

# أطار العمية الوقف العقاري بالطرق غير المباشرة في الفقه الاسلامي والتشريع الجزائري

قنفوذ رمضان

المخلص

أحد تناولنا في هذه الدراسة الضوابط الشرعية والمعايير والصيغ الاستثمارية للوقف العقاري بهدف استنباط الإطار العام للدلائل الشرعي والدليل الاستثماري الشرعي والقانوني لعمليات استثمار أموال الوقف لیساعد في تحقيق المحافظة عليها وتمييزها وتعظيم عوائدها بما يتعلق المستفيدين والمجتمع وللأمة الإسلامية أكبر نفع ممكن.

والف خلاصنا إلى مجموعة من النتائج من أهمها ما يلي:

1- أن الف تضمنت كتب الفقه من التراث ودراسات فقه المعاملات والاستثمار الإسلامي المعاصرة مجموعة من الضوابط الشرعية والتي تمثل الدليل الشرعي لاستثمار أموال الوقف، وقد تمت محاولة لا قيمة لبعض المشكلات الاستثمارية المعاصرة في مجال الوقف .

2- أن الف حاولت استنباط مجموعة من الأسس والمعايير الفنية التي تنفق لعمليات استثمارات العقارات الإسلامية من أهمها: المحافظة على الملكية، وتحقيق الأمان النسبي، تحقيق عائد مرضي يتسم بالاستقرار، وتحقيق المرونة في تغيير صيغ ومجالات الاستثمار، وتحقيق التوازن بين العائد الاقتصادي والتوازن بين مصالح الأجيال.

3- أن هناك صيرورة ومجالات استثمار إسلامية معاصرة تناسب طبيعة الوقف بصفة عامة والوقف العقاري بصفة خاصة منها على سبيل المثال: المشاركة، والإجارة المنتهية بالتملك، والاستثمار، والمساهمة في رؤوس أموال بعض الشركات والمؤسسات بصيغ الأسهم والشركاء ونحوها، وكذلك الاستثمار لدى المؤسسات المالية الإسلامية مثل المصارف الإسلامية.

المخلص

المشروع الجزائري قد تبني الكثير مما سبق ذكره اما بالنص عليه صراحة او على طريق الاجالة على احكام الشريعة الاسلامية.

## Résumé

Cette recherche traite les règles légitimes, les normes, les formes d'investissement indirectes pour "EL WAKF " afin d'arriver à mettre un cadre d'investissement dans les biens selon les principes de la loi musulman, aussi pour les conserver et les développer en glorifiant leurs profits, et par conséquent leurs effets positifs notamment pour les bénéficiaire et la société en général .

Cette recherche est arrivée aux résultats suivants :

01\* les anciens livres de la jurisprudence musulmane et les études moderne sur les relation d'affaires et l' investissement islamique constituent un ensemble des règles légitimes et un guide légal dans ce

تقديم الإراء الاستثماري من الناحية الشرعية والتي تلتخص في الآتي (شحاتة، 1994)

1-1-1 أساس المشروعية: ويقصد أن تكون عمليات استثمار أموال الوقف مطابقة لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، حيث يتم تجنب استثمار الأموال الوقفية في المجالات المحرمة شرعا ومنها: الإيداع في البنوك بفوائد، أو شراء أسهم شركات تعمل في مجال الحرام، أو الاستثمار في بلاد تحارب الإسلام والمسلمين أو تتعاون مع من يحاربهم.

2-1-1 أساس الطيبات: ويقصد به أن توجه أموال الوقف نحو المشاريع والاستثمارية التي تعمل في مجال الطيبات لأن الوقف عبادة ويجب أن تكون طيبة، لأن الله طيب لا يقبل إلا طيباً ولا يقبل صدقة من غلول.

3-1-1 أساس الأولويات الإسلامية: ويقصد به ترتيب المشروعات الاستثمارية المراد تمويلها من أموال الوقف وفقاً لسلم الأولويات الإسلامية الضرورية والحاجيات فالتحسينات وذلك حسب احتياجات المجتمع الإسلامي والمنافع التي سوف تعود على الموقوف عليهم.

4-1-1 أساس التنمية الإقليمية: ويقصد به أن توجه الأموال المشروعة والإقليمية البنية المحيطة بالمؤسسة الوقفية ثم الأقرب فالأقرب ولا يجوز توجيهها إلى الدول الأجنبية والوطن الإسلامي في حاجة إليها.

5-1-1 أساس تحقيق النفع الأكبر للجهات الموقوف عليهم ولا سيما المبادرات الفقيرة منهم: ويقصد به أن يوجه جزء من الاستثمارات نحو المشاريع التي تحقق نفعاً للطبقة الفقيرة، وإيجاد فرص عمل لأبنائها بما يحقق التنمية الاجتماعية، لأن ذلك من مقاصد الوقف الخيرية والاجتماعية.

6-1-1 أساس تحقيق العائد الاقتصادي المرضي لينفق منه على الجهات الموقوف عليها: ويقصد بذلك اتخاذ الوسائل الممكنة لتحقيق عائد مجز مناسب يمكن الإنفاق منه على الجهات الموقوف عليها أو تعمير وصيانة الأصول الوقفية، فالتوازن بين التنمية الاجتماعية والتنمية الاقتصادية ضرورة شرعية في المؤسسات الوقفية.

