخلصين، وبارك الله لك وأسعدك أينما حطت بك الرحال....

أساتذتنا الكرام بعد عناء ومشقة طريق طويل كنتم لنا النور والدليل نهديكم بعضا مما نكنه من حب واحترام وتقدير ولو أننا نقف دائما عاجزين عن التعبير أمام ما قدمتموه لنا برحابة صدر كبير، نسأل الله عز وجل أن يجزيكم عنا خير الجزاء وأن يجعل كل ما قدمتموه لنا في ميزان حسناتكم حفظكم الله ورعاكم وأدام الله نعمة البصيرة لكم...

والشكر موصول إلى السادة الأساتذة الذين تكرموا بقبول مناقشة هذا العمل، فلهم منا كل التقدير على الجهد المبذول وعلى نصائحهم وتوجيهاتهم

وفي الأخير نجدد الشكر والحمد لله عز وجل الذي بنعمته تتم الصالحات.

مقدمة

يعتبر الوقف ملكا لجماعة المسلمين، يتكون من صدقات المحسنين ليعم نفعه على ذوي الحاجة حسب متطلبات المجتمع، وإذا كان الوقف العام قد بدأ ببناء المساجد فإنه اتسع فيما بعد ليمول النشاط العلمي والدراسي ومختلف الخدمات المقدمة للفقراء والمساكين وابن السبيل، ثم توسع ليشمل المستشفيات ومراكز البحث العلمي بمختلف فروعها.

إن المساهمة المتواصلة لأهل الخير عادت بالإيجاب على الأوقاف فأصبح لها أهمية بالغة في الحياة الاجتماعية والثقافية والمهنية والاقتصادية للدولة عامة ولمواطنيها خاصة، لما يقوم به الوقف من دور في عملية التضامن.

وقد أصبح من المسلمات أن الوقف الخيري يعتبر أحد مظاهر الرقي الحضاري للأمة الإسلامية، فالمتتبع للتاريخ الإسلامي يجد أن معارف الوقف نهضت بالأمة ولبت غالب احتياجاتها في كافة مناحي الحياة، فلقد ساهم الوقف على مر التاريخ في تأمين الحاجات الأساسية للمجتمعات وخاصة فئاتها المعوزة حتى أصبح من المستحيل الاستغناء عنه ليس فقط بالنسبة للمجتمع بل وأيضا بالنسبة للدولة التي وجدت فيه تعويضا لتقصيرها وركيزة أساسية تستند عليها لمعالجة الأزمات الاقتصادية والاجتماعية أو على الأقل الحد من تفاقمها، وهذه الوظائف بالإضافة إلى كثرتها لم تقتصر على مجال دون آخر بل كانت عامة وشاملة، فشملت مجال الشعائر التعبدية، ومجال العلم والتعليم، مجال التطبيب والرعاية الصحية، مجال الخدمات العامة، وأعمال التضامن الاجتماعي على اختلاف أنواعها. وقد ظلت وظائف الوقف متعددة بتجدد الحاجات المجتمعية، حيث نجد أن المجتمعات السابقة للإسلام عرفت فقط أشكالا أولية من الأوقاف، فقد كان الشائع والمعروف عندها هو وقف أماكن العبادة من بيع ومعابد، وكذا الوقف على الفقراء والمساكين من خلال الكهان وغيرهم من رجال المعابد.

وقد توسعوا في مفهوم الوقف الاستثماري الذي يقصد به التنمية الاقتصادية البحتة، وبذلك أعطى المسلمون للوقف وجها جديدا اقتصاديا وأقاموا للمرة الأولى في تاريخ البشرية مؤسسات اقتصادية طويلة الأمد تقوم على مبدأ خدمة المجتمع بشكل هو أشبه ما يكون بما يسمى اليوم

بمؤسسات المجتمع المدني، فما إن مضى القرن الثالث هجري حتى وجدنا المجتمع الإسلامي قد توسع وتفنن في الأغراض الوقفية حتى لم تبق مصلحة اجتماعية أو منفعة عامة إلا وقد شملها، بل إن الأوقاف الإسلامية قد أخذت على عاتقها قطاعين كبيرين من الخدمات الاجتماعية هما قطاع التعليم وقطاع الصحة، فازدهر هذان القطاعين ازدهارا لم يعرفه أي مجتمع آخر.

إلى أن جاءت نكبة التخلف التي حلت بلاءً في بلاد المسلمين، فأنت على كثير مما بناه الأجداد، وكان نصيب الأوقاف من ذلك التخلف والهدم وفيرا، فتعطلت هذه المؤسسة الاجتماعية عن الكثير من عطائها وأهملت الأملاك الوقفية، وبعد ذلك جاء الاستعمار الغربي ليستهلك ما تبقى من أملاك الأوقاف، ومع ذلك مازالت أملاك الأوقاف الإسلامية كثيرة وطائلة إذا ما أحسن استثمارها وأعيد تنظيم إدارتها واعتني بتنميتها.

وبالنسبة للوقف في الجزائر وبما أنها دولة إسلامية فقد تبنته وأعطت للملكية الوقفية مكانة هامة في التشريع الجزائري الذي يستمد نصوصه في مجال الوقف من أحكام الشريعة الإسلامية في معالجة مختلف المسائل المنظمة لهذا المجال، على اعتبار أن الجزائر قد عانت من ظروف سياسية تمثلت في الاستعمار وقد أثرت هذه الأخيرة على الجانب الاجتماعي والاقتصادي والثقافي للدولة، والذي بدوره أثر على الوقف في الجزائر لتعمل الجزائر بعد الاستقلال على وضع منظومة تشريعية تنظم الوقف وتسييره، وهذا ما ظهر جليا من خلال صدور دستور 1989 الذي كرس الاعتراف بالأملاك الوقفية من خلال ما جاء في نص المادة 49 منه التي تنص على: "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها"¹، من هنا بدأت جهود الاهتمام بالوقف من أجل وضع منظومة قانونية لهذا الكيان المستقل والعمل على تنميته واستغلاله واستثماره.

وفي سعي المشرع لاستثمار الأوقاف العقارية وفقا لإرادة الواقف وتطبيقا لمقاصد الشريعة الإسلامية عمل على إيجاد الصيغ المناسبة لاستغلالها، فأصدر القانون رقم 01-07 المتضمن

1. دستور الجزائر، المؤرخ في 23 فبراير 1989.

كيفية استغلال العقارات الموقوفة¹ سواءً كانت زراعية أو مبنية أو حتى معرضة للاندثار تطبيقاً لنص المادة 45 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف.²

ورغم هذا الاهتمام الذي حظيت به الأوقاف إلا أن واقع الاستثمار الوقفي في الجزائر بعيد عن تحقيق الأهداف المسطرة له، هذا ما دفع المشرع إلى فتح الباب أمام المستثمرين بموجب عقد إداري يبرم بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف، هذا بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.³

أما بالنسبة لدولة الكويت فقد اشتهر أهلها منذ القدم بأعمال الخير والتواد والوقوف مع المحتاج ونصرة الضعيف، ولا يمكن الحديث عن ماض الكويت دون تصفح أوراقها الوقفية حيث ازدهرت أعمال ذلك الوقت ومازالت إلى الآن، لذا انتبعت الدولة لذلك وخاصة ما يتعلق بإدارة أموال الوقف واستثمارها، وقد زاد هذا الاهتمام في عام 1993، وذلك من خلال إنشاء الأمانة العامة للأوقاف كهيئة مستقلة تتولى رعاية شؤون الوقف والقيام بكل ما يتعلق به، بما في ذلك إدارة أمواله واستثمارها وصرف ريعها في حدود شروط الواقفين، وفي وقتنا الحالي تبذل الأمانة العامة للأوقاف جهوداً مشكورة في إدارة وتتبع ورعاية الأوقاف، وهي التي مضى عن تأسيسها أكثر من خمسة وعشرون سنة قدمت فيها أداءً نال رضا الجميع.

المهم في الاستثمار الوقفي هو الحرص على الاستغلال الأمثل للوقف، هذا من خلال التركيز على الاستثمار في العقارات الوقفية.

1. قانون رقم 01-07، مؤرخ في 22 مايو 2001، يعدل ويتم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991،

المتضمن قانون الأوقاف، جريدة رسمية عدد 29، المؤرخة في 23 مايو 2001، معدل ومتمم.

2. القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، جريدة رسمية رقم 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22 مايو 2001، جريدة رسمية عدد 29 لسنة 2001.

3- مرسوم تنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 غشت 2018، يحدد شروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في 29 غشت 2018.

يحمل موضوع استثمار العقار الوقفي أبعاداً نظرية وتطبيقية وهو ما يضفي عليه أهمية في الخوض في مجمل تفاصيله ومضامينه، وتظهر هذه الأهمية في كونه يحكمه الجانب الديني في الأصل أكثر من الجانب القانوني، ويحتاج بالفعل للدراسة لما له من أهمية في تنمية الجانب الاقتصادي والاجتماعي، كما تكمن أهميته أيضاً في الأحكام القانونية التي تهدف للاستغلال الأمثل للوقف حتى يضمن ثماره والمحافظة عليه وصرفها في وجه مشروع حيث أن المشاريع الاستثمارية الوقفية قدمت خدمة جليلة للمجتمع، وكذا معرفة الدور الذي استطاعت المؤسسة الوقفية من خلاله أن تمول المشاريع الخيرية، إضافة إلى إحياء سنة الوقف وتوجيهه للمساهمة في دفع عجلة النمو، كما لا يخفى علينا أن موضوع الوقف يعد أحد كنوز الشريعة الإسلامية وأحد المواضيع التي تخدم الإنسان في كلتا الدارين لذلك توجب التطرق إلى هذا الموضوع وهذا لما يحققه من تطور للبلاد ومساهمة في تنمية القطاعات الصحية، التعليمية، الثقافية، والدينية.

إن هذه الدراسة تهدف إلى إعطاء أهمية كبيرة للموضوع من خلال تحسيس القارئ بجوانب استثمار الوقف العقاري الاقتصادية والاجتماعية والعمل على دفع الاهتمام الأكبر بهذا الموضوع كما تسلط الضوء على مجالات وأساليب استثمار العقارات الوقفية في الجزائر والكويت، وتهدف أيضاً إلى التعرف على تجربة دولتي الجزائر والكويت في مجال تطوير واستثمار موارد الوقف العقارية وبيان جهود كل منهما في تهيئة مناخ الاستثمار الملائم للأوقاف العقارية، ذلك وتظهر الدراسة مواطن القوة والضعف في التشريع الجزائري والكويتي المنظم لاستثمار الوقف العقاري.

ومن خلال ما تقدّم تأتي هذه الدراسة لتصب في الإجابة على الإشكالية التالية:
ما المقصود باستثمار الأوقاف العقارية، وماهي صيغ الاستثمار المتعلقة به، وهل اعتمد التشريعين الجزائري والكويتي نفس المنهج ونفس الآراء؟

إن هذا التساؤل يدفعنا إلى طرح عدة تساؤلات فرعية تتمثل فيما يلي:

. ما المقصود بالاستثمار الوقفي؟

. ما هي صيغ استثمار العقار الوقفي المعتمدة في التشريع الجزائري والتشريع الكويتي؟

. هل اعتمدت الجزائر والكويت نفس النهج في تشريع هذه الصيغ؟

. هل أثر اختلاف الآراء الفقهية في اختلاف تشريع الصيغ؟

استنادا للموضوع المدروس ومن أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة، اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي وهذا من أجل استعراض ما يتعلق بالاستثمار الوقفي من حيث مفاهيمه الأساسية، وتحليل طرق استثماره وتنميته مع استعراض أهم الأحكام الواردة في النصوص القانونية التشريعية المنظمة للأوقاف ومدى نجاعتها في دعم وتشجيع الاستثمار الوقفي ومدى ملاءمتها للتغيرات الواردة والطارئة على المعاملات الوقفية. كما اتبعنا أيضا المنهج المقارن وذلك من خلال مقارنة استثمار الأوقاف العقارية في التشريع الجزائري مع ما هو الحال عليه في التجربة الكويتية في استثمار الأوقاف العقارية. ولمعالجة هذا الموضوع ارتأينا تقسيم دراستنا إلى مبحث تمهيدي وفصلين دراسيين على التفصيل الآتي:

تناولت الدراسة في المبحث التمهيدي: تعريف استثمار الوقف العقاري وإطاره القانوني، وضوابطه ومصادر تمويله، في حين خصصت الدراسة الفصلين لدراسة صيغ استثمار الوقف العقاري سواء المشتركة بين التشريعين الوقفيين الجزائري والكويتي، أو ما انفرد به كل تشريع وقفي للبلدين

واختتمت الدراسة بخاتمة فيها أهم نتائج البحث.

مبحث تمهيدي

استثمار الوقف العقاري: الماهية

والمتعلقات

المطلب الأول: تعريف استثمار الوقف العقاري وإطاره القانوني

يعتبر الاستثمار من المصطلحات شائعة الاستعمال في شتى المجالات والميادين، خاصة المجال الاقتصادي كونه عملية اقتصادية، لذلك كان لزاما عليها العروج في هذا المطلب إلى تعريف استثمار الوقف العقاري في التشريعين الكويتي والجزائري كفرع أول، وإطاره القانوني كفرع ثان.

الفرع الأول: تعريف استثمار الوقف العقاري في التشريع الجزائري والتشريع الكويتي:

سنحاول التعرض إلى مختلف التعاريف التي جاءت بخصوصه، بداية بالتعريف اللغوي ثم التعريف القانوني فالتعريف الفقهي إلى التعريف الاقتصادي وذلك قصد تبين الاتفاق أو الاختلاف في الاستعمال.

أولاً: التعريف اللغوي:

الاستثمار في اللغة مصدر للفعل استثمر يستثمر، وهو مشتق من الثمر. وقد ورد في لسان العرب بمعنى الثمر وهو حمل الشجر والثمر، وهو أنواع المال، وهو أيضا الذهب والفضة.¹

وبالرجوع للقرآن الكريم نلاحظ أنه لم ترد لفظة الاستثمار وإنما جاءت على لفظ ثمر ومشتقاتها،

ففي قوله تعالى: ﴿وَكَانَ لَهُ ثَمْرٌ فَقَالَ لِصَاحِبِهِ وَهُوَ يُحَاوِرُهُ أَنَا أَكْثَرُ مِنْكَ مَالًا وَأَعَزُّ نَفَرًا﴾².

كما أن للاستثمار عدة معان في الاصطلاح اللغوي منها:

أ- المال: يقال أثمر الرجل إذا كثرت ماله.

ب - الشجر الكثير الثمر.³

1. جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، معجم لسان العرب، مجلد الرابع، دار صادر، بيروت، لبنان، سنة 1990، ص10.

2 سورة الكهف، الآية34.

3. الحسين الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، المجلد الخامس، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، لبنان، سنة 2007، ص133،134.

ج - تثمير المال: يقال ثمر الرجل ماله، أي أحسن القيام عليه ويقال ثمر الله ماله أي تممه.¹

ثانيا: التعريف القانوني:

سنحاول إطاء تعريفا تشريعيا للاستثمار في كلا التشريعين، الجزائري والكويتي.

1. التشريع الجزائري:

بالرغم من أن الاستثمار عملية اقتصادية بحتة، إلا أن المشرع حاول إيجاد تعريف له وذلك لأنه ينظر في تنظيم هذه العملية التي تشتمل على جوانب قانونية إضافة إلى الجوانب الاقتصادية. فقد عرف الإطار التشريعي المنظم للاستثمار تطورا بدءا بالمرسوم التشريعي 12.93 المؤرخ في 12.05.1993 المتعلق بترقية الاستثمار والذي عرف بعض الإخفاقات نتيجة الوضعية الاقتصادية والسياسية التي عرفتها البلاد في مرحلة التسعينات، إلى غاية صدور الأمر 01-03 الصادر في 20 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار حيث أعطى تصورا عاما للاستثمار مبينا معالمه المكونة لهففي نص المادة 02 منه: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

1-: اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة الهيكلة.

