

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة الجليلي لياسس بسيدي بلعباس



## الأملك العقارية العامة الوقفية بين الشريعة الإسلامية والتشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق الطور الثالث LMD  
تخصص: قانون أساسي خاص

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:  
قادة بن بن علي

إعداد الطالبة: وراة ربيعة  
أعضاء لجنة المناقشة

السيد: قاسم العيد عبد القادر	أستاذ التعليم العالي	جامعة سيدي بلعباس	رئيس
السيد: قادة بن بن علي	أستاذ التعليم العالي	جامعة سيدي بلعباس	مشرفا ومقررا
السيد: عليان بوزيان	أستاذ التعليم العالي	جامعة: تيارت	عضوا مناقشا
السيد: لريد محمد أحمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة: سعيدة	عضوا مناقشا



السنة الجامعية: 2020/2021م، 1441/1442هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى: { لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ } (سورة آل عمران الآية: 92).

وقال أيضا في سورة الحج:

{ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا ارْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَعِبُدُوا رَبَّكُمْ وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ } (سورة الحج الآية: 77/22).

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع ثمرة سنين من الاجتهاد والصبر و العمل إلى: **أمي**  
قرة عيني ومنبع الدفء والحنان التي هي سبب وجودي في هذه الدنيا وسبب نجاحي  
وسعادتي.

مصدر العطاء والتفاني والاطمئنان قدوتي في الحياة **أبي**

إلى إخوتي اللذان هما سندي وعزوتي في الحياة آمال عائشة ومحمد رضا

إلى زوجي الحبيب مصدر شجاعتي واستمراري

إلى كل من علمني حرفا طول مسيرتي الدراسية منذ أن دخلت المسجد وتعلمت أول

حرف وأول آية، إلى غاية دخول عالم البحث العلمي

إلى كل من دعمني وساعدني ولو بكلمة طيبة

# كلمة شكر

قال رَسُولُ الله عليه وسلم:

« يَا عَائِشَةُ أَفَلَا أَحِبُّ أَنْ أَكُونَ عَبْدًا شَكُورًا » حديث متفق عليه.

الحمد لله الذي وفقنا وأعاننا على سلوك طريق العلم بخطى ثابتة، فهو المعين والمستعان  
والحمد لله رب العالمين.

نتوجه بالشكر والثناء لكل من قدم لنا فكرة أو معلومة أو نصح أو عون من قريب أو من  
بعيد منذ بدايتنا لمسيرتنا العلمية ونخص بالذكر الأستاذ الدكتور **قادة بن بن علي** الذي كان  
لي نعم الأستاذ المدرس ونعم الأستاذ المشرف.

كما نتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة القادمين من مختلف ولايات الوطن و  
الذين قبلوا مناقشة هذا العمل رغم إلتزاماتهم العلمية والشخصية فلهم منا خالص العرفان  
نتوجه بالشكر كذلك إلى كل الزملاء والأصدقاء الذين كانوا سندنا لنا ، إلى كل من ساهم  
وساعد في إنجاز هذا العمل المتواضع.

## قائمة المختصرات:

د.ت.ن: دون تاريخ النشر

د.ع: دون عدد

د.ت.ط: دون تاريخ طبعة

ص: صفحة

ع: عدد

ط: طبعة

ف: فقرة

ج: جزء

ج.ر: جريدة رسمية

م.ع: محكمة عليا

م.م.ع: مجلة المحكمة العليا

م.ج: مجلة قضائية

ق.أ.ج: قانون الأسرة الجزائري

ق.ع.ج: قانون العقوبات الجزائري

ق.أ: قانون الأوقاف

غ.أ.ش: غرفة الأحوال الشخصية

# مقدمة

يعتبر الوقف من أهم الركائز التي يبني عليها الإقتصاد الإسلامي المعاصر، فهو مورد إستثماري ضخم إعتمدت عليه جل الدول العربية في إقتصادها، إذ لم يكن معروفا لدى المجتمعات السابقة إلى أن جاء الإسلام وبدأت بوادره تظهر شيئا فشيئا، بوقف النبي صلى الله عليه وسلم لمسجد قباء والذي يعد أول وقف في الإسلام، وبعده المسجد النبوي الشريف، لتنتشر ثقافة الوقف بعد ذلك في عهد الصحابة والخلفاء الراشدين، وفي عهد بني أمية وبني العباس<sup>1</sup>.

ويشمل الوقف (الأصول الثابتة) كالعقارات، والمساجد، والسكنات، والمزارع، والبساتين، والمحلات... وغيرها، كما يشمل (الأصول المنقولة) التي تبقى عينها بعد الاستفادة منها كالألات الصناعية، والزراعية، والسيارات، والجرارات والكتب، والأثاث... وغيرها، أما التي تذهب عينها بالاستفادة منها فتعتبر صدقة كالتقود والطعام... وغيرها، وهذا النوع من الأموال الوقفية لم ينظمه المشرع الجزائري أحكامه في قانون الأوقاف 10/91<sup>2</sup>، بل إكتفى فقط بتعريفه وأحال تطبيقه إلى أحكام الشريعة الإسلامية كما هو منصوص عليه في المادة 02 من ذات القانون، حيث عرفته المادة 06 منه في الفقرة 02، بقولها: "الوقف الخاص هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم"، وقد ألغيت المادة واستبدلت بالمادة 06 مكرر من قانون 10/02<sup>3</sup> المعدل والمتمم القانون الأوقاف 10/91 والتي نصت على: "يؤول الربيع الناتج عن الوقف، المؤسس لفائدة جهات خيرية والذي إحتفظ به الواقف بحق الإنتفاع بريعه مدى الحياة إلى الجهات الموقوفة عليها"، ويفهم من هذا النص أن جواز الوقف على النفس يتوقف على شرط أن يؤول هذا الوقف بعد وفاة الواقف إلى الجهات الخيرية ولا ينتقل إلى عقبه، كما ألغى المادة 07 من نفس القانون والتي تنص على: " يصير الوقف الخاص وفقا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم"، كما أن المادة 22 من قانون الأوقاف 10/91 الملغاة بموجب القانون 10/02 المعدل والمتمم له والتي نصت: " تبقى الأوقاف الخاصة تحت تصرف أهلها الشرعيين المحددين حسب شروط الواقف أو الذين صدر حكم القاضي بإلحاقهم بالوقف

1- محمد بن أحمد الصالح الصالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، ط:01، مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2001، ص: 172.

2- قانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ، الموافق ل: 27 أبريل 1991م، المتعلق بالأوقاف، ج.ر الصادرة في 23 شوال 1411هـ، ع:21.

3- قانون 10/02، المؤرخ في 10 شوال 1423هـ، الموافق ل: 14/12/2002، المعدل والمتمم لقانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ، الموافق ل 27 أبريل 1991م، والمتعلق بقانون الأوقاف، ج.ر الصادرة في 11 شوال 1423هـ الموافق ل: 15 ديسمبر 2002، ع:83.