7-1-1 أساس المحافظة على الأموال وتنميتها: يقصد به عدم تعريض الأموال الوقفية لدرجة عالية من المخاطر والحصول على الضمانات اللازمة المشروعة للتقليل من تلك المخاطر، وإجراء التوازن بين العوائد والأماكن، كما يجب تجنب اكتناز الأموال لأن ذلك مخالف لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

genre d'investissement, en effet, elles ont proposé des solutions devant certains problèmes concernant l'investissement dans les "EL WAKFS"

02\* les opérations d'investissement dans EL WAKF reposent sur un ensemble de principes et des normes qui correspondent avec les principes de la loi musulman, à titre d'exemple: la protection de la propriété et la réalisations de l'assurance relative, ..... Etc.

03\* il se trouve des formes et des domaines d'investissement islamique modernes qui correspondent avec la nature de "EL WAKF", parmi eux, on peut citer: les participations dans les capitaux de certains entreprises, les contrats d'entreprises,.....Etc.

Et le législateur algérien les a adoptées dans le code des "EL WAKFS".

## مقدمة

يمثل الوقف كمؤسسة إجتماعية وثقافية محوراً إقتصادياً هاماً له القدرة الكافية على توفير موارد مالية باستمرار، وهو ما يؤهله لتحقيق التقدم والتنمية.

إن المحافظة على أموال الوقف وتنميته ضرورة شرعية وذلك بهدف استمرارية تقديم المنافع للمستفيدين منه، ويعتبر القائمون على أمر إدارة هذه الأموال مسؤولين أمام الوقف وأمام المستفيدين وأمام المجتمع بصفة عامة عن أي تقصير أو إهمال أو تعدي في استثمارها، بالإضافة إلى المساءلة أمام الله عز وجل في الآخرة وذلك باعتبار تلك الأموال من ذات المنافع العامة التي حرمت الشريعة الإسلامية الاعتداء عليها.

والوقف في حقيقته استثمار، إذ أن صاحبه يريد أن يقف ماله في سبيل أن يحصل نتاجه يوم القيامة وأن يحافظ على الأصل، فيكون الإستهلاك للثمرة والربح والريع، بالإضافة إلى ذلك فإن الوقف من مقاصده التأبيد الذي لا يمكن أن يتحقق إلا من خلال الإستثمارات الناجحة التي تتعدد صيغها إلى صيغ مباشرة وصيغ غير مباشرة، هذه الأخير تتناولها فيما يلي:

1- الضوابط و المعايير العامة لاستثمار أموال الوقف:

1-1 الضوابط الشرعية العامة لاستثمار أموال الوقف:

يحكم استثمار أموال الوقف في الإسلام مجموعة من الضوابط الشرعية المستنبطة من مصادر الشريعة الإسلامية والتي تعتبر المرجعية الشرعية للقرارات الاستثمارية. كما تعتبر من المعايير (المقاييس) التي في ضوئها يتم

1-1-8 أساس التوازن: ويعني تحقيق التوازن من حيث الأجل والصيغ والأنشطة والمجالات لتقليل المخاطر وزيادة العوائد، فلا يجوز التركيز على منطقة أو مدينة وحرمان أخرى، أو التركيز على الاستثمارات القصيرة الأجل وإهمال المتوسطة والطويلة، أو التركيز على صيغة تمويلية دون الصيغ الأخرى، ويحقق التوازن والتنوع للمؤسسات الوقفية تقليل المخاطر وهو أمر مطلوب في هذا المجال.

1-1-9 تجنب الاستثمار في دول معادية ومحاربة للإسلام والمسلمين: ودليل ذلك من القرآن الكريم قول الله تبارك وتعالى: {لَيْسَ بِنَهْيِكُمُ اللَّهُ عَنِ الَّذِينَ قَاتَلُوكُمْ فِي الدِّينِ وَأَخْرَجُوكُم مِّن دِيَارِكُمْ وَظَاهَرُوا عَلَىٰ إِخْرَاجِكُمْ أَن تَوَلَّوهُمْ وَمَن يَتَوَلَّهُمْ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الظَّالِمُونَ} (المتحنة:9) وهذا الحكم ينطبق على الصهاينة وأمريكا...، ولقد حض الرسول المؤمنين بالتعامل مع بعضهم البعض، فقد قال: "المؤمن للمؤمن كالبنيان يشد بعضه بعضاً" (رواه البخاري ومسلم)، وقوله: "لا تصاحب إلا مسلماً ولا يأكل طعامك إلا تقي" (رواه أبو داود والترمذي).

وتأسيساً على ذلك يجب على القائمين على استثمار أموال الوقف عدم استثمارها في الدول المعادية وأن تكون أولوية الاستثمار في الدول الإسلامية.

1-1-10 توثيق العقود: ويقصد بذلك أن يعلم كل طرف من أطراف العملية الاستثمارية مقدار ما سوف يحصل عليه من عائد أو كسب، ومقدار ما سوف يتحمل من خسارة إذا حدثت، وأن يكتب ذلك في عقود موقفة حتى لا يحدث جهالة أو غرراً أو يؤدي إلى شك وريبة ونزاع، وتأسيساً على ذلك يجب على إدارة استثمار أموال الوقف إبرام عقود الاستثمار ومراجعتها من الناحية الشرعية والقانونية والاستثمارية بمعاونة أهل الاختصاص وفي ذلك محافظة على المال من الاعتداء عليه.