2-: المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

3-: استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية."²

فالملاحظة التي يثيرها هذا التعريف هو أن المشرع الجزائري عدد مجالات الاستثمار، وهي توسيع نشاطات المؤسسة بالمساهمة في استحداث نشاطات جديدة أو تحسين قدرات الإنتاج، أي جعل المؤسسة أكثر فعالية، أو إعادة التأهيل بمعنى استرجاع بعض المؤسسات التي تعاني من صعوبة التسيير والتنظيم والمعرضة للزوال، أو إعادة الهيكلة، وتشمل المؤسسات التي تحتاج إلى

¹ عبد الله أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، الجزء الأول، الطبعة الأولى، بيروت، سنة 199، ص 388.

² عبد الكريم بعداش، الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الإقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996-2005، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص النقود والمالية، جامعة الجزائر، 2007، 2008، ص 33.

مراجعة في قواعد تسييرها وتنظيمها وكذلك بالمساهمة في رأس مال المؤسسة أي مساهمة جزئية في تحسين الوضعية المالية للمؤسسة من خلال رفع رأس مالها سواء كانت نقدية أو عينية¹. فالاستثمار من الناحية القانونية مرتبط أساساً بضخ أموال جديدة إلى الأصل المملوك عن طريق استحداث نشاطات جديدة وقدرات الإنتاج عن طريق الأصول أو المساهمة النقدية أو العينية في رأسمال المؤسسة، إضافة إلى إعادة هيكلة وتأهيل بعض المؤسسات المعرضة للزوال، وإرجاعها إلى حالتها الطبيعية حتى تتمكن من ممارسة نشاطها الاعتيادي، وتبقى قضية الخوصصة الكلية أو الجزئية استراتيجية لتحقيق ذلك.

2. التشريع الكويتي:

لم يرد في التشريعات الكويتية تعريف حدي للاستثمار، سواء في التشريعات الخاصة بالوقف² أو بالتشريعات الخاصة بالاستثمار³، سوى ما أشارت إليه المادة الأولى من قانون هيئة تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت في تعريفها للاستثمار المباشر ونصها: "الاستثمار الذي يتم من خلال توظيف المستثمر بمفرده أو بمشاركة مستثمر آخر لرأس ماله بشكل مباشر في كيان استثماري داخل دولة الكويت"

وعليه يقصد بإطلاق الاستثمار في التشريعات الكويتية المعنى العام له وهو توظيف الأموال

وإدارتها في مشاريع معينة

¹ - بوخديمي نسيم، محاضرات في مقياس الاستثمار والعقار، محاضرات غير منشورة ألقيت على طلبة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بيجي فارس، المدينة، السنة الجامعية 2014-2015.

² - الأمر السامي الصادر في 29 جمادى الثاني سنة 1376 هـ الموافق 15 أبريل سنة 1951 بشأن أحكام شرعية للأوقاف، مشروع قانون الأوقاف الكويتي المصادق عليه من طرف مجلس الأمة

³ - مثل قانون رقم 8 لسنة 2001 الخاص بتنظيم الاستثمار لرأس المال الأجنبي في دولة الكويت، وقانون 116 لسنة 2013 الخاص بهيئة تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت.

ثالثا: التعريف الاقتصادي:

اختلفت التعبيرات وتعددت لإعطاء معنى دقيق وواضح للاستثمار، حيث تم تعريفه بما يلي:

1- توظيف الأموال بهدف تحقيق العائد أو الدخل أو الربح والمال عموما، قد يكون الاستثمار على شكل مادي ملموس أو على شكل غير مادي¹.

2- الاستثمار يعني توظيف الأموال في مشاريع اقتصادية و اجتماعية و ثقافية، بهدف تحقيق تراكم رأسمال جديد، ورفع القدرة الإنتاجية أو تجديد و تعويض الرأسمال القديم. أو هو تضحية بالاستهلاك في الوقت الحالي آملا الحصول على عوائد أكبر في المستقبل ولذلك كلما زاد عدم اطمئنان المستثمر بشأن العوائد التي سيحصل عليها في المستقبل زادت قيمة المكافآت التي يطالب بها مقابل استثماراته².

ومنه يمكن استخلاص تعريف اقتصادي شامل للاستثمار: "فالاستثمار هو التحلي عن أموال يمتلكها الفرد في لحظة زمنية معينة ولفترة من الزمن، بقصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية تعوضه عن القيمة الشرائية، وذلك مع توفير عائد معقول يحمل عنصر المخاطرة المتمثل في احتمال عدم تحقق هذه التدفقات"³.

من خلال التعريفين القانوني والاقتصادي للاستثمار يتضح أنهما بنفس المعنى بحيث يهدف كل منهما إلى استغلال رأس المال والإضافة عليه من أجل تحقيق أكبر عائد ممكن، فالإضافة هنا تعتبر مكونا أساسيا في الاستثمار من أجل تحقيق عائد أكبر من الربح والمنفعة، أو إعادة العين إلى حالتها الطبيعية بغية استغلالها الاستغلال الأمثل.

¹ - نحال أسماء، سياسة دعم وترقية الاستثمار في الجزائر- تجربة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ADNI-، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في علوم التسيير، تخصص مالية و بنوك، جامعة أم البواقي، 2013-2014، ص15.

² - ليلي الكتروسي، دور الاستثمار(الأجنبي-الوطني) في التنمية الوطنية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم السياسية، تخصص إدارة محلية، خميس مليانة، 2018-2019، ص15.

³ - سي عبد القادر ابتسام، حرش فاطمة، دور السياسة الجبائية في تشجيع الاستثمار الخاص، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص محاسبة وجباية معمقة، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تيموشنت، 2018-2019، ص26.

رابعاً: التعريف الفقهي:

لقد كان استعمال الفقهاء لمصطلح الاستثمار نادراً جداً، ولكن هذا لا يعني أنهم لم يتطرقوا إلى تعريفه وتحديد معناه. ولقد أنكر بعض الدارسين ورود لفظ استثمار في كتب الفقه القديمة. فقد نفى أحمد حسن استعمال هذا المصطلح في كتب الفقهاء المتقدمين، حيث قال: "لفظ الاستثمار مصطلح حديث في الدراسات الاقتصادية المعاصرة، لم يستعمله الفقهاء السابقون"¹، كما فندت الباحثة منيرة مقابلة استعمال هذا المصطلح من قبل العلماء القدامى حيث قالت: "لم يظهر لفظ الاستثمار في كتب الفقهاء القدامى"²

أما في الاقتصاد الإسلامي المعاصر فقد عرف بتعريفات متقاربة نذكر منها تعريفين جمعاً بين معنى الاستثمار كعملية فكرية واعية ومقاصدية أولاً، واستغلالية للموارد المتاحة شرعاً ثانياً وهما:

1- تعريف الدكتور قطب سانو: لقد استخلص الدكتور قطب سانو تعريفاً فقهيًا للاستثمار حيث عرفه بأنه: "مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعاً، وذلك بالطرق الشرعية المعتبرة من مضاربة و مراوحة و شركة وغيرها"³.

فالاستثمار استنماء والاستنماء تحصيل لنماء الشيء وزيادته عبر الطرق والوسائل المشروعة.

2 - كما عرفه الدكتور أحمد شوقي دنيا بأنه: "جهد واع، رشيد يبذل في الموارد المالية والقدرات البشرية بهدف تكثيرها وتنميتها والحصول على منافعها وثمارها"⁴.

¹ - وليد هوبل عوجان، صناديق الاستثمار الإسلامية ص 1 ، بحث مقدم للمجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، العدد 8 المجلد 79، 2012.

² - المرجع نفسه، ص 79

³ - عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام "دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري"، رسالة دكتوراه في العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص 66، 67.

⁴ - عبد القادر بن عزوز، مرجع سابق، ص 24.

فلاستثمار في الاقتصاد الإسلامي إذن منطلقه الإنسان باستثمار قدراته الكامنة الفكرية والجسدية بتوجيهها نحو التخطيط والعمل بوعي، ثم استغلال المال من خلال تثيره بدراسة جدوى المشروع والنظر إلى عوائده مستقبلا وأهميته في رعاية مقاصد الشريعة من المال عموما.¹

*خلاصة التعريفات:

بعد عرض تعريفات الاستثمار في مختلف التخصصات يمكن القول: إن الاستثمار هو عبارة عن توظيف الأموال وإدارتها لتحقيق الأغراض التي نصت عليها المادة 2 من الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار، وهي:

1-: اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة الهيكلة.

2-: المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

3-: استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية."

*استثمار الوقف:

من خلال التطرق إلى التعريفات المختلفة للاستثمار وبإسقاطها على الوقف يمكننا استنتاج تعريف لاستثمار الوقف حيث يعني به:

1 -"ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها بالطرق المشروعة ووفق مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين بشرط ألا تعارض نصا شرعيا"².

2 -"الإفناق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت"³.

¹ - شلول وردة، الإدارة المختصة باستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون أسرة، جامعة آكلي محند أولحاج، 2015-2016، ص24.

² - فحات عبد العزيز، استثمار الوقف بين الموروث والمستحدث، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أسرة، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، السنة الجامعية 2014-2015، ص18.

³ - المرجع نفسه، ص24

كما يمكن تعريفه بأنه: "ذلك الاستثمار الذي يجمع القدرات الفكرية البشرية والموارد الطبيعية، لزيادة رأسمال الوقف وبالتالي توفير خدمات لأفراد المجتمع، مراعيًا في ذلك مقاصد الشريعة العامة في ترتيبها للحاجات البشرية، من الضروري إلى الحاجي، فالتحسيني".¹

من خلال تحديد مدلول استثمار الوقف يكون معنى استثمار العقار الوقفي: بذل الأموال لغاية زيادة العقارات الوقفية والمحافظة عليها وتأهيلها بإرجاعها إلى حالتها الطبيعية بغية استغلالها الاستغلال الأمثل.

وبعد عرض هذه التعريفات يمكن تسجيل الملاحظات الآتية:

- 1:- أن العلاقة بين الوقف والاستثمار علاقة وطيدة وعضوية، فإذا وجد الوقف فلا بد من الاستثمار، فغاية الوقف ديمومته ونماؤه، ولا يكون ذلك إلا بالاستثمار.²
- 2:- مادام معنى الاستثمار هو ضخ الأموال وإدارتها بغية زيادة الأصول العقارية أو المحافظة عليها وإعادة تأهيلها فلا بد من التمييز بين نوعين من الاستثمار:
 - أ:- ضخ الأموال لزيادة الأصول العقارية الوقفية لاكتساب أوقاف جديدة.
 - ب:- ضخ الأموال للمحافظة على الأصول العقارية الوقفية وإصلاحها مع بقاء عينها الأصلية في الغرض الذي وقفت من أجله.³
- الثاني: استثمار العقار الوقفي: وذلك بإبداله، وهذا الإبدال له صورتان أيضا:
 - أ:- ضخ الأموال بإبدال منفعة العقار الوقفي، كأن تكون الأرض زراعية فتحول إلى سكنية أو صناعية أو خدمية.

¹ - فحات عبد العزيز، المرجع السابق، ص 24

² - علي محيي الدين القره داغي، استثمار الوقف وطرقه القديمة والجديدة "نظرة تجديدية للوقف واستثماراته"، مكتبة المشكاة، ص 5

³ - انظر قريبا من هذا المعنى منذر قحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تنميته، ص 218-219، دار الفكر المعاصر مع دار الفكر.

ب:- إبدال العين الموقوفة بالكلية وإحلال عين أخرى مكانها بالبيع أو المقايضة مثلا¹.
 3:- الفرق بين استثمار العقار الوقفي واستغلاله، فاستثمار العقار الوقفي بنوعيه يقصد منه ضخ الأموال لزيادة الأصول الوقفية أو المحافظة عليها وإعادة تأهيلها وإصلاحها للاستغلال، في حين يقصد بالاستغلال استعمال العين الموقوفة لتحقيق المنفعة المرجوة منها وقد يحتاج هذا إلى بذل أموال أيضا²، وبهذا الفرق تكون عقود الإجارة والمزارعة والمساقاة؛ استغلالا للعقار الوقفي وليس استثمارا له.

الفرع الثاني: الإطار القانوني لاستثمار الوقف العقاري:

سنبرز في هذا الفرع التشريعات التي صدرت في مجال الوقف ونصت على أحكامه، وهذا بالنسبة للتشريع الجزائري والتشريع الكويتي.

أولا: الإطار التشريعي للوقف في الجزائر:

صدرت عدة تشريعات بخصوص الوقف في الجزائر بدءا من التحرر من الاستعمار الفرنسي سنة 1962 إلى غاية إلى غاية صدور أول قانون ينظم الأوقاف والتشريعات التي لحقت به.
 1. المرسوم التنفيذي رقم 64-283 المؤرخ في 07 أكتوبر 1964 والمتضمن الأملاك الحبيسة العامة، والذي يعتبر أول تقنين ينظم الأوقاف في الجزائر بعد الاستقلال.
 2. الأمر رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، والذي نظم الوقف من خلال الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات.
 3. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 08 مايو 1991 والمتعلق بالأوقاف، حيث يعتبر أول قانون ينظم رسميا الأملاك الوقفية.
 4. المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 10 ديسمبر 1998 والمحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيير الأملاك الوقفية.

¹ - م 15 من مشروع قانون الوقف الكويتي

² - مندر قحف، المرجع السابق، ص 217-218

5. القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 مايو 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 10-91.

6. القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 10-91، حيث ألغى جميع المواد المتعلقة بالوقف الخاص.

7. المرسوم التنفيذي رقم 14-07 المؤرخ في 10 فبراير 2014 والمحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية العامة.

8. المرسوم التنفيذي رقم 18-231 المؤرخ في 20 أوت 2018 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ثانيا: التطور التشريعي للوقف في الكويت:

عرفت الكويت الوقف منذ نشوئها، فقد كان أهل الكويت السباقين لفعل الخير وذلك ببناء المساجد والمدارس، لكنه لا يوجد قانون ذو مواد خاصة بتنظيم الوقف سوى:

. الأمر السامي المؤرخ في 05 أبريل 1951 الذي أصدره سمو الأمير الراحل الشيخ عبد الله السالم، والذي يعتبر من أسبق القوانين التي تحكم الوقف في التاريخ الحديث للعالم العربي.

. مرسوم رقم 257 لسنة 1993 بإنشاء أمانة عامة للأوقاف، وهذا من أجل تنظيم الوقف والإشراف على شؤونه.

. القانون الاسترشادي للوقف والذي أصدرته الأمانة العامة للأوقاف سنة 2014 حول اقتراح نموذج قانون وقفي يراعي التعدد المذهبي والتشريعي في البلدان الإسلامية، ويطور التشريعات القانونية الوقفية فيها.

المطلب الثاني: ضوابط استثمار الوقف العقاري ومصادر تمويله.

حتى يحقق الوقف الهدف المرجو منه لا بد من استثماره وتنميته على أكمل وجه، لكن قد لا يكون هذا الاستثمار كافيا ولا يحقق ريعا كبيرا لذا كان لا بد من تمويله وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول، بحيث تستند عملية التمويل هذه على مصادر مختلفة تتمثل أساسا فيما عرضه الدكتور منذر قحف، وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: ضوابط استثمار الوقف العقاري.

إن الطبيعة المتميزة والخاصة للأموال الوقفية تجعل من استثمارها أمرا ضروريا، من أجل تلبية حاجات المجتمع في عدة مجالات، ولكن هذا الاستثمار لا يكون إلا في إطار مشروع، وذلك باحترام الخصوصية التي تتمتع بها الأملاك الوقفية وهذا للحفاظ عليها لأن الاستثمار يقوم على أساس المخاطرة التي تؤدي إما للربح أو الخسارة، وفي المقابل فإن من خصائص الملك الوقفي التأييد و الدوام ومنع التصرف فيه بالتصرفات الناقلة للملكية، لذلك فرضت ضوابط ومحددات تجعل منه عملا مشروعاً وهي الضوابط الشرعية، وضوابط اقتصادية تضمن نجاحه بالتقليل من عنصر المخاطرة، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولاً: ضابط المشروعية:

يقصد بضابط المشروعية أن تكون عمليات الاستثمار مطابقة لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتي تعتبر المصدر الأول في هذا المجال، حيث يجب أن لا يكون استثمار الوقف في الحالات المحرمة شرعاً، مثل: الإيداع في البنوك بفوائد، شراء أسهم شركات تعمل في مجال محرم، أو الاستثمار في بلاد تحارب الإسلام والمسلمين¹، بمعنى أن تخلو من أي معاملة محرمة، لأنها تحبط الأجر وتهدم الأصل الذي قصده الواقف بالحصول على الأجر والثواب من الله تعالى، وهذا الضابط يعم جميع استثمارات الوقف، سواء كان الاستثمار واقعا على عقار أو منقول أو منفعة أو حق.