ويؤول الوقف مباشرة بعد إنقراض العقب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف ما لا يحدد الواقف مآل وقفه"، أما الوقف العام فيقصد به حبس العين عن تملكها لأحد من العباد والتصدق بالمنفعة ابتداء على جهة من جهات البر التي لا تتقطع كالفقراء والمساكين، واليتامى وأبناء السبيل، أو بناء المساجد والصرف عليها، أو تشييد دور العلم على إختلافها، وإعداد العدة للجهاد في سبيل الله... إلخ ، مما يحقق الخير العام لأبناء المسلمين كافة<sup>1</sup>، كما قام ذكر أنواع الأملاك الوقفية العامة في المادة 08 من نفس القانون.

إن الملكية الوقفية العامة في الجزائر تشكل صنفا ثالثا من أصناف الملكية العقارية إلى جانب الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة، وهذا بموجب نص المادة 23 من القانون 90/25 المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup>، إذ تعتبر من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق، فأهميتها تكمن في دورها في تحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية المرجوة، أما تعقيدها فيعود إلى التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية والإقتصادية في البلاد والتي أثرت على المنظومة القانونية للعقار ككل، من نظام إشتراكى كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام ليبرالى يمجّد الملكية الخاصة، ويتبنى إقتصاد السوق الذي من أهم مظاهره حرية السوق العقارية، كل هذه التحولات والتطورات أثرت سلبا على هذا الصنف من الأملاك العقارية بالإضافة إلى تناقض النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بها وعدم وضوحها، وقد ترك الإهمال التشريعي الذي تعرضت له الأملاك الوقفية العقارية العامة في الجزائر أثرا سلبيا على إستمرارية الوقف الذي حال دون الإنتفاع به، فتعرضت معظم الأوقاف العقارية للإندثار بسبب تقادمها وعدم صيانتها، وضاعت معظم الوثائق والعقود الخاصة بها<sup>3</sup>. وبقيت الأملاك الوقفية العقارية العامة خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية منذ الفتوحات الأولى وتعزز تنظيمها أكثر بدخول الأتراك للجزائر وإستحواذهم مقاليد الحكم فعمدوا إلى ترسيخ المذهب الحنفي في المجتمع الجزائري ومع أواخر العهد العثماني أصبح الوقف في الجزائر ذا شأن كبير بحيث تطور وانتشر بشكل كبير، حيث تنوعت مؤسسات الوقف في هذه الفترة بين أوقاف الحرمین الشريفین وأوقاف

1- صايبي محمد سفيان، نظام الوقف في التشريع الإسلامي - الأسس والمقاصد-، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، تخصص حضارة عربية إسلامية، كلية الآداب واللغات، جامعة تلمسان، 2012-2013م، ص، 13.

2- قانون 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق ل: 18 نوفمبر 1990م، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. الصادرة في جمادى الأولى 1411هـ، ع: 49.

3- بن مشرني خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص: 06.

الجامع الكبير، وأوقاف أهل الأندلس،... إلخ، وبعد إحتلال الجزائر من قبل السلطات العسكرية الفرنسية قامت هذه الأخيرة بالإستحواذ على أصناف من الملكيات العقارية بما في ذلك الأملاك الوقفية العامة، خاصة وأن الوقف كان يشكل أكبر العوائق التي واجهتها السياسة الإستعمارية آن ذاك، لذلك قامت بإخراج الوقف من دائرة التملك، ولم تكثف بذلك وحسب بل شرعت في إصدار مجموعة من القوانين والقرارات لرفع الحصانة عن الأوقاف من أجل تكريس وتجسيد سياستها الإغتصابية.

على كل حال لن نتطرق في المقدمة للمراحل التاريخية والتشريعية التي مرت بها الأملاك الوقفية العقارية العامة كوننا سندرسها في مبحث مستقل ونفصل في دراستها.

إن قطاع الأوقاف في الجزائر أصبح يضم أملاكا عديدة يغلب عليها الطابع العقاري المتنوع، والذي يشمل كل من الأراضي الفلاحية والأراضي الجرداء(البيضاء)، والمسكن، والمحلات التجارية، والبساتين، والأشجار المثمرة، ومحطات البنزين والمطاعم والمغاسل والنوادي والحمامات ودور السينما... إلخ، هذه الثروة العقارية تستدعي العمل على حصرها ومن تم إسترجاعها، وتثمينها لضمان استمرارية العطاء الوقفي وتحقيق الأهداف التنموية المنوطة بالمؤسسة الوقفية، غير أن غياب قاعدة قانونية متينة والفراغ القانوني في مجال استثمار الأوقاف وكذا صعوبة جردها، وحصرها وإسترجاعها، وإثباتها حال دون استغلال هذه الثروة الوقفية إستغلالا تنمويا إستثماريا ناجحا.

إننا سنحاول في هذه الدراسة أن نجد حلولا للوصول إلى الأملاك الوقفية العامة ذات الصنف العقاري المختفية أو المجهولة أو التي يصعب الوصول إليها، أو إسترجاعه و تحويلها إلى وقف عام إذا كانت تعد أملاك وقفية خاصة يجهل عقبها فتطرح إشكالية كيفية إثباتها وإسترجاعها.

إن الأهمية الكبيرة للوقف لم تكن لتظهر في حياة المجتمع الإسلامي 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 حين الوقف، نظرا لما يمثله الوقف عندهم من أهمية، وحرصهم على أن يتولى نظارته من يتقون به ممن يعمل على الحفاظ على وقفهم ويسهر على تثمينه وفق إرادتهم<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى تاريخ إدارة الوقف نجد أنه كان هناك تنوع في شكل الإدارة، فقد كان الواقف يدير وقفه بنفسه ( المركزية الإدارية)، أو يعهد به إلى شخص يعينه (اللامركزية الإدارية)، ونظرا لأهميته الكبيرة حرصت العديد

1- خالد عبد الله الشعيب، النظارة على الوقف، د.ط، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2006، ص:12،13.

من الدول الإسلامية من بينها الجزائر على تنظيمه من أجل تفعيل دورها والمحافظة عليها وحمايتها من الإعتداء من خلال تخصيص إدارة مستقلة بذاتها لغرض تنظيمه وإدارته ، وإعتمدت في ذلك على أسلوب الجمع بين المركزية الإدارية واللامركزية الإدارية، والذي يعتبر أسلوبا معاصرا مناسب لتسيير الأملاك الوقفية العقارية العامة، وحمايتها والحفاظ عليها.

إن البحث في مسألة تنمية أملاك الوقف من خلال أساليب التمويل سواء الشرعية أو القانونية الحديثة يحتاج إلى الوقوف على حقيقة الوقف ببيان تعريفه والملاحم العامة التي تشكل الخصائص الرئيسية له، فالوقف بمعناه ومضمونه يمثل مؤسسة إقتصادية إجتماعية قادرة على أن تؤدي دورها التنموي في المجتمع عند توافر جملة من الشروط منها: وجود إرادة من أصحاب القرار بضرورة تفعيل دور الأوقاف كافة أغراضه، في جميع المجالات: التعليمية والصحية، والخدمات الإجتماعية، والبيئة،... وغيرها، ثم توضع كمرحلة ثانية وضع خطة إستراتيجية للنهوض بالدور التنموي للوقف تركز أساسا على منطلقات وأسس شرعية واضحة، وتراعي مقتضيات الواقع، والجزائر كغيرها من الدول الإسلامية تسعى جاهدة إلى إيجاد منظومة من الأنظمة التشريعية للأوقاف تستند على ما ورد في السنة النبوية الشريفة من توجيهات في الوقف، وبإجتهد الفقهاء فيما دَوَّنُوهُ في موسوعاتهم من فقه وأحكام للوقف، كل هذا من أجل فتح آفاق واسعة لأوقاف جديدة تلبي حاجات المجتمع الضرورية، مما يساهم بالنهوض بالتنمية الوقفية العامة خصوصا منها العقارية والتي هي محل دراستنا.