1-1-11 المتابعة والمراقبة وتقويم الأداء: ويقصد بذلك أن يقوم المسؤول عن استثمار المال سواء كان ناظراً أو مديراً أو مؤسسة أو هيئة أو أي صفة أخرى بمتابعة عمليات الاستثمار للاطمئنان من أنها تسير وفقاً للخطة والسياسات والبرامج المحددة مسبقاً، وبيان أهم الانحرافات، وبيان أسبابها وعلاجها أو لا بأول، وهذا يدخل في نطاق المحافظة على الاستثمارات وتنميتها بالحق.

1-2 معايير استثمار الوقف:

يتم استثمار أموال الوقف مجموعة من المعايير من أهمها ما يلي: (شحاتة، 2002)

1-2-1 معيار ثبات الملكية: ويقصد به أن تظل أموال الوقف مملوكة لمؤسسة أو لهيئة الوقف وفقاً لمبدأ الشخصية المعنوية باستثناء حالة استبدال أعمال الوقف بغيرها ففي هذه الحالة تستبدل ملكية مال بمال آخر، وتأسيساً على ذلك لا يناسبها صيغ الاستثمار من خلال البيوع مثل المرابحة.

1-2-2 معيار الأمان النسبي: ويقصد بذلك عدم تعرض أموال الوقف لدرجة عالية من المخاطر خشية هلاكها، ويتطلب في هذا الخصوص الموازنة بين الأمان ومعدل الربحية، وهذا المعيار منطبق من ضابط المحافظة على المال السابق بيانه في المبحث السابق، وتأسيساً على ذلك لا يناسبها مجالات وصيغ الاستثمار التي تتسم بدرجة عالية من المخاطر مثل التعامل في سوق الأوراق المالية بالمضاربات.

1-3-2 معيار تحقيق عائد مستقر: ويقصد بذلك اختيار مجالات وصيغ الاستثمار التي تحقق عوائد مرضية وتتسم بالاستقرار وغير محفوفة بالتقلبات والتذبذبات الشديدة، لأن ذلك يسبب خلافاً في أعطيات المستحقين الدورية.

1-4-2 معيار المرونة في تغير مجال وصيغة الاستثمار (سرعة مجال إلى مجال ومن صيغة إلى أخرى بدون خسارة جسيمة).

1-5-2 معيار التوازن بين العائد الاجتماعي والعائد الاقتصادي: ويقصد بذلك توجيه الاستثمارات نحو المجالات الخيرية والاجتماعية والتي تعتبر المقصد الأساسي من الوقف، وكذلك إلى المجالات الاقتصادية ذات العائد الاقتصادي المرضي والذي يسهم بدوره في تقديم المنافع والخدمات ذات الطابع المالي مثل الرواتب لذوي الحاجات من مستحقي الوقف.

1-6-2 معيار التوازن بين مصالح أجيال المستفيدين من منافع وغلات وعوائد الوقف: فعلى سبيل المثال توجه بعض الاستثمارات إلى المجالات التي تمتد منافعها إلى الأجيال القادمة جيلاً بعد جيل، ودليل هذا المعيار من التراث ما صنعه عمر بن الخطاب مع أرض العراق، وهذا يجيز إعادة استثمار جزء من العوائد لتمتد منافعها إلى الأجيال القادمة، وأيضاً الاهتمام بصيانة وتعمير أعيان الوقف.

أو إجمالي الأجرة المتعاقد عليها، ويتكفل الوقف ممثلاً بناظره بأعمال الإدارة والمصاريف، فتكون حصته من إجمالي الإيراد مؤلفة من قسمين:

أ- سهم هو عائد أرض الوقف.

ب- سهم هو ربح الإدارة ومقابل النفقات الجارية والصيانة.

أما البناء المقام على الأرض الموقوفة، فإنه إذا رغب الوقف في تملكه فإنه أن يشتري حصص الإنتاج من السوق مستعملاً في ذلك فائض حصصه الوقف من إجمالي العائد عما ينفق على أغراضه أو عما كانت عليه هذه العائدات قبل التسمية والزيادة في رأس مال الوقف، كما يمكن أن تبقى هذه الحصص بأيدي المستثمرين دون أن تنتقل إلى الوقف.

لاحظ في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى هذه الصيغة لاحتفاءه في قانون الوقف رغم أهميتها ودورها البارز في تنمية الوقف.

2-1-2 أسهم المشاركة الوقفية (قحف، 2003).

وهي أسهم مشاركة عادية يصدرها الوقف أو ناظره، وتتضمن نشرة إصدارها وكالة للوقف باستعمال قيمة الإصدار (الأسهم) للبناء على أرض الوقف، فيصبح الوقف ممثلاً للبناء بعد قيامه.

ويشارك أصحاب السهم في ملكية البناء بنسبة ما يملكون من أسهم، ويكون ناظر الوقف مديراً للبناء بأجر معلوم، ويراعى في تحديد أجر المدير أن يكون مرتفعاً بحيث يتضمن تعويضاً مناسباً يجزي المدير عن استعمال أرض الوقف للبناء عليها، أي تكون هناك زيادة تعاقدية في أجر المدير عما يستحقه عن عمله بما يعادل مقابل أجره الأرض لو أجرت مستقلة.

