

مقدمة

أهمية العقار تجعل منه أحد أهم المواضيع التي تشغل تفكير الناس ، بحيث تجعلهم يصوّبون أعينهم وانشغالهم إليه ، ويجعلونه محور نشاطاتهم، فهو بالنسبة إليهم رهان الحياة والأمن، فمنذ العصور الأولى نمت لدى الإنسان فطرة البقاء من أجل إشباع حاجياته الغذائية والأمنية ، والتي أدت به بطبيعة الحال إلى التملك الفعلي للأرض بصفة فردية أو جماعية ، وبتطور الأنظمة السياسية والإقتصادية للدول برز معها الإهتمام بتنظيم هذا التملك، من خلال تنظيم الملكية العقارية وجعلها قابلة للتداول فيما بينهم بمختلف الوسائل والطرق التي يتداول بها: بيع ، هبة ، تبرع ...إلخ.

إلا أن هناك نظام يعتبر استثناء على قابلية المال للتداول جاءت به شريعتنا الغراء ، على غرار الأمم السابقة بحيث وضعت له قواعد تحكمه وتسيره تخرج عن الأصل ، بحيث أنها تخرجه عن دائرة التعامل، وتنقل فيه الملكية إلى الله عز وجل ، فيضل محبوسا أو موقوفا على شخص أو أشخاص طبيعية أو معنوية يستفيدون وينتفعون من ريعه دون أن يكون لهم حق التصرف في أصله إلا بمقدار مايبقي هذا الأصل وينمي ريعه ، وهذا النظام يعرف " بنظام الوقف" الذي يمتاز بخاصية التأييد التي تحمل في طياتها إستمراريته، هذه الخصوصية تقتضي أن تكون هناك ولاية عليه تصونه من العبث والضياع ، وتديره بصورة تجعله يحافظ على خصوصيته ، وهذه الولاية تسمى " النظارة على الوقف".

وكان للوقف دور مهم في حياة المجتمع الإسلامي ، حيث ساهم في ازدهاره وتنميته في نواحي مختلفة ، والتي ما كان ليقوم بها إلا بوجود نظارة واعية بصيرة ترعى شؤونه وتحافظ عليه وتجعله يؤدي الدور الذي أراده الواقف ، لذلك كان أغلب الواقفين حريصين على تسمية "الناظر" على وقفهم ، نظرا لما يمثله الوقف من أهمية عندهم ، وحرصهم على أن يتولى نظارته من يثقون به ممن يعمل على الحفاظ على وقفهم ويسهر على تنميته وفق إرادتهم .

والتجارب المعاصرة في إدارة الأوقاف إنما نشأت نتيجة لردود الفعل المعاصرة تجاه الواقع الذي كانت تعيشه هذه الأوقاف في مطلع القرن العشرين من استحالة معرفة شرط الواقف ، أو مراعاة ذلك ، في إدارة الوقف بسبب تباعد الزمان وضياع العقود الوقفية التي ترشد إلى ذلك ، ولعل عزوف الناس على الوقف وتراجعهم عما كانوا عليه في عصور الإسلام المختلفة ، يعود لسوء إدارة الوقف وإهماله وعدم إلتزام النظار بشروط الواقفين وضعف وازعهم الديني، وضعف ريع الممتلكات الوقفية التي يشرفون على إدارتها .



والجزائر كغيرها من الدول المعاصرة إهتمت بإدارة الأوقاف منذ الإستقلال، حيث سنت عدة قوانين في مجال الأوقاف أرادت بها حماية الأوقاف من يد الطامعين بها، فأسندت مهمة إدارة وتسيير الأملاك الوقفية العامة إلى هيئة إدارية تمثلت في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، أما بخصوص إدارة وتسيير الأوقاف الخاصة فيتولاها ناظر يعينه الواقف، ويخضع لإشتراطاته .

وتجسد هذا الإهتمام في ظل صدور دستور 1989 الذي إعترف بالملكية الوقفية وحمى تخصيصها ، وأكد هذا الإقرار القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأملاك الوقفية ضمن الملكيات العقارية بالإضافة إلى الأملاك الوطنية وأملاك الخواص .

ثم تلتها خطوة أكثر جدية تمثلت في إصدار القانون رقم 91-10 الذي نص على أنه يتولى إدارة وتسيير الأملاك الوقفية ناظر يحدد عن طريق التنظيم ، وفعلا جاء هذا التنظيم ، والمجسد في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وكيفية ذلك.

أكد المشرع الجزائري على ضرورة الاستثمار في الملك الوقفي لكي يحافظ على استمراريته وخاصة التآبد لديه ، إيماننا منه بما حققته الأوقاف الإسلامية من دور هام في حياة المسلمين الاجتماعية والاقتصادية، حيث وفرت الحياة الكريمة لطلاب العلم والثقافة الإسلامية للعلماء والمعلمين على السواء إلى جانب أخذها بيد الضعفاء و الفقراء والمساكين، وتسارع في ذلك أهل الخير والصالح حتى شملت مختلف نواحي الحياة، وقد تمخض عن ذلك كم هائل من العقارات الموقوفة ، إحتاجت في مجملها إلى دفع في الجانب الاستثماري ، والمشرع الجزائري حذحذوى الشريعة الإسلامية ، حيث أوجد مجموعة من صيغ الاستثمار ، جسدها بإصدار القانون رقم 01-07 الذي تم المادة 26 وأضاف لها 10 مواد مكررة .