¹ فحات عبد العزيز، مرجع سابق، ص24.

وقد نص كل من التشريع الجزائري والتشريع الكويتي على هذا الضابط؛ فنصت المادة 45 من قانون الأوقاف الجزائري 91-10 على الآتي: "تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف، وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كفيات تحدد عن طريق التنظيم"

كما نصت المادة 65 من مشروع قانون الوقف الكويتي -والتي تتحدث عن صلاحيات هيئة الأوقاف- على الآتي: "للهيئة في حدود الضوابط الشرعية أن تقوم بالأعمال التالية:

أ:- تأسيس الشركات أو المساهمة في تأسيسها

ب:- تملك شركات قائمة أو المشاركة فيها

ج:- تملك العقارات والمنقولات والأوراق المالية

د:- القيام بكل ما من شأنه استثمار أموال الأوقاف

ه:- ممارسة الأعمال التجارية والصناعية والزراعية

و:- أن تشتري لحساب الأوقاف الخيرية أنصبة المستحقين في الوقف".

ثانيا: الضابط الثاني: الالتزام بشرط الواقف:

وهو من الضوابط المهمة، فلا يمكن تجاوز شروط الواقف في إدارة الوقف وتنميته واستثماره؛ مادامت هذه الشروط صحيحة شرعا وقانونا، وهذا ما تؤكدده القوانين النازمة لشؤون الوقف؛ فقد نصت المادة 14 من قانون الأوقاف 91-10 على أن: "اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه هي التي تنظم الوقف ما لم يرد في الشريعة نهي عنها"، وفي المادة 45 من القانون نفسه: "تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف"، وفي المادة 14 من مشروع قانون الوقف الكويتي: "يجب العمل بشرط الواقف".

ويبقى شرط الواقف معتبرا لا تجوز مخالفته مادام خادما لمصلحة الوقف والموقوف عليه، فإذا مضى الزمن وصار شرط الواقف ضارا بالوقف وبالموقوف عليه جازت مخالفته وتجاوزه؛ ففي المادة 16 من قانون 91-10: "يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في

وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم، أو ضارا بمحل الوقف، أو بمصلحة الموقوف" وهذا ما تؤكدته المادة 14 من مشروع قانون الوقف الكويتي وفيها: "ويجوز بقرار من اللجنة مخالفة الشرط الصحيح إذا أصبح العمل به في غير مصلحة الوقف أو الموقوف عليهم، أو كان يفوت غرضا للواقف أو اقتضت ذلك مصلحة أرجح".

ثالثا: الضابط الثالث: الاستثمار الأمثل بتحصيل أعلى عائد مع المحافظة على

الأصل الوقفي:

وهذا من المسلمات، فغاية تنمية الوقف واستثماره هو زيادة الأصول الوقفية وزيادة العوائد؛ وعليه لا بد أن يحقق الاستثمار أهدافه وأن لا يعود على أصل الوقف بالإبطال؛ بإتخاذ الأصل الوقفي وإضعاف ريعه، وهذا الضابط خادماً لأصل ديمومة الوقف وديمومة نفعه¹.

رابعا: الضابط الرابع: الاحترافية في الاستثمار:

وذلك بمراعاة القواعد العلمية الحديثة والطرق الفنية المعتمدة في إدارة الاستثمارات الناجحة، كاعتماد المثلث الذهبي للاستثمار القائم على المحافظة على السيولة، والمحافظة على معدلات مخاطرة مقبولة والربحية؛ إضافة إلى أعمال أنظمة الرقابة وتفعيل نظم المحاسبة؛ لتحقيق الغاية الكبرى للاستثمار وهي المحافظة على الوقف وزيادته والرفع من عوائده²

الفرع الثاني: مصادر تمويل استثمار الوقف:

تستند عملية تمويل استثمار الوقف إلى مصادر سنتطرق إليها في هذا الفرع.

أولاً: تمويل استثمار الوقف عن طريق الزيادة في الأصول الوقفية: يكون هذا النوع من

التمويل عادة في الحاجات طويلة الأمد التي تحتاج الزيادة والإضافة في الأصول الوقفية، وهذا من أجل الوصول إلى أعلى مستوى من الأهداف التنموية التي سطرته لهذا الوقف أو بغرض التوسع فيها.³ حيث يجب على إدارة الملك الوقفي الاستثماري أن تحتجز 10% من صافي إيرادات الوقف

¹ - محمد فخري صويلح، طرق الاستثمار الوقفية الحديثة، المعهد الدولي للوقف الإسلامي، ص 07.

² - مرجع نفسه، ص 6

³ - مندر قحف، مرجع سابق، ص 218.

باسم احتياطي تنموي، بحيث يتم استعماله لتحقيق الزيادة في رأس مال الوقف ولا يخالف هذه الفقرة أي نص للواقف كقاعدة عامة، لكن هناك استثناء على قاعدة 10% حيث يمكن لإدارة الوقف زيادة الاحتياطي التنموي بشرط عدم المساس بنصيب المنتفعين وعدم إنقاصها على قيمتها التي كانت عليها قبل هذه الزيادة.¹

ثانيا: تمويل استثمار الوقف عن طريق إصلاح الخراب والعطل في الوقف:

يكون هذا النوع من التمويل لأجل تمكين مدير الوقف من الاستثمار من رأس مال الوقف نفسه، فقد يكون الوقف خرابا يحتاج صيانة فيقوم متولي الوقف بتخصيص جزء من إيرادات الوقف من أجل إنفاقها على عمليات الصيانة الضرورية، كما قد تحتاج الأرض الزراعية الموقوفة إلى السماد والبذور فيستعين الناظر بمصادر تمويلية متاحة. يعتبر هذا النوع من التمويل قصير الأمد لا يتجاوز سنة أو لا يتجاوز الموسم الزراعي، كما لا يزيد في القيمة الرأسمالية للوقف. حيث يمكن القول أن لنظار الوقف الحصول على تمويل بناء الأراضي الوقفية وإصلاحها من جهات تمويلية وطنية أو أجنبية وذلك بشرط ألا يتعارض التمويل مع أحكام الشريعة الإسلامية وكذلك يشترط أن ينص عقد التمويل على أولوية البناء مستقبلا للوقف.²

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص على تمويل استثمار الوقف في المادة 26 مكرر من القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10 حيث جاء في مضمونها: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها".³

من خلال نص المادة نستنتج أن تمويل استثمار الوقف في الجزائر يكون إما تمويل ذاتيا وإما تمويلا وطنيا أو خارجيا.

¹ - منذر قحف، مرجع سابق، ص 227.

² المرجع نفسه، ص 217، 226.

³ المادة 29 مكرر من القانون 01-07 المؤرخ في 22 مايو 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 91-10، جريدة رسمية، العدد 29، الصادرة في 23 مايو 2001.

1. التمويل الذاتي: يعتبر هذا النوع من التمويل مجموعة من العقود والتصرفات المالية التي يقوم بها النظار وذلك بالاعتماد على القدرات الذاتية للمؤسسة التي تريد أن تنمي مالها بالبحث عن تمويل، بأن تنظر إلى ما تمتلكه من قدرات ذاتية¹، أي المصادر التمويلية الذاتية، وهي بالنسبة لمؤسسة الوقف تتمثل في العقارات، والأراضي الزراعية والعمرائية والسيولة المالية التي تحصل عليها مما تؤجره من عقارات.

تحتاج المؤسسة الوقفية لإيجاد الإدارة المالية التي تتوفر فيها الكفاءة المهنية من أجل تخطيط المشاريع وتنفيذها ومراقبتها، كما تعمل على تقدير ما تملكه من قدرات تمويلية ذاتية تمكنها من تمويل مشاريعها الاستثمارية بنفسها.²

2. التمويل الخارجي: نقصد به إبرام عقود وتصرفات مالية بين نظار ومسؤولي مؤسسات الوقف مع جهات استثمارية خارجية قد تكون شخص أو جهة وطنية، كما قد تكون شخصا خارجيا أو مؤسسة خارجية معنوية من جنسية أجنبية³، و تهدف مديرية الأوقاف عن البحث عن مصادر لتمويل المشاريع الوقفية الجزائرية من خلال تمويل خارج عن صندوق الأوقاف، أو بعبارة أخرى البحث عن شريك اقتصادي يمول العملية الاستثمارية الوقفية مقابل نسبة من الربح، أي أن يكون الشريك من خارج الوطن، نحو المصارف الإسلامية والبنك الإسلامي للتنمية أو أحد الشركات الأجنبية الراغبة في هذا النوع من الاستثمار. وقد تلجأ مديرية الأوقاف إلى الجمهور.⁴

كما يتوجب على المؤسسة الوقفية في إيجاد هذا النوع من التمويل من خلال معرفة مصادرها الأولية أولا ثم التفاوض مع الغير في البحث عن نوع الاستثمار والتمويل الملائم لإمكانات

¹ فخات عبد العزيز، مرجع سابق، ص 130

² عبد القادر بن عزوز، مرجع سابق، ص 128، 129.

³ فخات عبد العزيز، مرجع سابق، ص 28.

⁴ عبد القادر بن عزوز، مرجع سابق، ص 130.

المؤسسة الوقفية، من خلال إبرام عقود المشاركة الدائمة أو المؤقتة، وهذا من خلال تنمية أوقافها وفق خطة مضمونة النتائج على أملاكها الوقفية وتحقيق المقاصد العامة للوقف.¹

وبالنسبة للوقف في الكويت فإنها اعتمدت في عملية تمويل استثمار أوقافها التمويل الحكومي أو الدولي أو بإعداد مخصص إعادة الإعمار.

1. التمويل الحكومي أو الدولي: نظرا لتنامي دور دولة الكويت واهتمامها بتطوير الأوقاف، ولقلة البدائل عن التمويل الحكومي والدولي الذي يكون عبارة عن منحة لا ترد أو قروض مالية مسيرة، هذا ما دفع المؤسسة الوقفية لتوسيع هذا التمويل ومن أهم بنود الأسلوب ما يلي:

. تبرع الدولة: في إطار حرص الدولة على تشجيع الأوقاف كان لزاما عليها تخصيص مبلغ سنوي من الميزانية الحكومية بغرض تعمير الأوقاف المتهالكة، كما يمكن إنشاء صناديق خاصة لتعمير الأوقاف، فقد قامت دولة الكويت بالتكفل بكافة الميزانيات التشغيلية لإدارات الوقف مما يقلل من المصروف من ريع الوقف.

. تخصيص الأراضي المناسبة للأوقاف: ويتجلى هذا في قيام الدولة بتخصيص أراضي مناسبة لبناء الأعيان الوقفية وبرز هذا جليا في مجمع الأوقاف بدولة الكويت.²

. التمويل الدولي: يظهر التمويل الدولي لاستثمار المشاريع الوقفية جليا فيما تقدمه المؤسسات الدولية كالبنك الدولي والبنك الإسلامي للتنمية، حيث تقوم بتوفير تسهيلات ائتمانية أو منح دراسات فنية لمساعدة الأوقاف في العديد من المجالات.

¹ عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص 135.

² فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الوقفية " الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية"، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف 12، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ط1، سنة 2008، ص 233-235.

2. مخصص إعادة الإعمار: إن النتائج السلبية للعقود الاستثمارية الوقفية أدت إلى وجود هذا النوع من التمويل، حيث يقوم بتخصيص نسبة سنوية من الإيرادات يتم تجميعها في مخصص ليتم استثمارها من أجل زيادة حجم أموالها مع مرور الوقت¹.

وهذا ما يظهر جليا فيما استحدثته الأمانة العامة للأوقاف من مخصص أطلق عليه: "مخصص إعادة الإعمار" حيث بدأ باستقطاع نسبة 4% من كل الإيرادات الوقفية، ثم تم تخفيض النسبة إلى 1% في فترة لاحقة وهذا لكفاية المخصصات، كما تم إجازة استخدام هذا المخصص لتمويل أوقاف أخرى تحتاج إلى إعادة إعمار، وليس لها مخصصات كافية².

¹ فؤاد عبد الله، مرجع سابق، ص 236.

² مرجع نفسه، ص 235، 236.

الفصل الأول:

صيغ استثمار العقار الوقفي
المشتركة بين التشريع الجزائري
والتشريع الكويتي.

الفصل الأول: صيغ استثمار العقار الوقفي المشتركة بين التشريع الجزائري و التشريع الكويتي

اختلف منطق التشريع الوقفي الجزائري عن منطق التشريع الوقفي الكويتي في موضوع صيغ استثمار العقار الوقفي؛ ففي حين اعتمد التشريع الوقفي الجزائري على النص على الصيغ صيغة صيغة؛ اعتمد التشريع الوقفي الكويتي على تأسيس هيئة خاصة باستثمار الوقف ومنح لها السلطة في الاستفادة من الصيغ الحديثة والقديمة واستغلال كل ما هو متاح في تنمية الأوقاف واستثمارها، وهذا الاختلاف في منطق التشريع مرده إلى التمايز في الخصائص بين البلدين من حيث طبيعة الحكم وطبيعة الأرض وطبيعة الإنسان وعمق التجربة الوقفية.

وكان من أثر هذا الاختلاف على موضوع البحث أن انفرد التشريع الوقفي الجزائري بأعظم جزء من البحث؛ لنصه على تفاصيل أكثر، بل بلغ الحد إلى إصدار الجهات الوقفية المختصة في الجزائر نماذج خاصة بكل صيغة من صيغ استثمار الوقف العقاري.

وسيتم التعرض إلى مضمون هذا الفصل من خلال مبحثين.

المبحث الأول: عقود البناء والتشغيل والتحويل BOT

هذه العقود "هي إحدى مشاريع الشراكة بين القطاعين العدولة العام والخاص حيث تتعاقد فيها الدولة مع إحدى شركات ومؤسسات القطاع الخاص على تطوير مشروع عمراني ما بحيث يتكفل القطاع الخاص من خلال بنود هذا العقد وعلة نفقته الخاصة بتصميم وتنفيذ Build وإدارة وتشغيل واستثمار Operate المشروع لمدة زمنية معينة مقابل أجر مادي سنوي يدفع للدولة، ومن ثم تؤول ملكية المشروع وأصوله إلى الدولة "Transfer"¹.

فهذه الشراكة بين القطاعين العام والخاص استفاد منها الوقف فأصبحت شراكة بين القطاع الوقفي والقطاع الخاص

وقد تم ضبط التعامل بهذا النظام في الكويت بموجب القانون رقم 7 لسنة 2008، وقد استفادت منه هيئة استثمار الأوقاف الكويتية واعتمدت عليه في عدد من مشاريعها. أما بالنسبة للجزائر فقد صدر مرسوم تنفيذي بالاستفادة من هذا النظام في استثمار العقارات الوقفية خاصة، وهو المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية. هذا الاختصاص الوارد في التشريع الوقفي الجزائري ألزمتنا ببسط مضمون هذا المرسوم التنفيذي من خلال هذا المبحث دون مقارنته بالتشريع الكويتي لتعذر ذلك ولعدم نص التشريع الوقفي الكويتي عليه، ويتم التعرض للمرسوم كالتالي:

¹ - بلدية الكويت، إدارة تنمية المشاريع العمرانية،

<https://www.baladia.gov.kw/sites/ar/EnterpriseSector/BOTProjects/Pages/botProjects.aspx>

المطلب الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

حدد المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الضوابط القانونية لسير عملية الاستثمار كما يلي:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار وبالمستثمر:

سنحاول تلخيص هذه الشروط في مايلي:

أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار:

يكون العقار الوقفي المراد استثماره واقعا في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، أي ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وهذا ما جاء في مضمون المادة الثانية من المرسوم رقم 18-213 المذكور أعلاه وتتمثل هذه العقارات الوقفية التي تكون محلا للاستثمار في الأصناف التالية والمحددة في نص المادة 07 من المرسوم السابق ذكره:

. 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 استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

وفي جميع الحالات، تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة.¹

وقد استثنى هذا المرسوم صراحة في نص المادة الثالثة منه الأملاك الوقفية العامة ذات الوجهة

الفلاحية من مجال تطبيقه، حيث تبقى خاضعة لأحكام المرسوم رقم 14-70 المؤرخ في 10

فبراير 2014 والمحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حيث تستغل

عن طريق عقد الإيجار²

¹. مصطفىاوي عابدة، مجاحي منصور، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، بحث مقدم لمجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 02، 2019، ص 110.