إن الأرباح الصافية للمشروع توزع على المساهمين بعد تنزيل المصاريف التشغيلية وأعباء الإستهلاك والمصروفات الأخرى وأجرة المدير، ويكون الوقف ممثلاً في ناظره مديراً للمشروع منذ لحظة إصدار الأسهم وبيعها وإفصاح قيمتها من الشركاء المساهمين إلى فترة الاستمرار في استثماره بعد ذلك. بالنسبة للبناء، فيمكن أن يبقى ملكاً لأصحابه بصورة مستمرة، فلا يحتاج إلى شراء حق آخر أو انتقال الملك للوقف بالتملك التدريجي للبناء بشراء الأسهم من السوق، أو بانتقال الملكية هبة أو وقفاً إلى الوقف نفسه بعد أن يستنفذ المساهمون المنافع الموجودة من استثمارهم باسترداد أصل المال والعائد المتوقع

عليه.

1-2-7 معيار الاحتفاظ برصيد من السيولة بدون استثمار: وذلك لمواجهة المدفوعات والنفقات العاجلة ويحدد في ضوء الخبرة الماضية والتوقعات في المستقبل، وهذا بدوره يتطلب تطبيق نظام الموازنات التقديرية ومنها الموازنة التقديرية التقديرية.

1-2-8 معيار ترجيح المصلحة العامة على المصلحة الخاصة إذا اقتضت الضرورة ذلك، فعلى سبيل المثال قد تختار بعض مجالات الاستثمار ذات العائد المتوسط أو المنخفض لأن لها مردوداً عاماً اجتماعياً.

2- الصيغ غير المباشرة لاستثمار الوقف العقاري.

إن الأموال الوقفية غالباً ما تكون عقارات، هذه الأخيرة وفي الأحوال التي يجوز فيها شرعاً بيعها واستبدالها ببديل مثل العقار بعقار فإن تحويلها من عقارات إلى أموال سائلة أمر يتطلب نفقات ونقداً لا يستهان به، وهذا ما دفع الفقهاء والاقتصاديين إلى البحث في الوسائل والطرق الاستثمارية التي تساعد مؤسسات الأوقاف على التعاون مع جهات أخرى تضمن لها السيولة اللازمة لتنفيذ مشاريعها، فاستم إتمام الوقف بتمويل الغير عن طريق صيغ متعددة نعالجها في الفروع التالية:

1-2-1 صيغ تمويل الأوقاف باللجوء إلى الإكتتاب العام.

يقصد بالإكتتاب العام في شركة المساهمة: التزام شخص بتقديم حصصه حتى يصبح عضواً فيها، إذ لا تعتبر هذه الشركة مؤسسة قانوناً إلا إذا اكتتب رأس مالها بكامله.

واستناداً إلى الإكتتاب العام توجد صيغ لتمويل الوقف تتمثل فيما يلي:

1-1-2 حصص الإنتاج (قحف، 2003).

هي أوراق مالية متساوية القيمة يصدرها الناظر للمولين، فهي تمثل ملكية حصص في المنشأة الاستثمارية التي يقيمها الناظر على أرض الوقف بالأموال التي يحصل عليها من جملة حصص الإنتاج ووكالة عنهم، وهي قابلة للتداول بعد أن يبدأ المشروع بالعمل، وتحول هذه الحصص بالخصم من حصته من الإنتاج الإجمالي للمشروع الذي يتألف من الأرض والمنشآت المقامة عليها معاً، كان يكون المشروع مستثنى مقام على أرض وقفية مؤجرة لوزارة الصحة، أو جمعية خيرية، أو لشركة استثمارية، وبالتالي يكون الإنتاج الإجمالي للمشروع

أو يستثمرها، مقابل أخذه جزاءا معيناً من المحصول (السنوي)، (1968).

وقد عرفه المشرع الجزائري في قانون الوقف رقم 01-07 المعدل، والمتمم في المادة 26 مكرر 01 كما يلي: (( عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد. ))

وعليه، فإن عقد المزارعة الوارد في القانون 01-07 محله أرض فلاحية وقفية، حيث تنفق إدارة الوقف أو الناظر مع طرف آخر يدعى المزارع، الذي يكون إما شخصا طبيعيا أو معنويا ليقوم بغرس الأرض الموقوفة أو زرعها على أن يكون الناتج بينهما حسب الإتفاق.

2-1-2 إنشاء عقد المزارعة:

إن إنشاء عقد المزارعة صحيحا يستوجب توفر الشروط التالية

(الرحلي، 1989):

أ- أهلية المتعاقدين: وهما الوقف عن طريق من يمثله أي الناظر، والمزارع. ب- تحديد واجبات كل واحد من الطرفين والتزاماته تحديدا واضحا وناقيا المهالة، وأهم التزام يقع على عاتق المزارع هو استغلال الأرض الوقفية براعتها.