إن قانون الأوقاف (91/10) المعدل والمتمم بالرغم من اعتباره نقلة نوعية في الاهتمام بالأوقاف وتنظيمها وحمايتها، إلا أنه تضمن إشارة عامة إلى قضية الاستثمار الوقفي من خلال مادة واحدة (المادة 45)، وهكذا ظل الاستثمار الوقفي في الجزائر مقتصرًا على صيغة وحيدة هي الإجارة، إلى حين أن جاءت تعديلات متممة لهذا القانون فكان قانون (01/07)<sup>1</sup>، الذي طرحت مجموعة من الصيغ والعقود الاستثمارية في محاولة للنهوض بالاستثمار الوقفي، إضافة إلى إستحداث المشرع الجزائري طريق معاصر يواكب سوق العقارات الإستثمارية والذي يطغى عليها قانون الصفقات العمومية في منح المشاريع الإستثمارية، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي

1- قانون 01/07 المعدل والمتمم لقانون 91/10 المتعلق بالأوقاف، المؤرخ في 22/05/2001، ج.ر. الصادرة في: 2001/05/23، ع: 29.

18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية<sup>1</sup>.

إن البحث في موضوع الأملاك الوقفية العقارية العامة أهمية بالغة نظرا لإعتبارات عديدة أهمها:

- أن الوقف باب من أبواب البر والخير.

- يشكل العقار الوقفي جزءا من مجموع الوعاء العقاري الوطني ولا يمكن دراسته في سياق منفصل عن المنظومة القانونية للعقار، لذلك نهدف من خلال دراستنا لموضوع الأملاك الوقفية العقارية العامة إلى دراسة وتحليل جميع القوانين التي تنظم هذه الأخيرة وإسقاطها على المجال العملي وذلك من خلال القيام بزيارات ميدانية إلى ذوي الإختصاص في المجال كمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سيدي بلعباس وكذا وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بالجزائر العاصمة، ومديرية مسح الأراضي، والقيام بمقابلات مع الموثقين ومحاولة إيجاد حلول للإشكالات التي يثيرها إثبات هذا الصنف من الأملاك، هذا كله حتى نخلص إلى الوصول إلى مجموعة من الحقائق التي تقيدنا في إيجاد حلول مستقبلية لجميع المشاكل التي تعاني منها الملكية العقارية الوقفية العامة، وكذا وضع بعض الإقتراحات التي يمكن أن تقيد في تعديل قانون الأوقاف أو تعطي له إضافات جديدة وقيمة.

- نظام الوقف في المجتمع المسلم يدعم الإستثمار دعما عظيما بما يحقق التنمية المستدامة وهو ما لا يتحقق لأي استقطاع مالي وضعي مهما بلغت درجة كماله وتفوقه.

- الأموال الوقفية تعتبر جزءا من الأملاك العقارية، والجزائر اليوم بدأت تفكر في إسترجاع مكانة الوقف وإستغلاله إستغلالا صحيحا بالإضافة إلى أن الأملاك العقارية الوقفية العامة لو تم إستثمارها وتتميتها بطرق أمثل ووفقا لما حثت عليه الشريعة الإسلامية فستساهم بشكل كبير في تنمية إقتصاد البلاد وتحسن من الظروف الإجتماعية للأفراد.

- القيمة الكبيرة لهذه الأملاك الوقفية أصبحت تثير الكثير من الأطماع في النفوس التي لجأت إلى الإستلاء عليها ونهبها بشتى الطرق الإحتيالية.

1- مرسوم تنفيذي رقم: 18-213، المؤرخ في: 20/08/2018، والذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة

لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر الصادرة في 29/08/2018، ع: 52.

إن من الأسباب التي دفعتني لإختيار هذا الموضوع عما سواه دوافع كثيرة أذكر من بينها:

\* الرغبة الصادقة في دراسة موضوع الوقف لأنه نظام إسلامي وذو أهداف خيرية نبيلة.

\* قلة الدراسات القانونية التي تناولت الأملاك الوقفية العقارية العامة، إذ نجد أن معظم الدراسات السابقة تناولت الوقف بصفة عامة لم تقم بالتعمق في دراسته من الناحية القانونية ومقارنته إن كان يتطابق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

- توعية أفراد المجتمع بالشكل المعاصر للنظام الوقفي، على أنه الأداة الفعالة في تحقيق التنمية وكذا نشر الثقافة الوقفية في المجتمع الجزائري والتعريف به.

- تطوير آليات استثمار الوقف بالعمل على إستحداث سبل وصيغ جديدة لإستثمار الوقف خاصة وأن الوقف من الموضوعات الإسلامية المرنة التي تسير العصر.

- محاولة إيجاد طرق لإستغلال أمثل لهذه الأملاك العقارية الوقفية وتصريفها نحو تطوير إقتصاد البلاد وتنميته.

- محاولة الوقوف على النقائص التي عرفها تشريع الوقف في الجزائر، عند تناوله التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية العقارية وإيجاد الأدوات القانونية الكفيلة بصيانة هذا النوع من الأملاك.

أما فيما يخص الصعوبات التي واجهتها أثناء البحث فتمثلت في شح المراجع الفقهية التي تتحدث عن الوقف العقاري العام، فجل المراجع والمصادر كانت تتكلم عن أحكام الوقف بصفة عامة.

إن موضوع البحث هو الأملاك الوقفية العقارية العامة - دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري-، وبالتالي نحن سندرس جميع الجوانب والإشكالات التي مست هذا الصنف من الأملاك من حصرها والبحث عنها، وإثباتها ومن ثم إسترجاعها، إلى غاية إدارتها وإستثمارها في ظل التشريع الجزائري وكذا في ظل الشريعة الإسلامية، وعليه الإشكالية الرئيسية التي نطرحها في هذا البحث هي: ما مدى مساهمة المشرع الجزائري و فقهاء الشريعة الإسلامية في وضع الأحكام القانونية والشريعة لأجل تنمية وتثمين الأملاك العقارية الوقفية العامة وجعلها تخدم الإقتصاد الوطني؟، وتنبثق عن هذه الإشكالية عدة إشكالات أخرى هي:

- هل الآليات المعتمدة من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بالبحث عن الأملاك العقارية الوقفية العامة الموجودة على كامل التراب الوطني الجزائري كافية لإيجادها ومن تم إسترجاعها؟ .

- ماهي الصعوبات التي تواجه إدارة الأوقاف في إثبات الملك الوقفي العقاري العام من أجل إسترجاعه؟.
- هل الأساليب المعتمدة في إدارة وإستثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة كفيلة للنهوض بها وتنميتها؟.
- ما أهمية إستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة على الإقتصاد الوطني الجزائري؟.