². سهام قارون وآخرون، الصيغ المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني، بحث مقدم لمجلة الاقتصاد والقانون، 2020، ص 08.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستثمر:

وفقا لما جاء في نص المادة 06 من المرسوم رقم 18-213 فإنه لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري إمكانية الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وهذا من أجل استغلالها، ويفهم من نص هذه المادة أنه يحق للشخص الأجنبي الخاضع للقانون الجزائري وفقا لما يقره القانون المدني الاستثمار في هاته العقارات وهذا شريطة إثبات موطنه وتمتعه بالحقوق المدنية.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمشروع الاستثماري:

تتمثل الشروط والقيود المتعلقة بالمشروع الاستثماري فيما يلي:

ألا يخالف المشروع إرادة الواقف ومقاصد الشريعة الإسلامية: وفقا لما جاء في نص المادة 04 من المرسوم رقم 18-213 فإن المشروع الاستثماري يكون موافقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية، وهذا ما أكدته وثمنته المادة 45 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف حيث نصت على: "تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية". هذا لأن الوقف يكون تقريبا لوجه الله لذلك فإن للجانب الشرعي من أحكامه أهمية خاصة في جميع التصرفات الواردة عليه، لذلك يتوجب على المؤسسة الوقفية مراعاة الضوابط الشرعية في ذلك.

أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأحكام التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتعمير في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، فإذا كان المشروع سيقام في مناطق تراثية فعلى المستثمر احترام أحكام القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي ومخططات المواقع الأثرية.¹

. احترام المشروع الاستثماري لقواعد الأمن والنظام العام وعدم الإخلال بالسكينة والصحة العموميتين.

¹ مصطفى عايدة، مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 111.

الفصل الأول: صيغ استثمار العقار الوقفي المشتركة بين التشريع الجزائري و التشريع الكويتي

. مدة الاستغلال: قدرت مدة استغلال الأراضي الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية طبقا لنص المادة 08 من نفس المرسوم بمدة أدناها خمسة عشر (15) سنة وأقصاها ثلاثون(30) سنة قابلة للتجديد، وهذا وفقا للمردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري لصالح المستثمر أو لصالح ذوي الحقوق. والسلطة المكلفة بالأوقاف هي من لها صلاحية وسلطة تجديد العقد من عدمه.¹

المطلب الثاني: كفيات استغلال واستثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع

استثمارية:

اعتمد المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 11 من المرسوم رقم 18-213 وما يليها على طريقتين لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، هذا وتختص بعملية الإجراءات المتعلقة بالاستغلال والسلطة أو الإدارة المكلفة بالأوقاف ممثلة في شخص وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

الفرع الأول: الاستغلال عن طريق تقديم العروض:

وفقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 18-213 فإن هذا النوع من الاستغلال يعتبر كأصل عام ويكون في الأملاك الوقفية العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية، ويستهدف تقديم عروض من عدة متنافسين لاختيار أحسن مشروع. وتخصص الصفقة للمتعهد أو المتنافس الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية وهذا بالاستناد إلى عدة معايير موضوعية تكون معدة قبل إجراء العرض.²

¹ سهام قارون وآخرون، مرجع سابق، ص 09.

² المرجع نفسه، ص 09.

أولاً: إجراءات تقديم العرض:

تتم إجراءات تقديم العرض وفق مراحل مختلفة تتمثل في:

* إصدار قرار الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية من طرف وزير الشؤون الدينية والأوقاف بناءً على اقتراح من الوالي المختص إقليمياً.

* الإعلان عن الاستثمار وذلك إما عن طريق الصحف الوطنية أو عن طريق الملصقات التي تكون في أماكن مخصصة للغرض، وهذا وفقاً للنموذج الذي تحدده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، أو أن يكون الإعلان بأي وسيلة من شأنها تحقيق الغرض المقصود.

* سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ومن ثم تقديم ملف حسب ما جاء في نص المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 18-213، ويرتب إيداع العرض في الآجال المحددة قبول المتعهد البنود والأعباء المذكورة في دفتر الشروط.

* استحداث لجنة مكلفة بفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تقوم هذه اللجنة بفتح العروض المقدمة من قبل المترشحين ودراستها وتقييمها وذلك على مرحلتين: مرحلة الانتقاء الأولي ومرحلة الانتقاء النهائي وهذا ما جاء في المادة 13 من المرسوم رقم 18-213.¹

. في مرحلة الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بإثبات صحة التسجيل وإعداد قائمة المستثمرين وذلك حسب تاريخ وصول العروض، ثم يتم فتح هذه الأخيرة وتقييمها وتحليلها مالياً وتقنياً وفقاً لمعايير وقواعد معمول بها في مجال الاستثمار، مع مراعاة الانسجام بين طبيعة المشروع وخريطة الاستثمار الولائية. يتم بعد ذلك رفع المقترح الذي يتضمن أحسن العروض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف من قبل الوالي المختص إقليمياً.

¹ مصطفى عايدة، مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 112.

الفصل الأول: صيغ استثمار العقار الوقفي المشتركة بين التشريع الجزائري و التشريع الكويتي

بعد الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاءهم كتابيا وهذا من أجل استكمال ملفاتهم.¹

في مرحلة الانتقاء النهائي يتم انتقاء المستثمر الذي اختارته اللجنة بعد دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية لأفضل العروض وهذا في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع قبل الانتقاء النهائي للمستثمر، بعد ذلك يتم تحرير محضر تقييم العروض ويتم التوقيع عليه من طرف رئيس اللجنة وأعضائها ليرفع بعد ذلك إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف ليرخص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز المشروع الاستثماري وهذا بموجب قرار يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين، كما يتم تبليغ المستثمر عن طريق نسخة أصلية من قرار الترخيص من طرف الوالي.

* إبرام عقد الاستثمار بين المستثمر المستفيد ومدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية ليتوج في الأخير بإعداد دفتر شروط يحدد وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 حيث يبرم العقد لمدة خمسة عشر سنة على الأقل أو لمدة ثلاثون سنة على الأكثر وتكون هاته المدة قابلة للتجديد.²

ثانيا: آثار العقد:

يترتب على العقد المبرم بين المستثمر وإدارة الأوقاف حقوق والتزامات على الطرفين تتمثل في:

. التزامات وحقوق المستثمر:

تتمثل التزامات وحقوق المستثمر في:

* التزامات المستثمر:

تترتب على عاتق المستثمر عدة التزامات والمتمثلة في:

. احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط.

¹ مصطفىاوي عابدة، مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 113.

² المرجع نفسه، 113.

الفصل الأول: صيغ استثمار العقار الوقفي المشتركة بين التشريع الجزائري و التشريع الكويتي

- . الالتزام في حالة البناء بالشروع في إنجاز المشروع مباشرة بمجرد الحصول على رخصة البناء.
- . الالتزام بأجال تنفيذ الشروط المتفق عليها، ويجوز تمديد تلك الآجال لمدة تتراوح بين سنة وثلاث سنوات حسب طبيعة المشروع نتيجة قوة قاهرة.
- . الالتزام بدفع بدل الإيجار والنسبة المتفق عليها من رقم الأعمال وكذا ضمان تسيير المشروع وإدارته وتأمينه.¹

* حقوق المستثمر:

- يكتسب المستثمر من إبرامه للعقد عدة حقوق تتمثل في:
 - . الانتفاع بعائدات الاستغلال.
 - . استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق عقود الإيجار من الباطن.
 - . الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار والانتفاع بحقوق الارتفاق المترتبة على العقار الوقفي.²
 - . التزامات وحقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:
- بعد إبرام السلطة المكلفة بالأوقاف للعقد يترتب على عاتقها التزامات كما تكتسب حقوقا.

* التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

- تتمثل الالتزامات التي تقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف في:
 - . التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد حيث يتم تحسيد الحيازة والبدء في الانتفاع وهذا بموجب محضر ممضي من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية والمستثمر مباشرة بعد التوقيع على العقد.
 - . تقديم المساعدة في الإجراءات الإدارية المتعلقة بالتراخيص المطلوبة من أجل المشروع وهذا بالتدخل لدى الإدارات العمومية.³

¹ مصطفى عايدة، مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 113.

² المرجع نفسه، ص 115.

³ مصطفى عايدة، مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 115.

* حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:

مقابل الالتزامات التي تلتزم بها السلطة المكلفة بالأوقاف فإنها تكتسب حقوقا تتمثل في:
. ممارسة الرقابة على العقار الوقفي الموجه للاستثمار، وذلك من أجل التأكد من احترام الأنشطة ومطابقتها لدفتر الشروط والعقد المبرم.

. فسخ العقد من جانب واحد وهذا في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته حيث تقع مسؤولية الفسخ على عاتقه. ويعتبر المستثمر محملا بالتزاماته في حال ما إذا تأخر في انطلاق الأشغال المتعلقة بالمشروع دون مبرر أو تأخر عن دفع المستحقات المالية المتفق عليها، أو إذا أهمل المشروع جزئيا أو كلياً.

يتم الفسخ بتوجيه إعدارين خلال فترة شهر ويتم تبليغهما بموجب محضر قضائي بعد انقضاء أجل شهر(يسري ابتداءً من الإعدار الثاني)، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بمباشرة إجراءات فسخ العقد.¹

الفرع الثاني: الاستغلال عن طريق التراضي:

نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، ويعتبر استغلال العقارات الوقفية الموجهة لأبجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي أسلوبا استثنائيا عن القاعدة المتمثلة في تقديم العروض حيث لا يتم اللجوء إلى هذا الأسلوب إلا بعد مرحلة تقديم العروض.

أولا: حالات اللجوء إلى الاستغلال عن طريق التراضي:

لم تجز المادة 20 المذكورة سلفا اللجوء إلى هذا الأسلوب إلا في الحالات التالية:
* بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض وفشلها وذلك بثبوت عدم الجدوى الاقتصادية للمشروع.²

¹ مصطفىاوي عابدة، مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 116.

² سهام قارون وآخرون، مرجع سابق، ص 10.

الفصل الأول: صيغ استثمار العقار الوقفي المشتركة بين التشريع الجزائري و التشريع الكويتي

* إذا كان المشروع الاستثماري ذو أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو كان ذو بعد وطني يحقق قيمة مضافة عالية للمجتمع.

* في إطار استفادة الشباب من هذه الأملاك الوقفية شريطة تمتعهم بمؤهلات علمية أو مهنية، وهو الأمر الذي يساعد في تفعيل دور الوقف من خلال فرص عمل واسعة.¹

ثانيا: إجراءات التراضي:

تتم إجراءات منح استغلال الأراضي الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي كالتالي:

- . إيداع ملف بنفس الطريقة مع الإجراءات الأول المتمثل في تقديم العروض.
- . على كل شخص طبيعي أو معنوي راغب في الاستفادة من المنح عن طريق التراضي إثبات موطن أكيد له ويسره على الوفاء وكذا تمتعه بالحقوق المدنية، وقد استثنيت فئة الشباب الحاصل على مؤهلات علمية من شرط اليسر وهذا شرط تقديمهم للمساهمة المالية كضمان.²
- . تقديم المترشح دراسة تقنية اقتصادية يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته بالنسبة للأوقاف.
- . دراسة الملف من قبل اللجنة الولائية لفتح وتقديم العروض وإعداد محضر، بعد ذلك يتم رفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف ليُرخص باستغلال العقار الوقفي المراد استغلاله وهذا بموجب قرار يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا نسختين، ليقوم هذا الأخير بتبليغ المستثمر عن طريق نسخة أصلية.

تجسد عملية الاستغلال في كلا الصيغتين بموجب عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري وهذا وفقا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.³

¹ مصطفى عايدة، مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 116.

² مصطفى عايدة، مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 117.

³ المرجع نفسه، ص 117.

الفصل الأول: صيغ استثمار العقار الوقفي المشتركة بين التشريع الجزائري و التشريع الكويتي

ولا تختلف التزامات المستثمر المحددة وفق أسلوب التراضي عن نظيره في أسلوب تقديم العروض، كما يتمتعان بنفس الحقوق. وكذا هو الحال بالنسبة للآثار المترتبة على السلطة المكلفة بالأوقاف.

وفي ختام دراستنا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية نخلص إلى أن هذا الأخير يستهدف البحث عن كيفية استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية أو غير المبنية والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، كما حدده قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29. وقد استثنى من ذلك الأراضي الوقفية ذات الوجهة الفلاحية الخاضعة للمرسوم التنفيذي رقم 14-70، وتعتبر عقود استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من أهم العقود المبرمة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف وهذا نظرا لأهميتها في تنمية وتثمين الوقف، وقد فتح المشرع باب الاستثمار من خلال هذا المرسوم بين مختلف المستثمرين كما سهل إجراءات إبرام العقود المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة أو عن طريق التراضي كاستثناء.

المبحث الثاني: عقد الاستبدال

اختلفت وتنوعت عقود وأساليب استثمار الأوقاف العقارية، ومن بين هذه العقود نجد عقد الاستبدال الذي يعتبر من القضايا المهمة والحيوية، والتي لها تأثير كبير على الوقف من حيث نمائه وازدهاره تماشياً مع متغيرات العصر، كما يعتبر من التصرفات الشرعية القانونية بالغة الحساسية، لذلك اهتم فقهاء الشريعة به، ونظراً لما سبق كان لابد من إلقاء الضوء على الموضوع بشيء من التفصيل، وبالتالي سنتناول هذا العقد من خلال مفهومه وبيان إجراءاته، بالإضافة إلى التطرق إلى مزاياه وعيوبه.

المطلب الأول: عقد الاستبدال، المفهوم والحكم.

اختلفت وتنوعت عقود وأساليب استثمار الأوقاف العقارية، ومن بين هذه العقود نجد عقد الاستبدال الذي يعتبر من القضايا المهمة والحيوية، والتي لها تأثير كبير على الوقف من حيث نمائه وازدهاره وعليه سنتطرق إلى مفهومه في الفرع الأول، وحكمه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم الاستبدال

سنتعرض لمفهوم عقد الاستبدال من خلال بيان تعريفه اللغوي والاصطلاحي.

أولاً: المدلول اللغوي للاستبدال:

عرّف أهل اللغة الاستبدال بأنه:

البدلُ: بفتحتيْن و(البدل) بالكسر و(البديل) كلها بمعنى واحد، وأبدلته بكذا(إبدالاً) نُحِيْتُ

الأول وجعلت الثاني مكانه. وبدلته(تبديلاً): بمعنى غيَّرت صورته تغييراً، و(استبدلته) بغيره بمعناه وهي المبادلة.¹

. وبتدلُ الشيء: غَيَّرَه، وكذلك بديله.²

¹ محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، الجزء 1، ط5، مكتبة لبنان، سنة 1986، ص39.

² أبو بكر محمد الحسن دريد أبو بكر، جوهرة اللغة، المجلد 1، ط1، دار العالم للملايين، 1987، ص 271.

الأصل في التبديل تغيير الشيء عن حاله، والأصل في الإبدال جعل الشيء مكان شيء آخر. قال تعالى: ﴿فَبَدَّلَ الَّذِينَ ظَلَمُوا قَوْلًا غَيْرَ الَّذِي قِيلَ لَهُمْ فَأَنْزَلْنَا عَلَى الَّذِينَ

ظَلَمُوا رِجْزًا مِّنَ السَّمَاءِ بِمَا كَانُوا يَفْسُقُونَ ﴿٥٩﴾ سورة البقرة: الآية 59.¹

ثانيا: الاستبدال اصطلاحا:

وضع الفقهاء للاستبدال تعريفات مختلفة منها:

1. "هو تصرف يقصد به بيع ما قلّ وانعدم ريعه من الوقف بغرض شراء ما هو أفضل منه، وجعله وقفا مكانه".