ج- معلومية الأرض الوقفية محل الزراعة وتسليمها لمن عليه واجب العمل. د- معلومية الشيء المزروع، ما لم يفوض المزارع تفويضا شاملا، لأن من المرورعات ما يزيد من خصوبة الأرض، ومنها ما ينقص منها.

هـ- تحديد مدة المزارعة في العقد.

و- تحديد نصيب المزارع في العقد، وهو حصة من محصول الأرض.

ز- أن يكون الشيء المزروع، محل العقد غير محذور شرعا وقانونا، كزراعة المهدرات.

2-2-3 طبيعة عقد المزارعة:

يكيف عقد المزارعة في الأرض الوقفية على أنه مشاركة، لأن المنفعة قد شملت شخصين هما: المزارع والوقف كشخص معنوي.

إن عقد المزارعة لا يعتبر إيجارا، لأنه إذا لم تأت الأرض بمحصول، ولم يكن للمزارع ما يأخذه نظير عمله، فليس له أن يطالب بأجرة، وتقتل بذلك عملية الاستثمار، ويخسر الوقف منفعة أرضه، غير أن هذه الحالة نادرا ما

1-2-3 سندات الأعيان المؤجرة (قحف، 2003).

هي صكوك أو أوراق مالية تمثل أجزاء متساوية من ملك بناء مؤجر، حيث يقوم متولي الوقف بإصدارها وبيعها للجمهور بسعر يساوي نسبة حصة السند من البناء ومجموعة تكلفة البناء.

ويتضمن السند إنشا من الوقف لحملة السندات بالبناء على أرض الوقف؛ المشروع الإنشائي المحدد وبكلفة محددة بحيث يقوم الناظر بالبناء وكالة عن حملة السندات.

كما يتضمن السند أيضا إتفاقا مع الوقف لتأجير المني عند اكتماله بأجرة محددة متفق على مقدارها والمواعيد الدورية لدفعها، وتوكيلا للناظر بتسليم المبنى للوقف نفسه، مع التصريح بقبول ذلك بالأجرة المحددة المتفق عليها ابتداء من تاريخ اكتمال البناء وصيرورته في حالة يصلح فيها للإستعمال.

ولا يجوز تداول هذه السندات قبل أن يحول أكثر ما تمتته من حالة النفوذ إلى حالة الأموال العينية والحقوق، أي على الناظر أن يعلن للجمهور تاريخ بدء جواز تداول السندات.

كما يمكن إصدار السندات بأجال محددة، وتنتهي إما بشراء الأصل الثابت بسعر السوق من قبل ناظر الوقف، أو تحوله إلى الوقف بعد عشرين سنة من التأجير، وينص على ذلك في أصل عقد إصدار سندات الإجارة.

2-2 صيغ تمويل خاصة بالأملك الوقفية الفلاحية.

تتمثل هذه الصيغ في عقدي المزارعة والمساقاة وتناولها على التوالي فيما يلي:

1-2-2 عقد المزارعة:

1-1-2-2 تعريف عقد المزارعة:

وردت عدة تعريفات فقهية للمزارعة منها: (الرحلي، 1989)

- عرفها المالكية بأنها: الشركة في الزرع.

- وعرفها الحنابلة بأنها: دفع الأرض إلى من يزرعها أو يعمل عليها، والزرع بينهما.

أما عقد المزارعة كما يراه الفقه فهو: عقد إيجار بموجبه يعطي المالك أرضه سواء كانت أرض عراء أو مغروسة بالأشجار لشخص آخر هو المزارع

أن يكون الناتج أو الثمر شركة بين الطرفين: حيث يحصل المتعاقد مع الوقف  
أو العامل على جزء من الثمر.

المدة: حيث يجب أن تكون المساقاة لمدة معلومة.

2-2-3-2-2-3 طبيعة عقد المساقاة: وكيف هذا العقد على أنه شركة تساهم  
إسهاما كبيرا في عملية إنماء الوقف والتنمية الاقتصادية، وتشغيل الأيدي  
العاطلة والاستفادة من خيراتها في هذا المجال، وبالتالي تحريك المالك الوقفي  
وإتمام تجميده في صورة أشجار في حقيقتها مثمرة، وفي واقعها ليست كذلك، بل مجرد  
استثمارها عن الاستفادة منها (مسدور، 2001).

2-2-4-2-2-4 انتهاء عقد المساقاة: ينتهي عقد المساقاة إما بموت العامل

أو بمرور الأشجار، أو بفسخ العقد قبل اللزوم.

إن عقد المساقاة هو أسلوب استثماري يعود بالفائدة على الوقف، من  
إدخال الاعتناء بالأرض الوقفية والأشجار المغروسة فيها تنتج ثمرا يستفيد  
الوقف من عائداته الناتجة عن بيعه.

2-2-3-2-2-3 صيغ تمويل خاصة بالأموال الوقفية المبنية.

تتضمن هذه الصيغ فيما يلي:

2-2-3-1-3-2 عقد الإستصناع أو المقاوله:

إن الإستصناع من العقود التي أجازها جمهور الفقهاء، ويقصد به شراء  
مزارع ببنى على الأرض الوقفية بثمن مؤجل (الزرقاء، 1994).