للإجابة على كله هذه الإشكالات والتساؤلات إعتدنا عدة مناهج لدراسة هذا الموضوع المهم، من بينها المنهج الوصفي الملائم للدراسات القانونية في معظم عناصر الموضوع، مع إتباع المنهج المقارن في بعض جوانب البحث للمقارنة بين أحكام القانون الجزائري وأحكام الشريعة الإسلامية هذا من جهة، وأحكام بعض القوانين العربية من جهة أخرى، كما إتبعنا كذلك المنهج التاريخي من خلال دراسة التطور التشريعي والتاريخي للأملاك الوقفية العقارية العامة وذلك من عهد الرسول صلى الله عليه وسلم، وصولا إلى العهد العثماني والإحتلال الفرنسي إلى غاية الإستقلال وماهو عليه هذا الصنف من الأملاك في وقتنا الحاضر، كما إعتدنا أيضا المنهج الإستقرائي نظرا لتشعب المادة العقارية بإعتبار أن موضوع بحثنا ينصب على وقف محله عقار وهذا يتطلب تفحص وتمعن وإستقراء الكثير من القوانين التي تحكم العقار بصفة عامة بداية من قانون التوجيه العقاري إلى قانون الثورة الزراعية الملغى والذي كان له الفضل الكبير والأثر السلبي في ضياع الأملاك الوقفية العقارية العامة، إلى كل القوانين التي لها صلة بموضوع الدراسة، دون أن ننسى إعتدادنا المنهج التحليلي في الدراسة، وذلك من خلال تحليل بعض النصوص القانونية الغامضة أو المتضاربة في أحكامها والتي تحتل عدة تأويلات وهذا حتى نصل إلى غاية ومقصود المشرع الجزائري منها، وتبعنا للإشكالية السابق ذكرها، قسمنا بحثنا إلى بابين، في كل باب فصلين، وفي كل فصل مبحثين، وفق الخطة التالية:

**الباب الأول: مدخل مفاهيمي للأملاك العقارية الوقفية العامة.**

**الفصل الأول: مفهوم الأملاك الوقفية العقارية العامة.**

**المبحث الأول: تعريف الوقف والأملاك الوقفية العقارية العامة، حكمها، وتحديد شخصيتها الشرعية والقانونية.**

**المبحث الثاني: التطور التاريخي والتشريعي للأملاك الوقفية العقارية العامة.**

**الفصل الثاني. حماية الأملاك الوقفية العقارية العامة .**

**المبحث الأول: حصر الأملاك الوقفية العقارية العامة.**

المبحث الثاني : إثبات الأملاك الوقفية العقارية العامة.

الباب الثاني: دور الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري في تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة.

الفصل الأول. تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة من خلال إدارتها.

المبحث الأول: إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة والولاية عليها في الفقه الإسلامي.

المبحث الثاني: إدارة الأملاك الوقفية العامة والولاية عليها في القانون الجزائري.

الفصل الثاني: تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة من خلال استثمارها, في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري.

المبحث الأول: تنمية الأملاك العقارية الوقفية العامة من خلال استثمارها وإستغلالها في الفقه الإسلامي.

المبحث الثاني: تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة من خلال استثمارها وإستغلالها في القانون الجزائري.

# الباب الأول

مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

---

يعتبر الوقف بجميع أنواعه مؤسسة إجتماعية وإقتصادية قدمت العديد من الخدمات في مختلف المجالات للمجتمع الإسلامي عموما والجزائري خصوصا مما ساهم بشكل إيجابي في إقتصاد البلاد، فالوقف يعتبر أحد الأنظمة الإسلامية، وظل هذا النظام في توسع مستمر إلى أن تقلص حجمه مع موجة الإستعمار الفرنسي. وقد عملت الجزائر على تفعيل دور الوقف في الحياة الإقتصادية والإجتماعية خاصة بعد الإستقلال من خلال جرد ممتلكات الوقف وإحصائها، وإسترجاع ما تم فقده، بالإضافة إلى حماية هذه الممتلكات وإدارتها وفقا للشريعة الإسلامية خدمة للإقتصاد الوطني والمجتمع.

وستقتضي دراستنا لهذا الباب تقسيمه إلى فصلين:

**الفصل الأول: مفهوم الأملاك الوقفية العقارية العامة.**

**الفصل الثاني: حماية الأملاك العقارية الوقفية العامة.**

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

---

الوقف في معناه صدقة جارية يراد بها التقرب إلى الله عز وجل دلت على مشروعيته نصوص كثيرة من القرآن الكريم، وفصلته أحاديث من السنة النبوية الشريفة، وعمل بها الصحابة الأجلاء وأجمعوا على مشروعيته، لدى سنتقضي دراستنا لهذا الفصل تقسيمه إلى مبحثين، حيث سنتناول في **المبحث الأول** تعريف الوقف مشروعيته وحكم لزومه، وتحديد طبيعته وشخصيته الشرعية والقانونية، وكذا تعريف الملكية العقارية الوقفية العامة وخصائصها، وأنواعها، أما في **المبحث الثاني** سنتناول فيه مراحل التطور التاريخي والتشريعي للأملاك الوقفية العقارية العامة.

# الفصل الأول

مفهوم الأملاك الوقفية العامة

## المبحث الاول: تعريف الوقف والأملاك الوقفية العقارية العامة، حكمها، وتحديد شخصيتها الشرعية والقانونية.

سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، بحيث نتناول في المطلب الأول التعريف الفقهي والقانوني للوقف والأملاك الوقفية العقارية العامة، وكذا حكمه الشرعي، ولزومه، أما في المطلب الثاني: تحديد الطبيعة الشرعية والقانونية والشخصية الاعتبارية للوقف العام.

### المطلب الاول: التعريف الفقهي والقانوني للوقف والأملاك الوقفية العقارية العام، حكمه، ولزومه.

سنتعرض في هذا المطلب إلى تعريفين للوقف لدى قسمناه إلى فرعين، ففي الفرع الأول سنتناول تعاريف فقهاء الشريعة الإسلامية والمشرع الجزائري، أما في الفرع الثاني سنتناول حكم الوقف وأدلته الشرعية ولزومه.

#### الفرع الأول: تعريف الفقهي والقانوني للوقف والأملاك الوقفية العقارية العامة.

في هذا الفرع من هذا المطلب وجب التعرف أولاً على معنى الوقف في اللغة والإصطلاح وفي الشريعة الإسلامية، وبعدها تعريف المشرع الجزائري للوقف عامة وللأملاك الوقفية العقارية خاصة، وتعاريف بعض فقهاء الإقتصاد والإجتماع وتعريف بعض البلدان العربية والغربية.

#### أولاً: التعريف اللغوي للوقف.

الوقف لغة يعني الحبس والمنع والتسبيل، ويقال وَقَفْتُ كذا، بدون ألف في اللغة الفصحى ولا يقال أَوْقَفْتُ إلا في شاذ اللغة. ويعني الحبس والمنع عن التصرف على وجه التأييد، ما يدل على التسبيل، وهي المعاني التي ينعقد بها الوقف دون غيرها. وهو مصدر مشتق من فعل وَقَفَ أي حَبَسَ و يستعمل في الأمور المادية والمعنوية، فأما النوع الأول فيقال وَقَفْتُ الدَارَ وَقَفًّا، أي حبستها في سبيل الله ويقال أيضاً وقفت الدابة أي حبستها أو تصدقت

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

بها أو أبدتها أي جعلتها في سبيل الله إلى الأبد وجمعه أوقاف ووقوف، ويقال: وقف فلان أرضه وقفا مؤبداً، إذا جعلها حبيسة لا تباع ولا تورث، أما الأمور المعنوية فقولهم: وقفت حياتي على الدراسة، أو على تربية الأولاد<sup>1</sup>.