2 "بيع عين موقوفة وشراء أخرى تحل محلها، وقد تكون من جنسها أو لا تكون.

3. "يراد بالإبدال بيع العين الموقوفة لشراء عين أخرى تكون وقفا بدلها، والاستبدال هو أخذ العين الثانية مكان الأولى، فإذا تم إخراج العين الموقوفة عن جهة وقفها ببيعها فيجب أن تحل محلها عين أخرى تكون وقفا بدلها".²

ومن الفقهاء من وسع في معنى الاستبدال إلى المقايضة، حيث عرفوه على أنه: "أخذ عين بدل العين الموقوفة وجعلها وقفا مكانها، مما يجعل الاستبدال يتم إما عينا وذلك بمقايضة العين الموقوفة بعين أخرى تصبح وقفا بدلها، وإما ببيع العين الموقوفة وتخصيص الثمن لراء عين أخرى تصبح وقفا أيضا".³

¹ سورة البقرة، الآية 59.

² عبد القادر عمراني، تنمية الأموال الوقفية عن طريق الاستبدال في الفقه الإسلامي والتشريعات العربية، مذكرة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص أحوال شخصية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2016، ص 39.

³ عبد القادر عمراني مرجع سابق، ص 39.

الفرع الثاني: حكم الاستبدال.

سنتعرض في هذا الفرع إلى حكم الاستبدال في التشريعين الجزائري والكويتي تباعاً.

أولاً: في التشريع الوقفي الجزائري: نص صراحة قانون الأوقاف الجزائري على عدم جواز الاستبدال إلا في الظروف الاستثنائية، جاء في المادة 24 من القانون 91-10 ما يلي: "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية:

. حالة تعرض للضياع أو الاندثار.

. حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.

. حالة الضرورة العامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ماتسمح به الشريعة

الإسلامية.

. حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون

مماثلاً أو أفضل منه.

تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.¹

فالمشروع الجزائري ضبط مسألة استبدال الوقف بملك آخر حيث جعل الأصل في هذه

المسألة هو عدم جواز الاستبدال، ووضع استثناء في الحالات المذكورة سالفاً.

كما نص كذلك عليه في نص المادة 26 مكرر 02/06 تحت مسمى عقد المقايضة حيث

جاء في مضمون هذه المادة: "... 2. بعقد المقايضة الذي يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء

من الأرض، مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411،

الموافق لـ 27 أبريل 1991 والمذكور أعلاه".

وعدم جواز الاستبدال راجع إلى شرطي التأييد واللزوم، فالتشريع يريد أن يتم الوقف مؤبداً

لازماً ليس لأحد التراجع عنه أو استبداله من حيث الأصل.

¹ المادة 24، القانون 91-10، سالف الذكر.

ثانيا: في التشريع الوقفي الكويتي: خالف التشريع الوقفي الكويتي التشريع الوقفي الجزائري في هذه المسألة؛ إذ جعل الاستبدال ممكنا للواقف إذا شرطه لنفسه وعد هذا الشرط صحيحا، وإذا لم يشترطه الواقف لنفسه جاز بإذن اللجنة متى رأت المصلحة في ذلك؛ فقد جاء في نص المادة 15 من مشروع قانون الوقف الكويتي ما يلي: "أ: للواقف أن يشترط لنفسه الشروط العشرة¹ أو ما يشاء منها، وأن يكرها ما لم يترتب على ذلك حرمان أولاده أو بعضهم من الاستحقاق مع مراعاة الأحكام الواردة في القانون.

ب: إذا لم يشترط الواقف لنفسه الاستبدال كان للجنة أن تأذن له متى رأت المصلحة في ذلك.

ج: لا يجوز للواقف إبدال أو استبدال وقف المساجد والمقابر إلا بإذن من اللجنة" ومستند هذا الرأي هو عدم اعتماد شرط التأييد في الوقف، وقبول الوقف المؤقت، وموافقة أيضا لمذهب الحنفية الذي لا يعتمد لزوم الوقف ويعطي الحق للواقف في تبديل وقفه.

المطلب الثاني: استبدال الوقف في القانون الجزائري، كفاءته، مزاياه وعيوبه.

نتطرق في هذا المطلب إلى استبدال الوقف في القانون الجزائري كفرع أول، أما الفرع الثاني فنتطرق فيه إلى مزاياه وعيوبه.

الفرع الأول: كيفية استبدال الوقف في القانون الجزائري:

لم يضع المشرع الجزائري إجراءات خاصة بالاستبدال كما فعل مع الإجارة العادية الأملاك الوقفية في المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية، وباعتبار الولاية العامة التي تحوزها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف على الأملاك الوقفية فإن عملية الاستبدال تتم وفق إجراءات إدارية تثبت بموجبها مشروعيتها.

¹ - الشروط العشرة هي: الإعطاء، الحرمان، الإدخال، الإخراج، الزيادة، النقصان، التغيير، التبديل، الإبدال والاستبدال، انظر: إقبال عبد العزيز المطوع، مشروع قانون الوقف الكويتي في إطار استثمار وتنمية الموارد الوقفية، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ط 1، 2001، ص 70.

الفصل الأول: صيغ استثمار العقار الوقفي المشتركة بين التشريع الجزائري و التشريع الكويتي

ولتنفيذ عملية الاستبدال عمليا يقوم ناظر الوقف بتقديم طلبا إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المتواجد بها العقار محل عميلة الاستبدال، يتولى المدير تكوين لجنة متخصصة بدراسة إمكانية الاستبدال وجدواه بالنسبة للوقف، تتكون هذه الأخير من وكيل الأوقاف وموظفين في الإدارة، إذا تمت الموافقة من قبل اللجنة على عملية الاستبدال يصدر قرارا من مدير الشؤون الدينية والأوقاف يثبت فيه إحدى الحالات المقررة في نص المادة 24 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، وذلك بعد الخبرة والمعينة التي تتم من قبل السلطات والهيئات المختصة كالخبراء الخاصين (مثل المهندس، الخبير العقاري) وإدارة الحماية المدنية في تحديد ما إذا كان الوقف خربا ولا يمكن عمارته أو إصلاحه، وأن المصلحة في استبداله. ليشرع بعد ذلك في عملية الاستبدال.¹

لم ينص المشرع الجزائري على إجراءات خاصة سواء ببيع أو مقايضة الملك الوقفي المراد استبداله، ولكن بالرجوع للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/21 المتعلق بإنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها، نجد أن المادة 04 منه تمنح لجنة الأوقاف الحق في إنشاء لجان تكون مكلفة بدراسة الحالات الخاصة، وعليه من الأجدر أن تنشأ لجانا خاصة تكلف بمهمة دراسة وتفحص الملفات الخاصة باستبدال الوقف، وهذا لما للاستبدال من خطورة على الملك الوقفي تجاه حقوق الموقوف عليهم.²

وعليه يمكن أن تتم عملية الاستبدال بنفس طرق إيجار الأملاك الوقفية، وذلك إما عن طريق الزاد العلني أو بطريق التراضي بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف طبقاً للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية، وطبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 المذكور أعلاه يتم أخذ رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة من أجل تحديد سعر المثل كسعر أدنى للبيع وذلك طبيعة الملك الوقفي.

¹ خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة محلية، جامعة تلمسان، 2001-2002، ص 239.

² عبد القادر عمrani، تنمية الأموال الوقفية عن طريق الاستبدال في الفقه الإسلامي والتشريعات العربية، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص أحوال شخصية، جامعة زيان عاشور، 2015-2016، ص 37

الفصل الأول: صيغ استثمار العقار الوقفي المشتركة بين التشريع الجزائري و التشريع الكويتي

وطبقاً لنص المادة 23 من نفس المرسوم فإن المزاد العلني يعلن في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى.

إلا أن الاستبدال عادة ما يتم بطريق التراضي، بحيث يبحث ناظر الملك الوقفي على من يدفع ثمناً جيداً ليبيع له العقار ليشتري بثمنه عقاراً آخر يحل محل العقار المستبدل¹.

غير أن حلول العين المبدلة محل العين المستبدلة يستلزم عملية التسجيل للعقار المشتري أو المقايض في السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية طبقاً لنص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/11/14 المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية المحدث لدى مصالح الحفظ العقاريوتعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملاً من أعمال البر والخير سواء في عملية البيع والشراء أو في عملية المقايضة طبقاً لنص المادة 44 من قانون الأوقاف 10/91.

طبقاً لما ورد في التعليمات الوزارية رقم 143 المؤرخة في 2003/08/03 المنظمة لتسيير الأملاك الوقفية، فإنه يتم وضع بطاقة خاصة بالعقار الوقفي في سجل الجرد تحمل رقماً هو نفسه الرقم الذي يعطى للعقار الوقفي حسب ترتيبه في سجل الجرد. ويتم شطب العقار المستبدل من سجل الجرد وذلك عن طريق مقررته يصدرها وزير الشؤون الدينية والأوقاف باقتراح من المدير الولائي، وتبقى هذه المقررة الوزارية ضمن ملف العقار الوقفي الذي تم شطبه².

حددت المذكرة رقم 06/03 المؤرخة في 2006/09/23 المتعلقة بشطب الأملاك الوقفية

وثائق شطب العقار الوقفي والمتمثلة فيمايلي:

- أ. وثيقة تثبت أن هذا العقار موضوع الشطب غير مترتبة عليه مخلفات إيجار.
- ب. وثيقة من الجهات التقنية المختصة توضح رأيها في الموضوع.
- ج - بطاقة تقنية للملك الوقفي موضوع الشطب طبقاً للنموذج المرفق بالمذكرة.

¹ بن مشرن خير الدين، مرجع سابق، ص 240.

² عمراني عبد القادر، مرجع سابق، ص 75.

د - محضر معد من طرف لجنة خاصة لدراسة شطب ملك وقفي يوضح فيه ما يلي:

* الوضعية الحالية للملك الوقفي

* أسباب و دواعي شطب هذا الملك.

* رأي أعضاء اللجنة في عملية شطب هذا الملك الوقفي.

وتتكون هذه اللجنة الخاصة بدراسة شطب الملك الوقفي طبقاً للمذكرة

رقم 06/03*المذكورة أعلاه من:

. مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية (رئيساً)

. رئيس مصلحة الأوقاف و التوجيه الديني (عضواً)

. وكيل الأوقاف أو المكلف بها (عضواً)

. مفتش التعليم المسجدي للمقاطعة التي يقع فيها العقار (عضواً)

. رئيس اللجنة الدينية للمسجد إذا كان العقار من ملحقات المسجد (عضواً)

. إمام المسجد إذا كان العقار من ملحقات المسجد (عضوا)¹

الفرع الثاني: مزايا وعيوب عقد الاستبدال:

من خلال ما يلي سنقوم بعرض مزايا وعيوب هذا العقد.

أولاً: مزايا عقد الاستبدال:

سنبين ما للاستبدال من مزايا وآثار إيجابية في تحقيق مصالح الوقف والحفاظ على ديمومته.

. يعتبر الاستبدال سبباً في بقاء الكثير من الأوقاف قائمة بالرغم من مرور عشرات السنين

عليها.

. تحقيق مصلحة الموقوف عليهم، لأن خراب الوقف يعدم عوائده، لكن استبداله بوقف

آخر يبقي استمرارية عوائده وأرباحه والانتفاع بها.

* المذكرة رقم 06/03 المؤرخة في 2006/09/23، الصادرة عن المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية، المتعلقة بشطب الأملاك الوقفية.

¹ بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق، ص 241.

. الاستبدال يعد سبيلا لزيادة ريع الأوقاف وتنميتها.

. إن الاستبدال سبب لتحقيق مقاصد الشريعة الإسلامية ومقاصد الواقفين، وصرف ريعها

في مصارفها الشرعية.¹

ثانيا: عيوب عقد الاستبدال:

للاستبدال عيوب وآثار سلبية تتلخص فيما يلي:

. إن آثار عقد الاستبدال السلبية راجعة إلى سوء تصرف النظار وليس بسبب الاستبدال

نفسه، وأن أغلبهم جعل الاستبدال ذريعة من أجل الاستيلاء على أموال الوقف.

. عدم نص المشرع الجزائري على إجراءات الاستبدال، يعد فراغا تشريعا واسعا يجب سده،

لأن هذا قد يؤدي إلى ضياع الملك الوقفي.

. عدم تناول المشرع الجزائري لهذا العقد بإسهاب يشمل عناصره الجوهرية لأنه يعتبر تصرفا

خطيرا يرد على أصل الملك الوقفي.

. حصر عقد الاستبدال في حالة واحدة والمتمثلة في استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض،

هذا الأمر قد يعيق مسألة التنمية والاستثمار في الوقف.²

في آخر نقطة من دراستنا لعقد الاستبدال نستنتج أن عملية الاستبدال تعتبر من القضايا

المهمة والحيوية، و التي لها تأثير كبير على مؤسسة الوقف من حيث نماءها وازدهارها تماشيا مع

متغيرات العصر، وذلك من خلال استثمار الأموال الناتجة عن هذه العملية في تمويل العقارات

الوقفية وتعديلها وذلك عن طريق إبدالها بأوقاف أفضل وأحسن منها، من أجل تحقيق المنفعة

المرجوة منها للموقوف عليهم.

¹ عباس بالمنع، استبدال الوقف في الفقه الإسلامي-دراسة فقهية مقاصدية- مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على

شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، تخصص فقه وأصوله، جامعة حمة لخضر، الوادي، 2017-2018، ص60.

² علي محيي الدين القرة داغي، مرجع سابق، ص9

الفصل الثاني: صيغ استثمار
العقار الوقفي التي انفراد بها
التشريع الجزائري أو التشريع
الكويتي

في هذا الفصل يعرض البحث إلى صيغ استثمار العقار الوقفي التي انفرد بها كل تشريع عن الآخر، والذي يظهر أن عدة أسباب حكمت هذا الانفراد والاختلاف نجملها فيما يلي:

1- سياسة تعامل كل دولة مع الوقف، ففي حين نجد الدولة الكويتية داعمة للوقف بميزانية خاصة منها تجلّى ذلك في مخصص إعادة الإعمار الذي سبق الإشارة إليه إضافة إلى منح أراض تابعة للدولة إلى مؤسسة الوقف الكويتية، وتحمل رواتب العاملين في أمانة الأوقاف؛ ما جعل الأمانة العامة للأوقاف الكويتية تستغني عن العديد من الصيغ التي وجدت لإنقاذ العقارات الخربة بسبب ضعف الرافعة المالية للأوقاف، في المقابل نجد هذا الدعم غائبا في الجزائر.

2- اختلاف الطبيعة الجغرافية للبلدين؛ فالجزائر بلد شاسع المساحة متنوع التضاريس، في حين تعد الكويت دولة صغيرة المساحة يغلب عليها الطابع الصحراوي، فقلة الأراضي الزراعية في دولة الكويت يغنيها عن كثير من صيغ استثمار العقار الفلاحي التي لا يمكن للجزائر أن تتجاوزها بسبب كثرة الأوقاف الزراعية.

3- توجه الفرد الكويتي إلى التعامل في الأسواق المالية ألقى بضلاله على الوقف أيضا، ما جعل القائمين على الوقف يتوجهون هذا التوجه بالتركيز على الصناديق الوقفية والمحافظ الاستثماري والعقار التجاري والخدمي، في حين لا يزال الطابع الزراعي يغلب على الوقف الجزائري.

هذا ويتم بحث مضمون هذا الفصل من خلال المبحثين الآتيين:

المبحث الأول: مفردات التشريع الجزائري في استثمار العقار الوقفي

المبحث الثاني: المحفظة العقارية الوقفية في التشريع الكويتي

المبحث الأول: مفردات التشريع الجزائري في استثمار العقار الوقفي

تم إفراد هذا المبحث لصيغ استثمار العقار الوقفي التي اختص بها التشريع الوقفي الجزائري عن نظيره الكويتي، وهي كلها متعلقة بالعقار الزراعي.

المطلب الأول: عقد الحكر

الحكر من العقود المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية، والمستحدثة بموجب القانون 01-07 المعدل لقانون الأوقاف 91-10، يتعلق بالأراضي الوقفية العاطلة أو البور، والتي لا يقبل عليها المستثمرون، هذا ما يجعل منه شبيها بعقود الامتياز من أجل جلب المستثمرين. وعليه سنتناول هذا العقد بنوع من التفصيل وذلك من خلال التطرق لمفهومه أولاً ثم إعطاء نموذج له، وأخيراً مزاياه وعيوبه.