وقد تناوله المشرع الجزائري بالتسمية الحديثة له وهي عقد المقاوله وذلك  
في المادة 26 مكرر 1/06 من قانون الوقف 07/01 التي تنص: (( يمكن أن  
يستعمل وتسمى الأملاك الوقفية حسب ما يأتي: بعقد المقاوله، سواء كان الثمن  
حاضرا كلية أو جزئا في إطار أحكام المادة: 549 وما بعدها من القانون  
المدني... )).

وقد عرف عقد المقاوله في المادة: 549 من القانون المدني الجزائري  
بأنه: (( عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا  
مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر )).

وحتى ينشأ عقد الإستصناع أو المقاوله صحيحا يشترط أن تعلن إدارة  
الأوقاف بأنها مستعدة للسماح لجهة تمويلية بأن تبني بناء على أرضها يكون ملكا  
الجهة التي بنته، ولكن إدارة الأوقاف تشتريه بعد اكتماله من الجهة التي بنته بثمن  
مؤجل، حيث يقسم هذا الثمن إلى أقساط تدفعها سنويا، تكون أقل من الأجرة

تحدث، حيث تتوقف جودة المحصول وكميته على مدى اهتمام المزارع بالأرض  
والبذر وعنايته بهما.

2-2-1-4-1-2-2-4 انتهاء عقد المزارعة:

ينتهي عقد المزارعة في حالات مختلفة أقرها الفقهاء ولم يتطرق لها المشرع  
الجزائري تتمثل فيما يلي (الزحيلي، 1989):

أ- إنقضاء مدة المزارعة.

ب- موت المزارع.

ج- فسخ العقد:

2-2-2-2-2-2 عقد المساقاة:

1-2-2-2-2-2 تعريف عقد المساقاة:

إن عقد المساقاة هو صيغة استثمار خاصة بالنباتين التي فيها الأشجار  
المنمرة، حيث تنفق إدارة الوقف مع طرف آخر ليقوم برعايتها وسقيها على أن  
يكون الثمر بينهما حسب الاتفاق (داغي، 2003)، أو هو: اتفاق بين طرفين  
مفاده دفع الشجر إلى من يصلحه بجزء معلوم من ثمره (الزحيلي،  
1989).

وعرفها المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 01 من قانون الوقف 01-07  
المعدل والمتمم على أنه: (( عقد يفيد إعطاء الشجر في الأرض الوقفية للاستغلال  
لمن يصلحه مقابل جزء من ثمره )).

2-2-2-2-2-2 إنشاء عقد المساقاة:

لنشوء هذا العقد صحيحا يجب توفر الأركان التالية (الزحيلي، 1989):

أ. أهلية المتعاقدين: وهما الوقف والعامل كما يلي:  
- أهلية الوقف: يتمتع الوقف بأهلية قانونية في الحدود التي يعينها العقد الوقفي،  
تتمثل هذه الحدود في النصوص القانونية واشتراطات الواقف غير المنافية  
لأحكام الشريعة الإسلامية.

- أهلية العامل: تكون وفقا للقواعد العامة، أي بلوغ العامل 19 سنة كاملة.

ب. محل العقد: وهو الشجر والنخل، ويجب أن يكون من الشجر الذي فيه الثمر.

ج. التسليم إلى العامل: وذلك بالتخلي عن الشجر محل العقد للعامل ليمارس  
التزاماته المتفق عليها.

المتوقعة من تأجير هذا البناء، حتى تكون مطمئنة إلى أنها ستجد المال الكافي لتسديد أقساط ثمن البناء إلى الجهة التمويلية (الزرقاء، 1998).  
إن من مميزات عقد الإستثمار أنه لا يشترط فيه تعجيل الثمن، بل يجوز تأجيله وتقسيمه، حيث يسترد بالتدريج من المبالغ المتصلة بالإيجار.

### 2-3-2 المشاركة.

يقصد بهذا النوع من صيغ الإستثمار :

أن تقوم إدارة الأوقاف بتقديم أرض الوقف لممول يقوم بدوره بالبناء عليها بإذن إدارة الوقف، ويؤجر البناء بعد تمامه، وتقسّم الأجرة بحصة شائعة بين الممول والجهة الوقفية (الصاوي، ).

والمشاركة قد تكون على صور متعددة يمكن تبينها فيما يلي:

2-3-3-1 المشاركة العادية: وتتم من خلال إتفاق إدارة الوقف مع شريك ناجح للإستثمار في مشروع مشترك سواء كان صناعيا، أو زراعيا، أو تجاريا وذلك من أموالها الخاصة (داغي، 2003).

2-3-3-2 المشاركة المتناقصة لصالح الوقف: وذلك بأن تطرح إدارة الوقف مشروعا ناجحا (مصنعا أو عقارا) على أحد البنوك الإسلامية أو المستثمرين، حيث تتم بينهما المشاركة العادية كل بحسب ما قدمه، ثم يخرج البنك أو المستثمر تدريجيا من خلال بيع أسهمه أو حصصه في الزمن المتفق عليه بالمبلغ المتفق عليها، وقد يكون الخروج في الأخير بحيث يتم بيع نصيبه إلى إدارة الوقف مرة واحدة، ويجوز أن تباع إدارة الوقف حصتها بنفس الطرق المقررة في المشاركة المتناقصة.