**وجاء في المنجد:** حَبَسَ المالَ حَبْسًا وَمَحَبَسًا على كذا: وقفه عليه، أَحْبَسَ وَحَبَسَ المالَ: وقفه في سبيل الله، وقال في المصباح المنير: << وحبسته بمعنى وقفته، فهو حبيس والجمع حبس >><sup>2</sup>.

وجاء في لسان العرب، يقال حَبَسْتُ، أَحْبَسْتُ، حَبَسًا<sup>3</sup>، وَأَحْبَسْتُ، أَحْبَسْتُ، إِحْبَاسًا-أي وَقَفْتُ، والإسم الحبيس بالضم، وكان الوقف أول عهده يسمى صدقة وحبسا<sup>4</sup>، ثم حدث إسم الوقف وانتشر، ولا تزال الأوقاف إلى اليوم في بلاد الغرب العربي تسمى أحباسا<sup>5</sup>.

وقد وردت كلمة الوقف في القرآن الكريم، فقال الله تعالى: { وَقِفُوهُمْ إِنَّهُمْ مَسْئُولُونَ }<sup>6</sup>، وقال أيضا: { وَلَوْ تَرَى إِذْ وَقَفُوا عَلَى رَبِّهِمْ }<sup>7</sup>.

ويقول ابن فارس: " الواو والقاف والفاء أصل واحد يدل على تمكث في شئ ثم يقاس عليه ومنه وَقَفَ وَقِفْتُ وَوُقُفًا"<sup>8</sup>.

### ثانيا: التعريف الإصطلاحي للوقف.

فالوقف هو تحبيس الأصل، وتسبيل المنفعة أي التصدق بمنفعتها على بر أو قرية بحيث يصرف ريعه إلى جهة من جهات الخير تقربا إلى الله عز وجل، والمراد بالأصل: ما يمكن الإنتفاع به مع بقاء عينه، وحبس

1- محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام مقاصد وقواعد، ط: 01، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999، ص: 189.

2- شمس الدين السرخسي، كتاب المبسوط، المجلد 6، ط: 2، نشر دار المعرفة ، بيروت، لبنان، د.ت.ط، ص: 27.

3- عبد الرزاق بن عمار بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص: 27.

4- محمد الركبي، الوقف، د.ط، نشر مكتبة بغداد الجامعية، العراق، 1925، ص: 447.

5- بطرس البقائي، محيط المحيط، مجلد2، د.ط، نشر مكتبة لبنان، بيروت، لبنان، 1286هـ، ص: 278.

6- سورة الصافات، الآية: 24.

7- سورة الأنعام، الآية: 30.

8 ابن فارس، تحقيق عبد السلام هارون، مقاييس اللغة، ج: 06، د.ط، دار الفكر، بيروت، لبنان، د.ت.ط، ص: 135

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

العين يعني أن لا يتصرف فيها بالبيع أو الرهن أو الهبة ولا تنتقل بالميراث، والتصدق بمنافعها يعني صرف ريعها لجهات البر بحسب شروط الواقف<sup>1</sup>.

كما عرفه "الأستاذ مُرسيي" الذي قال فيه الحبس هو هبة حق الانتفاع على التأييد لفائدة الفقراء أو المؤسسات الدينية أو ذات المنفعة العامة والتي يحددها الحابس، والذي يوقف الأرض المحبوسة مع بقاء ملكية الرقبة له، لكن مع عدم قابلية التصرف فيها وتبقى محروسة لضمان منح الثمار للمستفيد.

أما تعريف ابن عرفة الذي قال فيه >> الحبس هو هبة حق الانتفاع من شئى بهدف الصدقة وتبقى الملكية للمحبس (الواهب) فعليا أثناء حياته وصوريا بعد وفاته<<<sup>2</sup>.

### ثالثا: تعريف فقهاء الشريعة الإسلامية للوقف.

إختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريف للوقف وإختلافهم هذا متعلق بعين الوقف وليس بمنفعته وكذا بمدى لزومه، إذ ان منفعة العين الموقوفة متفق على ملكيتها للموقوف عليهم، أما عين الوقف ولزومه فهي موضوع خلاف بين فقهاء الشريعة الإسلامية سننتطرق إلى هذه المسألة فيما سيأتي.

**1: تعريف الشافعية:** عرفه محرر المذهب الإمام النووي في تحريره عن الأصحاب بأنه: >> حبس مال يمكن الإنتفاع به مع بقاء عينه، بقطع التصرف في رقبته، وتصرف منفعه إلى البر تقريبا إلى الله تعالى<<، وقد نقل هذا التعريف الإمام المناوي الشافعي في تيسيره، كما عرفه الشريبي الخطيب، والرمل الكبير بأنه : >> حبس مال يمكن الإنتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجودا <<، ويفهم من تعريفهم أن الوقف هو التحبيس أي المنع من التصرف تملكا بعوض أو بدونه.

وقد عرفه الشيخ شيهاب الدين القليوبي من الشافعية بأنه: >> حبس مال يمكن الإنتفاع به مع بقاء عينه على مصرف مباح <<، وعرفه ابن حجر الهيتمي، والشيخ عميرة بأنه: >> حبس مال يمكن الإنتفاع به مع بقاء عينه على مصرف مباح<<<sup>3</sup>.

والتعريف الذي أرجحه من بين مجموعة تعاريف أئمة المذهب الشافعي هو تعريف الشيخ شيهاب الدين القليوبي لأنه بسيط لا يحتمل أي تأويل أو غموض.

1- علاء بسيوني عبد الرؤوف، الوقف ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية (الملكية التكافلية) دراسة تطبيقية، ط: 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، سنة 2018، ص: 10.

2- الحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضايا الاحوال الشخصية، ج1، د.ط، دار هومة، 2005 الجزائر، ص: 745-755.

3- محمد عبيد الله الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ج1، د.ط، مطبعة الإرشاد، بغداد، 1977، ص60، 61.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

2: تعريف المالكية: عرف الإمام ابن عرفة المالكي الوقف بأنه: >> إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازماً بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديراً <<<sup>1</sup>.

إن الوقف عند جل فقهاء المالكية هو تحبيس للأصل وتسبيل للمنفعة، وشرطهم: أن لا يتعلق به حق الغير فلا يصح وقف المرهون أو المؤجر، ففقهاء المالكية يرون أن الوقف يبقى على ملك الواقف، إلا أن الواقف لا يحق له التصرف فيه بالتصرفات الناقلة للملكية، كما لا يحق الرجوع عن وقفه إن أراد ذلك، وقد عرفه خليل ابن إسحاق صاحب المختصر في الفقه المالكي بأنه: جعل منفعة مملوك ولو بأجرة أو غلته لمستحق مدة ما يراه المحبس<sup>2</sup>.

التعريف الذي جاء به الإمام مالك هو أن الوقف هو حبس للفقراء أو صرفها في وجه من وجوه الخير عن ملك الواقف أو عن التملك والتصدق بالمنفعة للفقراء أو صرفها في وجه من وجوه الخير<sup>3</sup>.