الفرع الأول: مفهوم عقد الحكر وشروطه:

للإحاطة بمفهوم عقد الحكر يستوجب التطرق لتعريفه ثم لشروط قيامه.

أولاً: تعريف عقد الحكر:

سنحاول الإمام بتعريف عقد الحكر وذلك من خلال إعطاء التعريف اللغوي والاصطلاحي له.

أ. لغة:

- . حَكَرَ حَكَراً بالشيء: استبدَّ به واستقلَّ، وأصل المعنى الجمع والإمساك.
- . احتكر وتحكَّر الطعام وغيره: جمعه وحبسه عن البيع ليقبَل فيغلو سعره، فهو حَكَرٌ ومحتكر.
- . الحاكورة: قطعة أرض تحتكر لزراعة الأشجار قريبة من المنازل.
- . الحِكر: ما يجعل على العقار ويجبس.¹

¹ محمد الهادي اللحام، محمد سعيد، زهير علوان، القاموس "عربي-عربي"، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1971، ص182.

ب- اصطلاحا:

سنحاول إدراج المعنى الاصطلاحي لعقد الحكر وذلك من خلال التطرق للتعريف الفقهي والتعريف القانوني.

*التعريف الفقهي:

استعمل فقهاء الشريعة الإسلامية لفظ الحكر للدلالة على معانٍ عدة منها:

1. الأجرة المقررة على عقار موقوف مؤجر إجارة طويلة.
2. العقار الموقوف على إجارة طويلة.
3. العقد الذي يتم بموجبه تأجير أراضي وقفية إجارة طويلة. ويعتبر هذا المعنى الأكثر شيوعا عند إطلاق لفظ الحكر.¹

ويطلق عليه بعض الفقهاء تسمية الاحتكار أو الإحكار، فقد قال فيه ابن العابدین: "الاحتكار عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض للبناء أو الغرس أو لإحدهما، ويكون في الدار والحانوت"²

كما عُرف عقد الاستحكار عند خير الدين الرملي بأنه: "عقد إجارة لاستبقاء الأرض مقررة للبناء أو الغرس"

وعرّفه السنهوري بأنه: "عقد يؤجر به مالك العقار عقاره لمستأجر إلى الأبد أو لمدة طويلة، مقابل أجرة المثل، والعادة أن العقار المحكر يكون وقفا مخربا ولا يكفي ريعه لتصليحه ولا يمكن استبداله، فيلجأ ناظر الوقف لتحكيه بعد إذن القاضي لأن الحكر يعتبر من أعمال الإدارة، إذ أنه يعطي للمحكر حقا عينيا على العقار المحكر، ولكن كان من الجائز أيضا أن يكون الحكر موضوعه عقارا غير موقوف"³

¹ مايدي أمينة، وداد ذوادية، عقد الحكر في القانون الجزائري والفقہ الاسلامي، مذكرة ضمن متطلبات شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2016، ص08.

² علي محي الدين القرّة الداخمي، مرجع سابق، ص09.

³ المرجع نفسه، ص09.

الفصل الثاني: صيغ استثمار العقار الوقفي التي انفرد بها التشريع الجزائري أو التشريع الكويتي

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق لهذا الحق في القانون المدني، وبصدور المرسوم 381.98 تم تحديد شروط وإدارة الأراضي العاطلة ولم يشر إلى العقود التي يمكن استثمار الأرض الوقفية بواسطتها باستثناء الإيجار العادي، وبعد صدور القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف نص عليه.

وهذا ما ورد في نص المادة 26 مكرر 02 التي تنص على: "يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو الغرس لمدة معينة، مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمذكورة أعلاه".¹

باستقراء نص هذه المادة نلاحظ أن عقد الحكر يخول صاحبه حق الانتفاع الذي لا يسقط بوفاة المنتفع، وينتقل إلى الورثة الشرعيين طيلة مدة عقد الحكر.

كما أن للمستفيد من عقد الحكر حق التصرف في المباني أو الغراس إما ببيعها أو إيجارها، وهنا وفي حالة البيع ينتقل الحكر إلى المشتري ويكون هذا الأخير ملزماً بتسديد الإيجار السنوي للجهة الموقوف عليها، وهذا دون المساس بملكية الرقبة المتمثلة في الأرض محل عقد الحكر، لأنه لا يجوز التصرف في الوقف.²

كما يظهر أن المشرع الجزائري ينظر للحكر نظرة استثمارية، بمعنى أنه شرعه من أجل مصلحة الوقف وليس للضرورة.

¹ المادة 26 مكرر 02، القانون رقم 01-07، المؤرخ في 22 ماي 2001، المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991.

² صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع، مذكرة ماجستير، في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2009-2010، ص 143.

ثانيا: شروط عقد الحكر:

للحكر شروطه الخاصة به، والتي تعتبر عناصر جوهرية تلزم لانعقاده والمتمثلة في:

1. الشكلية في عقد الحكر:

لانعقاد الحكر يجب التراضي بين السلطة المكلفة بالأوقاف (المؤجر) والمستأجر للملك الوقفي (المستأجر)، وبما أن هذا العقد يرتب حقا عينيا على الوقف، فإنه يشترط لإبرامه الشكلية (الكتابة الرسمية) والتسجيل والشهر حتى يكون حجة في مواجهة الغير طبقا لنص المادة 1/324 من القانون المدني والمادة 793 من نفس القانون، وكذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2013 المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية. وبالتالي لا يمكن إثبات الحكر إلا بالورقة الرسمية التي تم انعقاده بها.

2. العين المحكرة:

يرتب عقد الحكر على العين الموقوفة العاطلة والتي تحققت الضرورة والمصلحة لها في الحكر.¹

3. الأجرة في عقد الحكر:

جعل المشرع التزاما على عاتق المحتكر يتمثل في دفع مبلغ مال يقارب قيمة الأرض وقت إبرام العقد، والتزاما بدفع أجر سنوي مقابل انتفاعه بالبناء أو الغراس الذي أنشأه، كما أن المشرع الجزائري لم ينص على تجديد أجرة الحكر، غير أن المادة 02 من قانون الأوقاف تحيلنا إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه وبالتالي فإن الأجرة فإن الأجرة في الحكر تخضع للتغيرات المحتملة.²

¹ لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، سنة 2013، ص 85.

² رحمة زغار، استثمار الأوقاف العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018-2019، ص 75.

4. المدة في عقد الحكر:

لم تحدد الشريعة الإسلامية مدة معينة لعقد الحكر وهذا ما جاء في المادة 594 من مرشد الحيران: "يثبت للمستحكر حق القرار في الأرض المحتكرة ببناء الأساس فيها أو بغرس شجرة فيها، ويلزم بأجر ثل الأرض ما دام أن بناءه وغراسه قائما فيها، ولا تنزع منه بحيث يدفع أجر المثل". وقد حذا المشرع الجزائري حذو الشريعة الإسلامية ولم يحدد مدة معينة لعقد الحكر، واكتفى بأن الحكر يكون لمدة معينة وبذلك استبعد الحكر الذي ينعقد لمدة غير محدودة.¹

الفرع الثاني: مزايا عقد الحكر وعيوبه:

بعد دراسة لعقد الحكر يمكن تحديد مزايا وعيوب هذا العقد

أولاً: مزايا عقد الحكر:

لعقد الحكر عدة مزايا هي:

- . يعد تدبيراً جيداً لإنقاذ الأوقاف عند تردي أوضاعها حتى لا يلجأ إلى بيعها لأن الأصل في الوقف البقاء والديمومة.
- . يساهم بصورة جليلة في إعمار واستمرار رسالة الأملاك الوقفية، وهو بهذا الاعتبار جدير بالإبقاء، خلافاً لما اتجهت إليه بعض القوانين المدنية المعاصرة مثل القانون المصري الذي قضى بإلغاء الإحكار على الأراضي الوقفية.²
- . انتفاع الأراضي الموقوفة بتحسين ما خرب منها وزيادة أسعار هذه العقارات الموقوفة عند اتساع العمران، حيث يزيد الإيجار ويزيد استحقات الوقف وربعه.

¹ لعمارة سعاد، مرجع سابق، ص 87.

² كايد يوسف قرعوش، حق التحكير "تحكير الأراضي الوقفية"، دراسات في علوم الشريعة والقانون، المجلد 33، العدد 1، ص 27.

الفصل الثاني: صيغ استثمار العقار الوقفي التي انفرد بها التشريع الجزائري أو التشريع الكويتي

. تنشيط الحياة الاقتصادية لأن صيانة الأراضي الوقفية الخربة يحتاج إلى إداريين وأيدي عاملة، وهذا ما ينشط الحياة الاقتصادية.¹

. إن الجهة المشرفة على إدارة الوقف واستثماره تحصل على مبالغ من المحتكر، قد يساوي قيمة الوقف نفسه الممنوع من البيع شرعا وقانونا، تستعملها في إصلاح أو تعمير هذا الوقف.²

. يمكن عقد الحكر بشكل خاص من زيادة الموارد المالية للأوقاف، بما يضمن ترقية الخدمات التي يستفيد منها الموقوف عليهم.

ثانيا: سلبيات عقد الحكر:

بالرغم من إيجابيات عقد الحكر إلا أنه لا يخلو من السلبيات سنذكر منها:

* إن الهيئة المشرفة على إدارة الوقف واستثماره تتنازل عمليا عن المداخل التي قد يتحصل عليها مستقبلا، لأن الأجرة التي تم الاتفاق عليها تبقى أجرة زهيدة، وليست حقيقية ولا تساوي عائدات الإيجار الأخرى.

* إن استخدام المبلغ الذي يقارب قيمة العقار الموقوف في استثمار وقف آخر، معناه التضحية بعقار وقفي معين عن طريق الحكر.³

* إن طول مدة الحكر قد تؤدي إلى إهمال الوقف وضياعه، وربما تحوله إلى ملكية خاصة وهذا ما يتنافى مع التشريع.⁴

* لا وجود لعقود تحكير على أرض الواقع ولا تفعيله، إضافة إلى عدم وجود نصوص قانونية كافية تنظمه.

¹ صالح بن سليمان بن حمد الحويش، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي "مقارنا بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية"، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه بقسم الدراسات العليا، تخصص فقه، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، 1437-1438، ص133

² مايدي أمينة، وداد ذوادية، عقد الحكر في القانون الجزائري والفقه الإسلامي، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الخلفة، 2015-2016، ص25

³ مايدي أمينة، وداد ذوادية، مرجع سابق، ص25.

⁴ مرجع نفسه، ص26.

بعد الجولة المركزة والمختصرة مع عقد الحكر الذي آثر المشرع الجزائري أن يكون الوعاء العقدي الذي تستثمر به الأراضي الوقفية العاطلة أو البور نستنتج أن هذا العقد يهدف إلى إعمار هاته الأوقاف العاطلة وذلك بالبناء عليها أو الغرس فيها ونحو ذلك، فيجب على المستحكر أن يعمر أرض الوقف العاطلة بما شاء من وجود العمارة، لأن ذلك هو الغاية من التحكير، ويجوز له أن يفعل فيها ما لا يستطيع فعله المستأجر في سائر عقود الإيجارات، إلا ما يضر بأرض الوقف كالحفر والبناء من تراها ونحو ذلك.

المطلب الثاني: عقد المرصد وعقد البناء والتعمير

الفرع الأول: عقد المرصد

يعتبر المرصد سبيلا لعمارة الوقف، وطريقا من طرق الاستثمار في الأوقاف القابلة للبناء وذلك لعدم وجود غلة يعمر بها ولا يمكن تأجييره إيجارا عاديا، فيؤجر عن طريق عقد المرصد. وسنتطرق إلى بعض التفصيل عن هذا العقد من حيث مفهومه وإعطاء نموذج، وأخيرا سندكر مزاياه وعيوبه.

أولا: مفهوم عقد المرصد:

المرصد نوع من الإيجارات طويلة المدى، يرد على الأوقاف العقارية القابلة للبناء، ولالإحاطة بمفهومه سنتطرق إلى تعريفه، ثم شروط قيامه.

1. تعريف عقد المرصد:

من أجل إعطاء تعريف شامل لعقد المرصد يجب تعريفه من الجانب اللغوي من جهة ومن جهة أخرى تعريفه اصطلاحا.

أ. لغة:

اختلف المدلول اللغوي لكلمة المرصد عند اللغويين، لكنها جاءت تحت مسمى "رَصَدَ" في أغلب المعاجم اللغوية، فقد جاء في:

. معجم الصافي: المرصد والمرصاد، الطريق.¹

. لسان العرب: رصد: الراصد بالشيء: الرقيب له، وقيل ترصده: ترقبه، وأرصد له

الأمر: أعدّه.²

وفي قوله تعالى: "كُلُّ مَرْصِدٍ التوبة:05.³

وعليه فإن المعنى اللغوي الذي يتناسب مع عقد المرصد الوارد على الوقف يراد به إعداد الأراضي الوقفية لدين عليها، وتكون مرصدة لسداد الدين طالما هو قائم عليها، لذلك فإن المرصد يعتبر دين على الوقف.⁴

2. اصطلاحا:

ينقسم التعريف الاصطلاحي لعقد المرصد إلى التعريف الفقهي والتعريف القانوني.

أ. التعريف الفقهي:

يعرف المرصد لدى فقهاء الشريعة الإسلامية بأنه: "دين على الوقف صرفه المستأجر من ماله، بإذن المتولي في عمارة الوقف الضرورية، لعدم وجود غلة في الوقف يعمر بها"⁵. وبهذا يكون من حق صاحب المرصد الانتفاع به إلى أن يستوف دينه.

كما يقصد به: "دين يثبت على الوقف لمستأجر عقاره، مقابل ما ينفقه على تعمييره، بإذن من المتولي، فيكون له حينئذ حق في استئجاره وفي اتخاذ القرار والتنازل بشأنه"⁶.

¹ صالح العلي الصالح، أمينة الشيخ سليمان، المعجم الصافي في اللغة العربية، ص204.

² ابن منظور، معجم لسان العرب، المجلد3، دار صادر، بيروت، لبنان، ص177.

³ سورة التوبة، الآية05.

⁴ لعميري ياسين، إيجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه"ل م د"، تخصص القانون الخاص، جامعة يحيى فارس، المدية، نوقشت في 13 سبتمبر2018، ص129.

⁵ محمد قدرى باشا، قانون العدل والانصاف في القضاء على مشكلات الأوقاف، ط1، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الإسكندرية، مصر، 2006، ص253.

⁶ لعميري ياسين، مرجع سابق، ص130.

الفصل الثاني: صيغ استثمار العقار الوقفي التي انفرد بها التشريع الجزائري أو التشريع الكويتي

المعنى من هذا التعريف أن المرصد دين على الوقف، إذ للمستأجر صاحب المرصد أن يستوف دينه من الغلة الناتجة عن استغلال الوقف مع إعطاء الوقف الأجرة المتفق عليها في العقد.

ب. التعريف القانوني:

نص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 05 على أنه: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991".¹

هذا لا يعني أن المشرع الجزائري أعطى تعريفا لعقد المرصد، وإنما بين وأوضح أحكامه كطريقة لإيجار الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء.

من خلال التعريفين اللغوي والاصطلاحي لعقد المرصد يمكن استنتاج تعريف له حيث يمكن القول أنه: "إيجار من نوع خاص يحوي عقدين منطويين في عقد واحد، الأول دين على الوقف يتمثل فيما يقدمه المستأجر لعمارة الوقف، والثاني يقع على إثر إتمام المستأجر للعمارة، فيتم تأجير الوقف له لينتفع به طوال مدة معينة تمتد طيلة استهلاك قيمة ذلك البناء التثميني".²

ثانيا: شروط عقد المرصد: يشترط لصحة عقد المرصد في نظر المشرع الجزائري وطبقا لنص المادة 26 مكرر 05 من القانون 01-07 السالف الذكر، أن يتعلق التثمين بالبناء، أي أن تكون الأراضي الموقوفة صالحة للبناء فقط دون غيرها، ولكنه لم ينص على كيفية إبرامه لذلك يرجع إلى الأحكام العامة. وقد اشترط فقهاء الشريعة الإسلامية شرطين لقيام عقد المرصد هي:

1. عدم وجود غلة يعمر بها الوقف:

¹ المادة 26 مكرر 05، القانون رقم 01-07، المؤرخ في 22 ماي 2001، المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 29، المؤرخة في 23 ماي 2001.
² لعمارة سعاد، مرجع سابق، ص 79.