كما يمكن لإدارة الوقف أن تتقدم بأراضيها التجارية المرغوب فيها فقط، ويقدم الطرف الآخر بتمويل المباني عليها، ثم يشترك الطرفان كل بحسب ما دفعه، وبذلك يكون الربح بينهما حسب النسبة المتفق عليها، وتقوم الجهة الممولة خلال الزمن المتفق عليه ببيع حصصها إلى إدارة الوقف أقساطا أو بدفعة واحدة (داغي، 2003).

### 3-3-3 عقد الترميم أو التعمير.

يفيد هذا العقد: تأجير العقار المبني الموقوف والمعروض للخراب، حيث يقوم المستأجر بدفع مبلغ يقارب قيمة الترميم يخصم فيما بعد من قيمة الإيجار،

ويظهر مما سبق أنه لكي يقوم هذا العقد صحيحا يجب توفر الشروط التالية:  
(الباب 26 مكرر)

1- أن يكون هذا العقار الموقوف بناء.  
2- أن يكون هذا العقار المبني معرضا للإندثار.  
3- وجود مستأجر يدفع مبلغا يقارب قيمة الترميم، يخصم فيما بعد من مبلغ الإيجار.

4- أن يعتمد ناظر الوقف هذه الصيغة بدل صيغة الإستبدال للمحافظة على أصل المالك الوقفي حيث أنه بالرغم من زهادة مبلغ الإيجار بسبب خصم قيمة الترميم منه، إلا أن الفائدة تعود على العقار الموقوف المرمم والذي يمكن الإستفادة منه أكثر بعد إنتهاء عقد الترميم، حيث يصبح هذا العقار جاهزا للإنتفاع به بخلاف الطرق الأخرى.

5- والخلاصة: أن استثمار الأموال بوجه عام واجب على الدولة، فهي ملزمة بالقيام بعمليات الإستثمار حتى تحقق وفرة في الأموال، وتشغل الأيدي، وتحقق الكفاية للجميع.

6- أما استثمار أموال الوقف فيؤدي للحفاظ عليها حتى لا تضيق في النفقات والمصاريف، فالوقف الذي يراد به الإستمرار، ومن مقاصده التأييد لتحقيق يومئذ من خلال الإستثمارات الناجحة، لذلك ينبغي أن تهتم إدارة الوقف بهذا الجانب اهتماما كبيرا وتخصص جزءا من ربح الوقف للإستثمار، إضافة إلى استثمار بقية أموالها السائلة.

7- أسس وأساليب الرقابة على استثمار أموال الوقف:

### 1-3 مفهوم وأهداف الرقابة على استثمار أموال الوقف:

تحتاج المؤسسات الوقفية إلى نظم رقابية شاملة تتضمن الأسس والأساليب والإجراءات الرقابية على كل أوجه أنشطتها المختلفة ومنها استثمار الأموال بهدف المحافظة عليها وتميئتها وتعميم عوائدها ومنافعها بما يعود على الموقوف عليهم بأكثر إشباع ممكن وذلك في ضوء أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وطبقا لشروط الواقفين.

ومن أهم أهداف الرقابة على استثمار أموال الوقف ما يلي:

1- المحافظة على الأموال وتميئتها عن طريق صيغ الاستثمار الإسلامي وفي المجالات الحلال الطيبة.

2- الإطمئنان من الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في

استثمار الأموال.

- 3- الاطمئنان من الالتزام بالأسس والسياسات واللوائح والنظم التي وضعتها مؤسسة الوقف، وبيان التجاوزات والانحرافات وتحليل أسبابها، وتقديم التوصيات للعلاج.
- 4- تقديم توصيات ونصائح إلى المؤسسة الوقفية لتساعدنا في مجال تطوير مجالات الاستثمار إلى الأحسن وذلك من خلال تقارير المتابعة والرقابة وتقويم الأداء الاستثماري.
- 5- طمأنة الواقفين ومن يعنيه الأمر بأن عمليات استثمار أموال الوقف تتم بطريقة سليمة.
- 6- طمأنة الجهات الموقوف عليها بأن حقوقهم مصونة وبدون مساس.
- 7- تقديم معلومات إلى من يعينهم أمر تحقيق الخير للناس جميعاً وهذا يحفز الآخرين على وقف أموالهم.
- 2-3 - أسس الرقابة على استثمار أموال الوقف

تقوم الرقابة على استثمار أموال الوقف المستنبطة من مصادر الشريعة الإسلامية ومن التراث الإسلامي ومن التطبيقات المعاصرة الرشيدة الناجحة في المؤسسات الوقفية، ومن أهم هذه الأسس ما يلي (شحاتة، 2002):

- 1-2-3 التزام القائمين على أمر الاستثمار بالقيم الإيمانية وبالأخلاق الحسنة وبالسوكيات المستقيمة باعتبار أن عملهم عبادة وأمانة وأن الله سبحانه وتعالى سوف يحاسبهم يوم القيامة عن أعمالهم.
- 2-2-3 يجب أن تكون الرقابة توجيهية وإرشادية وليست لتصيد الأخطاء والتشهير بالانحرافات والتجاوزات، وأساس ذلك خصال التعاون والتناصح بالحق وروح الأخوة والحب، وهذا يحقق مقاصد عملية الرقابة.
- 2-3- فورية الرقابة بأن تكون قبل التنفيذ أو مترامنة مع التنفيذ حتى فور وقوعها والتوصية بسرعة علاجها.
- 2-3-4 شمولية الرقابة لكافة أوجه الاستثمارات وعلى جميع المسؤولين على عملية الاستثمار فلا يوجد إنسان معصوم من الخطأ إلا رسول الله، ولا أحد فوق الرقابة.