3: تعريف الحنيفة: إختلفت الحنيفة في تعريف الوقف وانقسموا إلى إتجاهين، فأما الإتجاه الأول هو إتجاه الإمام أبي حنيفة، أما الثاني فهو إتجاه الإمامين أبي يوسف، ومحمد بن الحسن.

الإتجاه الأول: عرفه الإمام أبي حنيفة: "حبس العين على ملك الواقف، والتصدق بالمنفعة بمنزلة العارية"<sup>4</sup>. في هذا التعريف نلاحظ أن أبي حنيفة شبه الوقف بالعارية من حيث أنه تبرع بمنفعة المال مع بقاء العين مملوكة للواقف يتصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الرهن، وقال الإمام السرخسي في تعريف الوقف بأنه: >> حبس المملوك عن التملك من الغير <<<sup>5</sup>.

الإتجاه الثاني: جاء في تعريف الصحابين (الإمامين أبي يوسف ومحمد بن الحسن)، أنه: >> حبس العين على ملك الله تعالى وصرف منفعتها على من أحب <<<sup>6</sup>.

1- محمد عبيد الله الكبيسي، المرجع السابق، ص: 78

2- محمود أحمد أبو ليل، أثر الإجتهد في تطور أحكام الوقف، ندوة الوقف الإسلامي، كلية الشريعة والقانون، الإمارات العربية المتحدة، المنعقدة يوم 1997/12/06، ص: 23.

3- الإمام مالك ابن أنس، المدونة الكبرى، د.ط، مطبعة السعادة، مصر، سنة: 1323هـ، ص: 103

4- صايمي محمد سفيان، المرجع السابق، ص: 03

5- شمس الدين السرخسي، المبسوط، المرجع السابق، ص: 27

6- محمد عبيد الله الكبيسي، المرجع السابق، ص: 66، 75

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

ومعنى الوقف عند صاحبين حسب تعريفهم أنه متى تم الوقف، فليس للواقف ولا لغيره التصرف في العين الموقوفة تصرف المالك، فلا يبيعهها، ولا يهبها، ولا يرهنها، وإذا مات فلا تورث عنه ويستمر الوقف ويصرف ريعه على مستحقيه، أما الإمام أبو زهرة يرى أن الوقف هو منع التصرف في رقبة العين التي يمكن الإنتفاع بها وجعل منفعتها لجهة من جهات الخير ابتداءً وانتهاءً<sup>1</sup>.

4- **تعريف الحنابلة و الجعفرية:** عرف شمس الدين المقدسي وابن قدامة الحنبلين الوقف و بأنه: >> تحبيس الأصل وتسبيل الثمرة <<، كما عرفه محقق الحلبي من الجعفرية بأنه: >> عقد ثمرته تحبيس الأصل وإعطاء المنفعة <<، وعرفه محمد الحسني بأنه: >> تحبيس العين وتسبيل ثمرتها <<<sup>2</sup>.

إن في رأينا المتواضع أحسن وأوضح تعريف للوقف هو تعريف ابن قدامة الحنبلي، لأنه موجز للمعنى والغرض المقصود منه، إضافة إلى كونه يتجاوز العديد من الإشكالات الفقهية كالتأبيد، والإلزام واشتراط القرية إلى الله عز وجل.

من خلال مجموعة تعاريف فقهاء الشريعة الإسلامية يتضح لنا أنهم اختلفوا في المنع والتصرف في الأملاك الوقفية أي أن الوقف هو حق مؤبد لا يجوز الرجوع فيه .

رابعا: **تعريف المشرع الجزائري للوقف والأملاك الوقفية العقارية العامة.**

سنتطرق إلى تعريف الوقف من الناحية القانونية والإقتصادية والإجتماعية، وكذا تعريف المشرع الجزائري للأملاك الوقفية العامة، ومختلف تعريفات البلدان الغربية للوقف.

1- **تعريف الوقف من الناحية القانونية:** عرف المشرع الجزائري الوقف في المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري<sup>3</sup> التي تنص أن الوقف "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق".

1- وهبة الزحيلي، "الفقه الإسلامي وأدلته"، ج8، ط:03، دار الفكر، دمشق، سوريا، د.ت.ط، ص: 156.

2- محمد عبيد الله الكبيسي، المرجع السابق، ص: 74-75.

3- قانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، يتضمن قانون الأسرة،

ج.ر. الصادرة في: 12 يونيو 1984، ع: 24.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

والملاحظ أن المشرع الجزائري يقف عند رأي الإمام أبي يوسف من المذهب الحنفي وهذا ما يدل دلالة واضحة من العبارة الأولى من التعريف إلا أنه نجد أن التعريف الذي جاء به هؤلاء يضيف شيئاً يتمثل في جعل ملكية الوقف على حكم ملك الله تعالى، أما المشرع الجزائري وإن منع على أن تكون ملكية الوقف للواقف أو لأي شخص آخر كالموقوف عليهم لكنه لم يوضح بصريح العبارة إلى من تعود هذه الملكية.

أما التعريف الوارد في القانون المتعلق بالوقف 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم<sup>1</sup>، نجد أن المادة الثالثة من الفصل الأول الواردة تحت عنوان أحكام عامة تنص على أن << الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التابيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر أو الخير >>.

إن التعريف المذكور في المادة الثالثة من قانون الأوقاف المذكور أعلاه هو نفسه الوارد في المادة 213 من ق.أ.ج، الفرق البسيط يكمن في أن المشرع غير الألفاظ في التعبير عن الوقف، بحيث استعمل لفظ - مال - في المادة المذكورة، بينما استعمل لفظ - العين - في القانون المتعلق بالأوقاف 10/91 في مادته الثالثة، مع العلم أن لفظ المال يشمل الأموال السائلة التي بدأ بعض الواقفين في الآونة الأخيرة من تخصيصها للصرف من ريعها على جهات بر متعددة، بينما تعبير - عين - ضيق لا يشمل إلا العقارات والمنقولات.

وبناء على التعاريف السابقة يمكن الوقوف على تعريف الوقف بأنه: تخصيص مال معين ليصرف ريعه على جهة معينة مع حبس العين عن التملك ، على أن يكون الوقف مؤبداً أو مؤقتاً احتراماً لإرادة الواقف ، مع إبعاد كل شرط من الشروط المخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.

**2- تعريف الوقف من الناحية الإقتصادية:** هو تحويل الأموال عن الإستهلاك وإستثمارها في أصول رأسمالية إنتاجية، تنتج المنافع والإيرادات التي تستهلك في المستقبل، فهو إذن عملية تجمع بين الإدخار والإستثمار معاً<sup>2</sup>، فهي تتألف من إقتطاع أموال كان يمكن للواقف أن يستهلكها إما مباشرة أو بعد تحويلها إلى سلعة إستهلاكية<sup>3</sup>.

1- أنظر المرجع السابق.

2- أحمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الإقتصادية المعاصرة، ط: 01 دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، 2007، ص: 129، 130.