الفصل الثاني: صيغ استثمار العقار الوقفي التي انفرد بها التشريع الجزائري أو التشريع الكويتي

يتم اللجوء على عقد المرصد عندما تكون الأرض خربة ولا توجد غلة لإصلاحها، فإذا وجدت غلة كافية من الوقف فلا يمكن تأجيله بطريق المرصد، ويثبت ذلك بعد الخبرة والمعاينة من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف بأن هذه العمارة ضرورية لهذا العقار.¹

2. إذا لم يوجد مستأجر للوقف بأجرة معجلة:

إذا ثبت أنه من غير الممكن استئجار الوقف بأجرة معجلة لتعميره فإن متولي الوقف يلجأ للقاضي بطلب إذن للمستأجر بالعمارة، ويقوم القاضي بتحقيق في الأمر، فإن ثبت له قول المتولي بأذن بإيجار العقار على الوجه المذكور، ويجيز للمستأجر الإنفاق على عمارة الوقف على أن يكون هذا الإنفاق مرتباً على الوقف وعلى رقبة العقار الموقوف.²

¹ براهيمى سميرة، إدارة الأملاك الوقفية وسبل استثمارها في التشريع الجزائري، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 61.

² لعمارة سعادة، مرجع سابق، ص 79.

الفرع الثاني: عقد الترميم والتعمير:

الأصل أن حفظ وصيانة الملك الوقفي يقع على عاتق الهيئة المكلفة بنظارة الوقف ممثلة أساسا في ناظر الملك الوقفي، ولكن أحيانا ما يعجز هذا الأخير عن القيام بمهامه على أكمل وجه خاصة إذا ما كان هذا الوقف معرضا للاندثار والخراب نظرا لقلة غلة الوقف التي تغطي تكاليف الصيانة، لذلك وجد عقد الترميم والتعمير الذي يساهم في تنمية الوقف، وستعرض لدراسة هذا العقد من خلال بيان مفهومه، نموذجيه، لنخلص في الأخير إلى آثاره الإيجابية والسلبية.

أولا: مفهوم عقد الترميم والتعمير:

للإحاطة بمفهوم عقد الترميم والتعمير يتوجب التطرق إلى تعريفه، ثم بيان شروط قيامه.

1. تعريف عقد الترميم والتعمير:

للإمام بتعريف شامل لهذا العقد سنتناول تعريفه اللغوي والاصطلاحي.

أ. التعريف اللغوي:

نتطرق إلى تعريف الترميم ثم التعمير.

* الترميم: تحمل كلمة الترميم عدة معان في الاصطلاحات اللغوية نذكر منها:

- رَمَّ: رَمَّتْ، يُرَّم، ارمم/ رُمَّ، رَمًا، فهو رامٌّ، والمفعول مرموم.

- رَمَّ الشَّيْءَ: أصلحه وقد فسد بعضه، لمَّ ما تفرق منه "رَمَّ المنزل القديم". انتهى من مرمة

بيته".

- تَرَمَّم يترمَّم، تَرَمُّمًا، فهو مترمَّم، والمفعول مترمَّم.

- تَرَمَّم المنزل القديم: رَمَّه، تبعه بالإصلاح "ترمَّم الأثر".¹

* التعمير: وردت كلمة التعمير في معاجم اللغويين بمعان مختلفة منها:

¹ أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد 01، ط 1، عالم الكتب، القاهرة، مصر، 2008، ص 944، 945.

الفصل الثاني: صيغ استثمار العقار الوقفي التي انفرد بها التشريع الجزائري أو التشريع الكويتي

. عَمَّرَ / عَمَّرَ ب: يعمرُّ ويعمِّر، عمرا وعمارة، فهو عامر، والمفعول معمور (للمتعدي).
. عَمَّرَ المكان / عَمَّرَ المكان بالناس: كان مسكونا بهم "عمرت الأرض . دار عامرة بأصحابها".

. عَمَّرَ المكان: أصلحه وبناه وأقام على زيارته "عَمَّرَ منزلا".¹

وقد قال الله تعالى: ﴿إِنَّمَا يَعْمُرُ مَسْجِدَ اللَّهِ مَنَءَمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ وَلَمْ يَخْشَ إِلَّا اللَّهَ فَعَسَىٰ أُولَٰئِكَ أَن يَكُونُوا مِنَ الْمُهْتَدِينَ﴾
﴿سورة التوبة: 18.﴾²

. تعمير (مفرد): مصدر تعمَّر.

. التعمير: تحويل غير المنتج إلى منتج " تحويل الصحراء إلى أماكن آهلة بالسكان عن طريق استصلاح الأرض وزراعتها".³

قال تعالى: ﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ﴾⁴ ﴿هود الآية 61﴾. بمعنى طلب تعمير الأرض.

¹. أحمد مختار عمر، مرجع سابق، ص 1551.

² سورة التوبة، الآية: 18.

³ أحمد مختار عمر، المرجع السابق، ص 1551.

⁴ . سورة هود، الآية: 61.

2. التعريف الاصطلاحي:

يعرف عقد الترميم والتعمير اصطلاحاً على أنه:

أ. التعريف الفقهي:

يعرف عقد الترميم والتعمير في الفقه الإسلامي، بعقد حلول الانتفاع أو خلو الانتفاع، الذي هو عقد إيجار للوقف من نوع خاص، فالعين المؤجرة فيه تحتاج إلى الإصلاح، فيلتزم المستأجر بإصلاحها على أن يعرض عن النفقات التي صرفها في إصلاح العين.¹

ب. التعريف القانوني:

لم يعط المشرع الجزائري تعريفاً دقيقاً لعقد الترميم والتعمير، وقد نص عليه من خلال المادة 03 من القانون 04-11 المؤرخ غي 17 فبراير 2011 والمتعلق بالترقية العقارية، وذلك كما يلي: "الترميم العقاري كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموع بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي".²

كما نص عليه في المادة 26 مكرر 07 من قانون الأوقاف والتي جاء فيها: "ممكن أن تستغل وتستثمر وتنمي العقارات الوقفية المبنية المعرة للخراب بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً".³

ويختلف عقد الترميم والتعمير عن الترميم الذي يقوم به ناظر الملك الوقفي، والمنصوص عليه في المادة 05/13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 حيث جاء في مضمونها ما يلي: "يباشر ناظر الملك الوقفي عمله تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته، ويتولى على الخصوص المهام الآتية:

¹ لعمارة سعادة، مرجع سابق، ص 81.

² أحمد مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 9، جامعة أم البواقي، جوان 2018، ص 62.

³ المادة 26 مكرر 07، القانون 01-07، سابق الذكر.

5. السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بناءه عند الاقتضاء". فهو من قبيل الترميمات البسيطة فقط، أما عقد الترميم والتعمير المطلوب في تسمير الملك الوقفي الذي يكون محله ملك وقفي معرض للخراب أو الاندثار، وتكون السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا فيه، ويكتسب صاحب هذا العقد صفة المستأجر.¹

. تعريف الترميم:

يعرف الترميم على أنه: "إعادة ما تهدم من البناء وتصليحه وفق عمليات من البناء والإصلاح".

قد يكون الوقف محا عملية الترميم بحاجة إلى ترميمات تفوق إيراداته، هذا ما جعل المشرع الجزائري يفتح المجال أمام الأفراد الراغبين في الانتفاع من البناء الوقفي سواءً عن طريق الإيجار، ويكون بدل الإيجار فيه هو قيام المستأجر بالإنفاق على المستأجر من مبلغ الإيجار المستقبلي. وفي هذا الخصوص نصت الفقرة 02 من المادة 26 مكرر 06 من القانون 01-07 المذكورة أعلاه بأنه في عقد الترميم والتعمير يدفع بموجبهما يقارب قيمة الترميم، مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا.²

ولا تشترط عملية الترميم الحصول على رخصة من السلطات المحلية لأن الأمر متعلق ببنائة موجودة من قبل، ولكن هناك استثناء بخصوص الترميمات الكبرى التي تحتاج لرخصة صريحة من السلطات المحلية المختصة.³

¹ بن مشرّن خير الدين، مرجع سابق، ص 216.

² فنطازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007، ص 145.

³ صورية زردوم بن عمار، مرجع سابق، ص 149.

. التعمير:

لقد تعرضنا في المادة 26 مكرر 07 سالفه الذكر لعقد التعمير، أي أنه بنفس أحكام عقد الترميم، ولكن القانون 01-07 لم يعط تعريفا لعقد التعمير.

وبالرجوع للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد قيد التعمير بشرط الحصول على شهادة التعمير تطبيقا لأحكام المادة 51 منه، والتي تنص على: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير أين تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية".¹

بإسقاط نص هذه المادة على الوقف نجد أن التعمير في الملك الوقفي يتطلب من المنتفع استصدار رخصة تتمثل في شهادة التعمير المختصة بذلك.

يمكن تعريف عقد الترميم والتعمير على أنه: "عقد إيجار مبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف، وشخص طبيعي أو معنوي، خاصا أو عاما، يرتب التزاما على عاتق المستأجر يتمثل في دفع مبلغ مالٍ يقارب قيمة الترميم والتعمير، في مقابل ذلك تكون السلطة المكلفة بالأوقاف بإيجار العين محل الترميم والتعمير للمستأجر، شريطة أن يتم خصم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر. وقد يعاد تحرير عقد إيجار عادي بين الطرفين بشروط يتفق عليها، أو أن تنتهي العلاقة الإيجارية وتعود العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من العيوب".²

ثانيا: شروط عقد الترميم والتعمير:

حتى يترتب عقد الترميم والتعمير على الوقف يجب توافر شروط مبدئية هي الأساس لانعقاد هذا الإيجار الخاص وهي:

¹ القانون 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 م، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية "ج ج د ش"، العدد 52، الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى 1411 هـ، الموافق لـ 02 ديسمبر 1990.

² بن مشرطن خير الدين، مرجع سابق، ص 216.

الفصل الثاني: صيغ استثمار العقار الوقفي التي انفرد بها التشريع الجزائري أو التشريع الكويتي

1. وجود عقار مبني معرض للخراب والاندثار يجب إصلاحه وترميمه، وبذلك يشكل محلا لإبرام هذا العقد.

2. انعدام إمكانية إيجار الملك الوقفي إيجارا عاديا يعني عن هذا الإيجار طويل المدة.

3. عدم وجود مال خاص بالوقف تؤمّن به عمارة الوقف.¹

4. عدم إمكانية إبرام عقد الترميم والتعمير قبل الحصول على محضر معاينة تعدّه اللجنة الإدارية التابعة لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي يقع في دائرة اختصاصها الملك الوقفي من أجل التحقق من حالة الاندثار والخراب.

5. يجب تحديد وتبيان النفقات التي تحتاجها عملية الترميم والتعمير، لأن مبلغ النفقات هو مقدار الأجرة التي كان من الواقف على المستأجر تقديمها مدة الإيجار.²

ثالثا: مزايا وعيوب عقد الترميم والتعمير:

لعقد الترميم والتعمير مزايا وعيوب كسائر العقود الأخرى نحاول التطرق إليها كالتالي:

1. مزايا عقد الترميم والتعمير:

يحقق عقد الترميم والتعمير عدة مزايا ولآثار إيجابية منها:

. تمكين مديرية الأوقاف من تمويل نشاطها من جهة، ومن إعادة تأهيل العقار الوقفي ليرجع بالفائدة من جهة أخرى.

. مساعدة مديرية الأوقاف وذلك بالتخفيف من النفقات على العقارات الوقفية من

ميزانيتها.

. تأهيل العقار الوقفي المعرض للاندثار والخراب ليصبح مصدر ريع مالي في المستقبل.³

¹ بن مشرّن خير الدين، مرجع سابق، ص 218.

² صباح حليس، النظام القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014-2015، ص 51.

³ عبد القادر بن عزوز، مرجع سابق، ص 249.

2. عيوب عقد الترميم والتعمير:

بالرغم من المزايا التي يزخر بها عقد الترميم والتعمير إلا أن هذا لا يغني عن عيوبه، ومن بين هذه العيوب ما يلي:

. غياب التطبيق العملي لهذا النوع من العقود وكونه مجرد نصوص قانونية.

. عدم وجود نصوص قانونية كافية تنظم هذا النوع من العقود، وهذا يعتبر فراغ قانوني يجب

على المشرع تداركه.

بعد دراستنا لعقد الترميم والتعمير نخلص في الأخير إلى أن هذا العقد يمثل نموذجاً مهماً في تنمية الأملاك الوقفية، وذلك بتعميرها وتحسينها وإصلاح ما خرب منها، حيث أنه يحقق وجهين أساسيين في عملية الاستثمار وتنمية الأوقاف، أولهما أن هذا العقد يعمل على ترميم المباني وحمايتها من الخراب والاندثار، وثانيهما هذا العقد المتضمن عملية إيجار المباني التي تم ترميمها يساهم في التنمية الاقتصادية، ويضمن حماية الوقف محل الترميم بحكم الرعاية الواجبة من المستأجر.

المبحث الثاني: المحفظة العقارية في التشريع الكويتي:

تتميز دولة الكويت بأنها الرائدة في مجال الوقف وفعل الخير وهذا ما يظهر جليا من خلال المحفظة الوقفية التي تملكها، هذا وقد استثمرت هذه الأوقاف طوال السنين لكن انحصر الاستثمار في مجالات غير متعددة، حظي فيها الجانب العقاري على النصيب الأكبر هذا لأنه قليل المخاطر، وتعد هذه العقارات نواة أموال الأوقاف؛ حيث إن معظم موارد الأوقاف تكون في شكل عقارات يقوم أصحابها بالتبرع بها احتسابا للأجر العظيم من الله سبحانه وتعالى، وبالتالي فإن الجانب العقاري له النصيب الأكبر من أموال الأوقاف

وقد خصصنا هذه الدراسة للمحفظة العقارية الاستثمارية وذلك من خلال إبراز الاستثمار في العقارات وأشكاله أولا ثم الولوج إلى تصنيفات السوق العقارية ثانيا.

المطلب الأول: الاستثمار في العقارات وأشكاله:

تلعب الأراضي والعقارات بصفة عامة دورا هاما في الاستثمار حيث يتماشى هذا النوع من الاستثمار مع تزايد نمو السكان، وتختلف وسائل الاستثمار العقاري فهناك من يقوم بشراء الأراضي لغرض تأجيرها وتحصيل العائد وتحقيق أرباح مستقبلية، وهناك من يستثمر من أجل الإيجار وهذا من خلال بيع وشراء العقارات.¹

يتم هذا النشاط الاستثماري عادة داخل الدولة نظرا للقيود والشروط التي يضعها المشرع للدول الأجنبية، وهذا راجع لكون أن هذا النشاط الاستثماري طويل الأجل وقد يعرضه إلى مخاطر متنوعة، وكذا نتيجة صعوبة التخرج في هذا الاستثمار مقارنة بالاستثمارات الأخرى.

يتخذ هذا النوع من الاستثمار عدة أشكال منها:

. شراء الأراضي بقصد إعادة بيعها وتحقيق أرباح رأسمالية.

. بناء المنازل من أجل التأجير وإعادة البيع.

¹ عبد الله سعد الهاجري، تقييم كفاءة استثمار أموال الأوقاف بدولة الكويت، سلسلة الرسائل الجامعية 4 (ماجستير)، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ط2، 2015، ص80، 81.

. بناء العمارات السكنية بغرض تأجير شققها.

. بناء المجمعات التجارية وذلك لتأجيرها كأسواق أو مكاتب تجارية.