- 2-3-5 استمرارية الرقابة على الاستثمار وذلك لضمان تطبيق أساس الفورية في علاج الأخطاء والانحرافات.
- 2-3-6 موضوعية الرقابة ويقصد بذلك أن تكون التقارير والملاحظات على النشاط الاستثماري مبنية بالأدلة الموضوعية وتجنب العواطف والأهراء الشخصية وهذا ما يسمى بالموضوعية.
- 2-3-7 الواقعية. والقابلية للتطبيق، ولاسيما في مجال التوصيات والنصائح لتطوير النشاط الاستثماري إلى الأحسن.
- 2-3-8 المعاصرة في استخدام أساليب الرقابة العصرية القائمة على كنهها صناعية المعلومات وآلية شبكات الاتصالات.

العاملة  
لقد تناولنا في هذه الدراسة الضوابط الشرعية والمعايير والصيغ الاستثمارية للوقف العقاري بهدف استنباط الإطار العام للدليل الشرعي والدليل الاستثماري لمعاملات استثمار أموال الوقف ليساعد في تحقيق المحافظة عليها وتعميرها وتعظيم عوائدها بما يحقق للمستفيدين والمجتمع وللأمة الإسلامية أكبر نفع ممكن.

والله اعلمنا إلى مجموعة من النتائج من أهمها ما يلي:  
أولاً: لقد تضمنت كتب الفقه من التراث ودراسات فقه المعاملات والاستثمار الإسلامي المعاصرة مجموعة من الضوابط الشرعية والتي تمثل الدليل الشرعي لاستثمار أموال الوقف، وقدمت حلولاً قيمة لبعض المشكلات الاستثمارية المعاصرة في مجال الوقف.  
ثانياً: إن عمليات استثمار أموال الوقف تحكمها مجموعة من الأسس والمعايير الفقهية التي تتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية من أهمها: المحافظة على المالكية، وتحقيق الأمان النسبي، وتحقيق عائد مرض بالاستقرار، وتحقيق المرونة في تغيير صيغ ومجالات الاستثمار، وتحقيق التوازن بين العائد الاجتماعي والعائد الاقتصادي والتوازن بين مصالح الأجيال.  
ثالثاً: إن هناك صيغاً ومجالات استثمار إسلامية معاصرة تناسب طبيعة الوقف بصفة عامة والوقف العقاري بصفة خاصة منها على سبيل المثال: المشاركة، والإجارة المنتهية بالتملك، والاستصناع، والمساهمات في رؤوس أموال بعض الشركات والمؤسسات بصيغ الأسهم والصكوك ونحوها، وكذلك الاستثمار لدى المؤسسات المالية الإسلامية مثل المصارف الإسلامية.



رابعاً: إن المشرع الجزائري قد بنى الكثير مما سبق ذكره اما بالنص عليه صراحة او على سبيل الاحالة على احكام الشريعة الاسلامية.

المراجع:  
الكتب

- 1- د. العياشي الصادق فداد و د. محمود أحمد مهدي: "الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقي"، من مطبوعات المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب البنك الإسلامي للتنمية.
- 2- د. عبد الستار أبو غدة و د. حسين حسين شحاتة: "الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية للوقف"، إصدار الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت، الطبعة الأولى، 1998م.
- 3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، دار إحياء التراث العربي، بيروت 1968
- 4- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج8، ط3، دار الفكر، دمشق، 1989.

دراسات وبحوث ورسائل

- 5- أنس الزرقاء، بحث حول الوسائل الحديثة لتمويل والاستثمار، مجموعة بحوث إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف 1997
  - 6- د. أحمد محمد السعد ومحمد علي العمري: "الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقي"، الأمانة العامة للأوقاف، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف (1999م)، 1421هـ/2000م.
  - 7- د. حسين حسين شحاتة: "المنهج الإسلامي لدراسة جدوى المشروعات الاستثمارية"، دراسة مقدمة إلى بنك فيصل الإسلامي المصري، إدارة البحوث والتدريب، 1992م.
  - 8- مسدور فارس، التطبيقات المعاصرة لتقنيات التمويل بلا فوائد للبنوك الإسلامية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2001.
- المواقع الالكترونية

علي محي الدين القرّة داغي، صيغ استثمار الوقف القديمة والحديثة، مطبوع: نظرة تجديدية للوقف واستثماراته، مستخرج من

www.awkan.net 2003

10- مندر فحف: الوقف في المجتمع الإسلامي المعاصر، مستخرج من

الموقع الإلكتروني www.kantakgi.org 2003  
الوثائق القانونية

- 11- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف الجديدة الرسمية رقم 21. المعدل والمتمم بالقانون 07\_01\_07 الجريدة الرسمية 29 والقانون 10\_02، الجريدة الرسمية رقم 83
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 10/10/1998 م المحدد الشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك ، الجريدة الرسمية رقم 90.