3- حمدي محمد بن صالح جمعة، مساهمة الوقف في تمويل التنمية الشاملة، المؤتمر العلمي الدولي الثاني حول التمويل الإسلامي غير الربحي ( الزكاة الوقف ) في تحقيق التنمية المستدامة، جامعة سعد دحلب ، البلدة، المنعقد يومي 20-21 ماي 2013، ص: 313.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

إن الوقف بهذا المفهوم هو عملية تنموية حيث يتضمن بناء الثروة الإنتاجية من خلال عملية إستثمار حاضرة لمصلحة الغير في المستقبل، سواء لمصلحة أفراد معينين أو مصلحة فئة معينة أو مصلحة المجتمع نفسه<sup>1</sup>، كما يعرف بأنه تحويل لجزء من الدخل والثروات الخاصة إلى موارد تكافلية دائمة تخصص منافعها من سلع وخدمات وعوائد لتلبية إحتياجات الجهات والفئات المتعددة المستفيدة، مما يساهم في زيادة القدرات الإنتاجية اللازمة لتكوين ونمو القطاع التكافلي الخيري الذي يعد أساس الإقتصاد الإجتماعي في الإقتصاد الإسلامي<sup>2</sup>.

**3- تعريف الوقف من الناحية الإجتماعية:** هو صيغة قانونية مالية إسلامية المنشأ، ومكون مؤسسي من الصيغ والمكونات الأساسية للمجتمع المدني في بناء الدولة الحديثة، وتعد عملية الوقف نتاج لتلاقي مجموعة من العناصر الموضوعية هي: مكون ثقافي يحفز على الإيقاف، وحاجة إجتماعية تستدعي إقامة الوقف، وقدرة مالية نسبية تمكن من الفعل الوقفي<sup>3</sup>.

ويعد الوقف من أساليب التمويل التكافلي وهو عملية جوهرية تهدف إلى إعادة التوازن بين أفراد المجتمع، وشرائحه، وقطاعاته المختلفة<sup>4</sup>.

**4- مفهوم الوقف عند بعض البلدان العربية والغربية:** فمع مطلع القرن 13 ميلادي ظهر في وسط أوروبا وبالتحديد في ألمانيا بعض الأوقاف الخيرية ولكن أقل إشارة إلى الوقف في النظم القانونية الغربية جاءت في القانون الإنجليزي للأعمال الخيرية الصادر عام 1601 للميلاد ثم إتخذت الأوقاف شكل الشخصية المعنوية بإسم foundation وإتضحت معالمها وصارت تعرف بأنها مؤسسات غير حكومية ولا تقصد الربح، وهذه بعض التعريفات لهذه الصيغ والتي تعد شبيهة بالوقف:

---

1- منذر القحف، التكوين الإقتصادي للوقف في بلدان الهلال الخصيب، ندوة الوقف والمجتمع المدني في الوطن العربي، تحرير إبراهيم البيومي غانم، مركز دراسات الوحدة العربية والأمانة العامة للأوقاف، بيروت، 2003، ص: 413، 414.

2 صالح صالحي، الدور الإجتماعي والإقتصادي للقطاع الوقفي، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع: 07، فيفري 2005، ص: 160

3- بدر ناصر المطيري، التجارب الإسلامية الحديثة في تنظيم وإدارة الوقف ( دولة الكويت نموذجا )، مجلة أوقاف، السنة الثامنة، ع:15، ذو القعدة 1429هـ/2008، ص:44.

4- صالح صالحي، عبد الحليم غربي، دور المنتجات المالية الإسلامية في تحقيق الإستقرار الإقتصادي، الملتقى الدولي الثاني- الأزمة المالية الراهنة والبدايل المالية والمصرفية ( النظام المصرفي الإسلامي نموذجا)، معهد العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير- الجزائر، 6 ماي 2009، ص:03.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

ففي الموسوعة الدولية للعلوم الإجتماعية "International Encyclopedia of Science Social" تحت عبارة (foundation) ومعناها الأموال أو المؤسسة الوقفية، فقد عرف الوقف بأنه >> وسيلة لمشاركة مال خاص في غرض عام <<، أما في القانون الفرنسي عرف الوقف الخيري بأنه: >> رصد شئى محدد من رأس المال على سبيل الدوام لعمل خيري عام أو خاص<<، ويكون العمل الخيري العام كإقامة مستشفى أو بناء مدرسة، أو منع جامعة مبلغا من المال أو عقارا، لإنشاء كراسي علمية أو للإنفاق على جوائز علمية<sup>1</sup>، أما في النظام الأنجوساكسوني ففي القانون الأمريكي الوقف عندهم هو نوع من التصرفات المالية تسمى "الترست" "Trust"، فقد عرفه المعهد القانوني الأمريكي بأنه: (علاقة أمانة خاصة بمال معين، تلزم الشخص الذي يحوز هذا المال بعدة إلتزامات، تهدف إلى إستغلاله لصالح شخص آخر وتنشأ هذه العلاقة نتيجة للتعبير عن إنشائها)<sup>2</sup>.

وقد عرف المشرع الأردني الوقف بموجب المادة 1233 من القانون المدني الأردني بأنه: >> حبس عين المال المملوك عن التصرف وتخصيص منافعه للبر ولو مالا<<<sup>3</sup> ، يقترب هذا التعريف من تعريف صاحبين والشافعية.

أما المشرع الليبي فقد عرف الوقف بأنه: >> حبس العين وجعل غلتها أو منفعتها لمن وقفت عليه<<، هذا التعريف يقترب من تعريف الحنابلة<sup>4</sup>.

5- تعريف الأملاك الوقفية العقارية العامة في القانون الجزائري: قبل التطرق إلى تعريف الملكية العقارية الوقفية العامة يجب أولا تعريف العقار، وثانيا تعريف الملكية، لنعرف بعد ذلك الأملاك الوقفية العقارية العامة.

أ- تعريف العقار: هو كل ما إلتصق بالأرض إلتصاق قرار، إذ عرفت المادة 683 في فقرتها الأولى من القانون المدني العقار على أنه:

1- رفيق يونس المصري، الأوقاف فقها وإقتصادا، د.ط، دار المكتبي للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، سوريا، 1999.

2- ياسين بن ناصر الخطيب، أثر الوقف في نشر التعليم والثقافة، مؤتمر الأوقاف الأول، مكة المكرمة، شعبان 1422 هـ، ص: 283.

3- منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف (دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون)، ط: 02، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015، ص: 46.

4- محمد رافع يونس محمد، متولي الوقف (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين العربية)، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2008، ص: 23، 24.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

>> العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول <<<sup>1</sup>.

إن الأصل في الوقف أن يكون عقارا لأنه يحقق ديمومة الإنتفاع بالريع الوقفي وهذا الأخير يتسم بصفة التأييد لذلك الوقف العقاري يعد محل إتفاق بين فقهاء الشريعة الإسلامية.

ب- **تعريف الملكية:** تعددت وإختلفت تعريفات الملكية في الفقه الشرعي، فمنهم من عرفها على أنها: " الشرعية التي أقرها الشارع بين الإنسان والمال، وجعله مختصا به، بحيث يتمكن من الإنتفاع به بكل الطرق السائغة له شرعا، وفي الحدود التي يبينها الشرع الحكيم"<sup>2</sup>.

وقد عرفها عبد الرزاق السنهوري بأنها: " الإستئثار بالشيء بإستعماله وإستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون"<sup>3</sup>.