. بناء الفنادق باختلاف مستوياتها من أجل تأجيرها.¹

المطلب الثاني: السوق العقاري في الكويت:

يتنوع السوق العقاري حسب تنوع الحاجيات وتنوع مجال استثماره بحيث يمكن تصنيفه إلى

ثلاثة قطاعات تتمثل في:

الفرع الأول: قطاع العقار السكني:

يتمحور نشاط العقار السكني خصيصاً حول شراء المنازل والمباني السكنية بغرض بيعها قصد إنجاز وحدات سكنية، تختلف أسعار العقار السكني باختلاف المناطق فكلما كانت قريبة من العاصمة كان السعر مرتفعاً. فقد زادت قيمة العقارات السكنية سنة 1966 في المناطق المحاذية لمدينة الكويت بنسبة 3% و6%، في حين أن العقارات السكنية المتواجدة داخل المدينة فتراوحت نسبتها ما بين 10% و15% وهذا راجع إلى قلة العروض.²

الفرع الثاني: قطاع العقار الاستثماري:

يشمل هذا القطاع على مجموع البنايات السكنية وكذا القسائم الاستثمارية المميزة، وقد ارتفعت أسعار العقار الاستثماري في معظم المناطق الاستثمارية ليتراوح هذا الارتفاع بنسبة تقدر ما بين 5% و15% للأراضي الاستثمارية الفضاء، وبين 5% و10% للبنايات الاستثمارية.

الفرع الثالث: قطاع العقار التجاري:

يتمثل هذا القطاع في مجموع المجمعات التجارية المؤجرة من أسواق ومكاتب تجارية، حيث أن العقار التجاري في دولة الكويت وصف بأنه مستقر إلى حد بعيد على معدلات تداوله الهادئة، كما حافظ على متوسطات أسعاره.³

¹ عبد الله سعد الهاجري، مرجع سابق، ص 81.

² المرجع نفسه، ص 81.

³ عبد الله سعد الهاجري، مرجع سابق، ص 81.

خاتمة

خاتمة:

لقد كان إحياء نظام الوقف واستعادة دوره الريادي في حياة المجتمع واقتصاده رهان كثير من الدول الإسلامية التي تملك ثروة معتبرة ، واحتل الصدارة في مشاريعها التنموية وسياساتها الإصلاحية، وواكب ذلك صحوة في حركة التقنين والاهتمام التشريعي بنظام الوقف مما أدى إلى تخصيص هيئات إدارية مكلفة بتسيير الأوقاف وكذا تسميرها وتنميتها على سبيل الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت.

والتأمل للثروة الوقفية في الجزائر يجد أنها تزخر بثروة هائلة لا يستخف بها، فهذا الكم الهائل من الأراضي والعقارات والمباني يمكن أن يشكل موردا أساسيا ذاتيا لتمويل الكثير من المشاريع الاقتصادية، لهذا كان لابد من إعادة مؤسسة الوقف إلى ساحة الاهتمام والعمل وذلك من خلال استثمار وتنمية عقاراتها وإخراجها من حالة الركود إلى آفاق تكون فيها أكثر نفعاً وخدمة للصالح العام.

وفقا لما تم عرضه من مفاهيم وأحكام منظمة لاستثمار الوقف في التشريع الجزائري، يمكننا القول أن المشرع الجزائري حاول استحداث جملة من الأساليب الناجعة لاستثمار الأوقاف العقارية.

ومن خلال دراستنا لموضوعنا توصلنا إلى نتائج مهمة تمثلت فيما يلي:

. استثمار العقار الوقفي يمتاز عن استغلاله؛ ذلك أن الاستثمار غاية زيادة الأصول العقارية الوقفية أو إصلاحها وتهيئتها للاستغلال الأمثل.

. يختلف استثمار الوقف العقاري عن الاستثمار في العقار الوقفي، فالأول يقضي بالتصرف

في العقار الموقوف أو تغيير صفته، بينما لا يقتضي الثاني ذلك، ولكل نوع صيغته.

. التشريع الوقفي الجزائري والتشريع الوقفي الكويتي كلاهما يسعى إلى الرقي بالوقف، ودليل

ذلك انفتاحهما على العقود الجديدة والتي تستلزم أموالا ضخمة ومشاريع استثمارية عملاقة.

. التشريع الوقفي ذو علاقة عضوية مع طبيعة البلد الواقع فيه ومع التوجهات العامة للبلاد وسياستها الاقتصادية.

التشريع الوقفي الكويتي أكثر مرونة من التشريع الوقفي الجزائري بتجاوزه لشروطي التأيد واللزوم وتفريقه بين العقار الوقفي المضاف والعقار الوقفي الأصلي، غير أن هذه المرونة تحتاج إلى جهاز رقابي في المستوى حتى تمنع التلاعب بالأوقاف والاستيلاء عليها.

دعم الدولة للوقف مهم جدا في مرحلة النهوض بالأوقاف ودفعها إلى أن تصير استثمارات منتجة، فهو يغني عن كثير من الصيغ التي تعتمد علاج مشكلات وقفية بمنطق الضرورة ودفع الضرر الأكبر بتحمل الضرر الأصغر.

. التشريع الوقفي الجزائري باعتماده لعقود البناء والتشغيل والتحويل حقق قفزة نوعية في تحرره من النموذج الزراعي للوقف ودخوله الوقف الصناعي والخدمي.

كما يمكن في ختام هذه البحث تقديم المقترحات الآتية:

. ضرورة التطبيق العملي والميداني لعقود وأساليب استثمار الوقف وعدم الاكتفاء بالنص عليها في النصوص القانونية فقط.

. تطوير آليات تمويل المشاريع الاستثمارية العقارية ذات الطابع الوقفي وبيان أهميتها في

التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المصادر:

1. القرآن الكريم.

2. المعاجم:

. أبي بكر محمد بن الحسن بن دريد أبي بكر، جمهرة اللغة، المجلد1، الط1، دار العلم للملايين، 1987.

. ابن منظور، معجم لسان العرب، المجلد3، دار صادر، بيروت، لبنان.

. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد1، الط1، عالم الكتب، القاهرة،

مصر.

. الحسين الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، المجلد5، الط1، دار الكتب العلمية،

لبنان، 2007.

. جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، معجم لسان العرب، المجلد4، دار صادر، بيروت،

لبنان، 1990.

. صالح العلي، أمينة الشيخ سليمان، المعجم الصافي في اللغة العربية.

. عبد الله أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، ج1، ط1، بيروت، 1990.

. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، ج1، ط5، مكتبة لبنان،

1986.

. محمد هادي اللحام، محمد سعيد، زهير علوان، القاموس "عربي-عربي"، ط1، دار الكتب

العلمية، بيروت، لبنان، 1971.

3. النصوص القانونية:

أ. الدساتير:

. دستور الجزائر لسنة 1989، المؤرخ في 1989.02.23، جريدة رسمية رقم 76 لسنة 1989.

ب- القوانين:

. القانون 29.90، المؤرخ في 1990.12.01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد 52، 1990.

. القانون 10.91، المؤرخ في 1991.04.27، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، 1991، المعدل بالقانون 07.01، المؤرخ في 2001.05.22، جريدة رسمية، عدد 29، 2001.

. القانون 07.01، المؤرخ في 2001.05.22، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 10.91، جريدة رسمية، عدد 29، 2001.

. القانون 08 لسنة 2001، الخاص بتنظيم الاستثمار لرأس المال الأجنبي في دولة الكويت.

. قانون رقم 116 لسنة 2013، الخاص بهيئة تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت.

ج- الأوامر:

. الأمر السامي، الصادر في 29 جمادى الثانية 1376، الموافق ل 15 أبريل 1951، بشأن مشروع قانون الوقف الكويتي.

د- مذكرة رقم 03-06، المؤرخة في 2006.09.23، الصادرة عن المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية، المتعلقة بشطب الأملاك الوقفية.

ثانيا: المراجع

1. الكتب:

- . إقبال عبد العزيز المطوع، مشروع قانون الوقف الكويتي في إطار استثمار وتنمية الموارد الوقفية، ط1، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2001.
- . علي محي الدين القره الداغي، استثمار الوقف وطرقه القديمة والجديدة، "نظرة تجديدية للوقف واستثماراته"، مكتبة المشكاة.
- . محمد قدرى باشا، قانون العدل والإنصاف في القضاء على مشكلات الأوقاف، ط1، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الإسكندرية، مصر، 2006.
- . منذر قحف، الوقف الإسلامي "تطوره، نشأته، تنميته"، ط1، دار الفكر المعاصر مع دار الفكر، دمشق، سوريا، 2000.

2. الأطروحات والرسائل والمذكرات:

أ- الأطروحات:

- . صالح بن سليمان بن حمد الحويش، أحكام الحكر في الفقه الإسلامي "مقارنا بما هو عليه العمل في المملكة العربية السعودية"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه بقسم الدراسات العليا، تخصص فقه، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، 1437.1438.
- . عبد الكريم بعداش، الإستثمار الأجنبي المباشر و آثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996-2005، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص النقود والمالية، جامعة الجزائر، 2007، 2008، ص.33.
- . عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام "دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري"، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2004.2005.
- . لعميري ياسين، إيجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة يحيى فارس، المدية، 2018.

ب- الرسائل:

- . خير الدين بن مشرّن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة محلية، جامعة تلمسان، 2011.2012.
- . زردوم صورية، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2009.2010.
- . فنطازي خير الدين، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.2007.
- . عبد الله سعد الهاجري، تقييم كفاءة استثمار أموال الأوقاف بدولة الكويت، سلسلة الرسائل الجامعية (ماجستير)، ط2، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2015.

ج- المذكرات:

- . براهيمي سميرة، إدارة الأملاك الوقفية وسبل استثمارها في التشريع الجزائري، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014.2015.
- . رحمة زعمار، استثمار الأوقاف العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2018.2019.
- . سي عبد القادر ابتسام، حرش فاطمة، دور السياسة الجبائية في تشجيع الاستثمار الخاص، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص محاسبة وجباية معمقة، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تيموشنت، 2018.2019.
- . شلول وردة، الإدارة المختصة باستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون أسرة، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015.2016.

- . صباح حليس، النظام القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014.2015.
- . عبد القادر عمراي، تنمية الأموال الوقفية عن طريق الاستبدال في الفقه الإسلامي والتشريعات العربية، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص أحوال شخصية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.2016.
- . فحات عبد العزيز، استثمار الوقف بين الموروث والمستحدث، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أسرة، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2014.2015.
- . لعمارة سعادة، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، 2013.
- . ليلي الكتروسي، دور الاستثمار (الأجنبي - الوطني) في التنمية الوطنية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، تخصص إدارة محلية، جامعة خميس مليانة، 2018.2019.
- . مايدي أمينة، وداد ذوادية، عقد الحكر في القانون الجزائري والفقه الإسلامي، مذكرة ضمن متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015.2016.
- .محمد فخري صويلح، طرق الاستثمار الوقفية الحديثة، المعهد الدولي للوقف الإسلامي، ص07.
- . نحال أسماء، سياسة دعم وترقية الاستثمار في الجزائر" تجربة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في علوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، جامعة أم البواقي، 2013.2014.

3. المقالات والبحوث:

- . سهام قارون وآخرون، الصيغ المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني، بحث مقدم لمجلة الاقتصاد والقانون، 2020.
- . فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الوقفية "الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية"، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف 12، ط1، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2008.
- . مصطفى عايدة، مجاجي منصور، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، بحث مقدم لمجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 2، 2019.
- . وليد هوميل عوجان، صناديق الاستثمار الإسلامية . دراسة وتحليل .، بحث مقدم للمجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، المجلد 8، العدد 1، 2012.

4. محاضرات:

- . بوخديمي نسيم، محاضرات في مقياس الاستثمار والعقار، أقيت على طلبة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2014-2015.

5. المواقع الإلكترونية:

<https://www.baladia.gov.kw/sites/ar/EnterpriseSector/BOTProjects/Pages/botProjects.aspx>.

الفهرس

	الإهداء
	الشكر والتقدير
أ-هـ	المقدمة
	مبحث تمهيدي: استثمار الوقف العقاري: الماهية والمتعلقات
2	المطلب الأول: تعريف استثمار الوقف العقاري وإطاره القانوني
2	الفرع الأول: تعريف استثمار الوقف العقاري في التشريع الجزائري والتشريع الكويتي
2	أولاً: التعريف اللغوي
3	ثانياً: التعريف القانوني
5	ثالثاً: التعريف الاقتصادي
6	رابعاً: التعريف الفقهي
7	*خلاصة التعريفات
7	*استثمار الوقف
9	الفرع الثاني: الإطار القانوني لاستثمار الوقف العقاري
9	أولاً: الإطار التشريعي للوقف في الجزائر
10	ثانياً: التطور التشريعي للوقف في الكويت
11	المطلب الثاني: ضوابط استثمار الوقف العقاري ومصادر تمويله
11	الفرع الأول: ضوابط استثمار الوقف العقاري
11	أولاً: الضابط الأول: ضابط المشروعية
12	ثانياً: الضابط الثاني: الالتزام بشرط الواقف
13	ثالثاً: الضابط الثالث: الاستثمار الأمثل بتحصيل أعلى عائد مع المحافظة على الأصل الوقفى
13	رابعاً: الضابط الرابع: الاحترافية في الاستثمار
13	الفرع الثاني: مصادر تمويل استثمار الوقف العقاري
13	أولاً: تمويل استثمار الوقف عن طريق الزيادة في الأصول الوقفية

14	ثانيا: تمويل استثمار الوقف عن طريق إصلاح الخراب والعطل في الوقف
	الفصل الأول: صيغ استثمار العقار الوقفي المشتركة بين التشريع الجزائري والتشريع الكويتي
20	المبحث الأول: عقود البناء والتشغيل والتحويل BOT
21	المطلب الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية
21	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار وبالمستثمر
21	اولا: الشروط المتعلقة بالعقار
22	ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستثمر
22	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمشروع الاستثماري
23	المطلب الثاني: كفيات استغلال واستثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية
23	الفرع الأول: الاستغلال عن طريق تقديم العروض
24	اولا: إجراءات تقديم العرض
25	ثانيا: آثار العقد
27	الفرع الثاني: الاستغلال عن طريق التراضي
27	اولا: حالات اللجوء إلى الاستغلال عن طريق التراضي
28	ثانيا: إجراءات التراضي
30	المبحث الثاني: عقد الاستبدال
30	المطلب الأول: عقد الاستبدال، المفهوم والحكم
30	الفرع الأول: مفهوم الاستبدال
30	اولا: المدلول اللغوي للاستبدال
31	ثانيا: الاستبدال اصطلاحا
32	الفرع الثاني: حكم الاستبدال
32	اولا: في التشريع الوقفي الجزائري
33	ثانيا: في التشريع الوقفي الكويتي

33	المطلب الثاني: استبدال الوقف في القانون الجزائري، كلفيته، مزاياه وعبوبه
33	الفرع الأول: كلفة استبدال الوقف في القانون الجزائري
36	الفرع الثاني: مزايا وعبوب عقد الاستبدال
	الفصل الثاني: صبغ استثمار العقار الوقفي التي انفرد بها التشريع الجزائري أو التشريع الكويتي
40	المبحث الأول: مفردات التشريع الجزائري في استثمار العقار الوقفي
40	المطلب الأول: عقد الحكر
40	الفرع الأول: مفهوم عقد الحكر وشروطه
40	أولاً: تعريف عقد الحكر
43	ثانياً: شروط عقد الحكر
44	الفرع الثاني: مزايا عقد الحكر وعبوبه
46	المطلب الثاني: عقد المرصد وعقد البناء والتعمير
46	الفرع الأول: عقد المرصد
46	أولاً: مفهوم عقد المرصد
48	ثانياً: شروط عقد المرصد
50	الفرع الثاني: عقد الترميم والتعمير
50	أولاً: مفهوم عقد الترميم والتعمير
54	ثانياً: شروط عقد الترميم والتعمير
55	ثالثاً: مزايا وعبوب عقد الترميم والتعمير
57	المبحث الثاني: المحفظة العقارية الوقفية في التشريع الكويتي
57	المطلب الأول: الاستثمار في العقارات وأشكاله
58	المطلب الثاني: السوق العقاري في الكويت
58	الفرع الأول: قطاع العقار السكني
58	الفرع الثاني: قطاع العقار الاستثماري
58	الفرع الثالث: قطاع العقار التجاري

60	خاتمة
63	قائمة المصادر والمراجع
70	فهرس الموضوعات