من خلال ما سبق يمكن القول أن أهمية دراسة موضوع إدارة واستثمار الأملاك الوقفية تتمثل فيمايلي:

- تظهر أهميته جليا من خلال الإهتمام البالغ الذي أولاه المشرع الجزائري لنظام الأوقاف في الآونة الأخيرة ، وظهر هذا الإهتمام، في إصداره مجموعة من القوانين تهدف في مجملها إلى الحفاظ على الملك الوقفي وحمايته ، وذلك باختيار من يديره ويحسن المحافظة عليه و يستثمره ، و هنا صار من الضروري علينا البحث في الأحكام القانونية لإدارة الأوقاف حتى يضمن تثميرها والمحافظة عليها ، و صرفها في وجوها المشروعة وتحقيق شروط الواقف التي على أساسها أوقف أمواله .

- معرفة سبب ضياع الأموال الوقفية الذي غالبا ما يرجع إلى غياب مراقبة فعلية و صارمة تتابع كل العمليات التي يخضع لها الملك الوقفي .
- إبراز إشكالية عقود استثمار و استغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة ، لأن المشرع اكتفى بإيراد تعاريف هذه العقود دون تبيان طبيعتها القانونية و النظام القانوني التي تخضع له، مما يجعلنا ندعم الموضوع بأحكام الشريعة الإسلامية تطبيقا لنص المادة الثانية من قانون الأوقاف العامة .

أما بخصوص الأسباب التي جعلتنا نختار هذا الموضوع فهي عديدة، نذكر منها على وجه الخصوص:

- ارتباط موضوع الدراسة بحكم التخصص.
- على اعتبار الجزائر تفكرتفي استرجاع مكانة الوقف واستغلاله واستثماره وتنميته ، كان من الضروري التطرق إلى هذا الموضوع ومعرفة السبب فيما يكمن ، هل هو من طرف الإدارة أو هو بسبب المنظومة الوقفية في حد ذاتها ؟.
- نظرا للأهمية التي يحتلها الوقف باعتباره مورد إقتصادي يمكن الإعتماد عليه إلى جانب الموارد الإقتصادية الأخرى لاسيما البترول .
- غموض العقود الاستثمارية التي أتى بها المشرع الجزائري .
- بالإضافة إلى غموض التقنين، و كثرة الإشكالات القانونية التي يصادفها أعوان الإدارة، و رجال القانون في التعامل مع هذه القوانين المستحدثة في مجال الوقف العام، خاصة في جوانبها العقارية.

أما عن الأهداف المبتغاة من دراسة هذا الموضوع، يمكن إيجازها فيما يلي :

- إبراز الهيكلية الإدارية لإدارة الأوقاف العامة وذكر مهامها ودورها في تسيير وحماية الأملاك الوقفية من الضياع والإندثار والخراب، بالإضافة إلى إبراز دور الناظر الذي يتولى التسيير المباشر للملك الوقفي الخاص، حتى نتمكن من إيجاد الحلول لهذه المشكلة .
- كذلك من أهداف الدراسة هو معرفة دور العقود التي أتى بها المشرع الجزائري كصيغ لاستثمار الأملاك الوقفية ، وإزالة الغموض الذي يكتنفها لا سيما وأن المشرع اكتفى بذكر تعاريف هذه العقود فقط ، وبذلك يتسنى لنا الحكم على هذه العقود ، ومدى تطبيقها على أرض الواقع.

والمالك الوقفي ذو شخصية معنوية مستقلة، وهو محبس الأصل ومسبل الثمرة لذوي البر والخير، فكان لزاما إيجاد من يقوم بحمايته وتسييره، وهذا ماأقره المشرع الجزائري من خلال المنظومة القانونية المتعلقة بالأوقاف،وهو ما يطرح الإشكال التالي :

ما هو النظام القانوني لإدارة واستثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري ؟.

ويترتب على هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية تتمثل فيمايلي:

- ماهي الهياكل الإدارية المنوطة بها مهمة حماية وتسيير الأملاك الوقفية ؟.
- هل استحداث هذه الهياكل رجع بنتائج إيجابية على الأملاك الوقفية؟.
- إلى من تعهد إدارة الأملاك الوقفية الخاصة؟.
- ماهي قدرة عقود الوقف على تحقيق استثمار وقفي جيد ؟ .

وللإجابة على الإشكالية المطروحة والتساؤلات المتفرعة عنها،كان لزاما علينا الإعتماد على مجموعة من المناهج العلمية، ساعدت في مجملها على كشف الغموض الموجود في الإشكالية ،وذلك بالاعتماد على المنهج التحليلي في معظم عناصر الموضوع ، باعتباره المنهج الملائم للدراسات القانونية إلى جانب المنهج التاريخي الذي اعتمدنا عليه عند دراستنا للمحة تاريخية عن إدارة الأوقاف، كما اعتمدنا على المنهج الوصفي .

وإجابة منا للإشكالية المذكورة أعلاه اعتمدنا خطة لهذا الموضوع، تمثلت في مبحث تمهيدي بينا فيه مفهوم الوقف من خلال التطرق إلى تعريفه ، خصائصه ، أركانه ، أنواعه ، وهذا حتى يكون المدخل إلى الموضوع سهلاً ويسيراً، وبعدها تطرقنا إلى الفصل الأول المتعلق بإدارة الأملاك الوقفية،حيث قمنا بذكر لمحة تاريخية عن هذه الأخيرة قبل التطرق إلى إبراز الهيكلة الإدارية لها، ثم الفصل الثاني المتعلق باستثمار الأملاك الوقفية العقارية، حيث قسمناه على أساس المحل المنصب عليه العقد الإستثماري.

وهذا وفق الخطة المبينة في المذكرة :