وتعرف الملكية في الفكر الوضعي على أنها حق يشمل ملك العين والمنفعة معا أو ما يعبر عنه بالملك التام، ويحتوي مفهوم الملكية على ثلاثة عناصر هي: حق الإستعمال، وحق الإستغلال، وحق التصرف في الأشياء المملوكة، بشرط أن لا يستعملها إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، أما فقهاء الشريعة الإسلامية عرفوا الملكية بأنها: " العلاقة بين الإنسان الذي خلقه الله تعال للعبادته، ولتعمير الأرض وإصلاحها على ضوء المنهج المستقيم، وبين المال الذي خلقه الله تعالى وسيلة لتحقيق هدي العبودية والتعمير، ولذلك فالملكية من الإعتبارية النسبية مثل الأبوة والبنوة"<sup>4</sup>.

ج- **تعريف الأملاك الوقفية العقارية العامة:** عرفت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري 25/90<sup>5</sup>، الملكية العقارية الوقفية : >> إن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل

1- القانون المدني في ضوء الممارسات القضائية ( النص الكامل للقانون، وتعديلاته إلى غاية 13 مايو 2007 مدعم بالإجتهاد القضائي)، منشورات بيرتي، الجزائر، طبعة 2008-2009.

2- محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، د.ت.ط، ص: 71-72.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد: 08، ط: 03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، 2009، ص: 493.

4- علاء بسبوني عبد الرؤوف، الوقف ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، المرجع السابق، ص: 31، 30.

5- أنظر المرجع السابق.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصى لهم الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور<>.

كما نصت المادة 32 من نفس القانون على صدور قانون خاص يحكم الأملاك العقارية الوقفية وهو قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل27 أفريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، كما نصت المادة الأولى من قانون الأوقاف المذكور أعلاه أنه:

>> يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمايتها والشروط والكيفية المتعلقة بإستغلالها وإستثمارها وتتميتها<>. أما في الفقرة الثانية من نفس المادة فقد نص القانون المذكور أعلاه أنه: >> يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<>.

إن هذا التعريف جاء شاملا لمعنى التعاريف المذكورة سابقا، غير أنه جاء بعبارة (أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك)، وهذه العبارة إستقاهها المشرع الجزائري من العبارة التي وردت في تعريف أبي يوسف ومحمد، (على أن الوقف حبس الخير في الحال أو المآل)، وفي المادة 23 من قانون 25/90 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري نصت على:

>> تصنف الاملاك العقارية على اختلاف انواعها ضمن الاصناف القانونية الاتية: ....

الاملاك الوقفية<>، كما ذكرت المادة 08 من قانون الأوقاف 10/91 أنواع الأملاك الوقفية العامة وهي:

- 1- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.
- 2- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أم بعيدة عنها.
- 3- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
- 4- الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة في المحاكم .
- 5- الاملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي فيها العقار.
- 6- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

- 7- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.
  - 8- كل الأوقاف التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها والمتعارف عليها أنها وقف .
  - 9- الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن.
- ولقد أضيفت إلى هذه الأصناف من الأملاك الوقفية العامة أنواع أخرى ذكرتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، وهي كالتالي:
- 1- الأملاك التي إشتراها أشخاص طبيعيين أو معنويون بإسمهم الشخصي لفائدة الوقف.
  - 2- الأملاك التي وقفت بعدها إشتريت بأموال جماعة من المحسنين.
  - 3- الأملاك التي وقع الإكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.
  - 4- الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية.
- يلاحظ مما سبق أن هذا التعداد جاء عاما مطلق العنان فيه، جامعا غير مانعا غير وارد على سبيل الحصر، ويرجع هذا بطبيعة الحال لكثرة الأملاك الوقفية العامة<sup>1</sup>.
- ومن خلال التعاريف التي أوردناها نستنتج أن الأملاك الوقفية العقارية العامة تتميز بمجموعة من الخصائص نذكر منها:

**1: صنف قائم بذاته:** بقيت الأملاك الوقفية بعد الإستقلال محكومة بنصوص متناثرة ومتضاربة أحيانا ولم يحدد لها مفهوم واضح ووجود قانوني تصنف بموجبه ضمن أصناف الملكية إلا بعد سنة 1990، أي بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 الذي إعتبر الأملاك الوقفية صنفا قائما بذاته إلى جانب الملكية الوطنية والملكية الخاصة، وهذا ما تؤكد صراحة المادة 23 منه والتي نصت على: >> تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية : 1) الأملاك الوطنية - 2) أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة - 3) الأملاك الوقفية.

---

1- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر ( دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والإجتهادات القضائية)، ط:02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص: 45

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

2: غير قابلة لتملكها ولا للتصرف فيها: نصت المادة 05 من قانون 10/91 الخاص بالأوقاف على: << الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين >> ، وكذا نصت المادة 23 من نفس القانون على: << لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها >>، والإستثناء الوحيد لهذا الأصل هو ما نصت عليه المادة 24 من نفس القانون وذلك فيما تعلق بالتعويض وإستبدال الأملاك الوقفية وفق حالات تم حصرها .

3: ذات منفعة عامة موجهة للمصلحة العامة: إن المصلحة العامة والنفع العام مفهومان لغويان مترادفان يتمثل مضمونهما في إشباع الحاجة العامة للأشخاص، وطالما كان الوقف العقاري من أهم أنواع الوقف التي وقفت جنبا إلى جنب لمساندة الدولة ومشاركتها في أغلب وظائفها الموجهة للنفع العام، إذ أن أغلب الأملاك العقارية الوقفية يتوجه ريعها من أجل العلم ومن أجل رفع إقتصاد البلاد أو تطوير الحياة الإجتماعية والصحية،...إلخ.

4: تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة: فالوقف بصفة عامة مستقل تماما عن الموقوف عليه أي الشخص المستحق له، له ممثل قانوني يتصرف بإسمه ويمثله أمام القضاء وهو ناظر الوقف، وتتجسد شخصيته المعنوية أكثر في قيام الدولة بكل مؤسساتها وما تملكه من سيادة في إحترام إرادة الواقف وتنفيذها. وهذا ما نصت عليه المادة 05 من قانون 10/91 السابق الذكر: << الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها >>.

فإضافة المشرع الجزائري صفة الشخصية المعنوية على الوقف يعد خيارا سليما للجدال الفقهي الذي كان مطروحا حول مال ملكية العين الموقوفة، ذلك أن هناك من الفقهاء من يرى أن ملكية العين الموقوفة تبقى على ملك الواقف، وهناك من يرى أنها تنتقل إلى الموقوف عليهم ، وهناك من يرى أنها تنتقل إلى حكم ملك الله تعالى<sup>1</sup>.

5: الأملاك العقارية الوقفية العامة غير قابلة للحجز ولا للنزع: من المتفق عليه شرعا وقانونا أن الحجز يكون إلا على الأملاك التي يصح التصرف فيها حتى يمكن بيعها بالمزاد العلني في حالة عدم إستفاء الدين، وطالما أن الوقف لا يجوز التصرف فيه بأي حال من الأحوال وبأي شكل من أشكال التصرف فإن حجزه أيضا غير ممكن، لأن بالحجز تؤول ملكيته إلى الشخص الذي يشتريه عقب البيع بالمزاد العلني، وهذا يتنافى وقاعدة تأبيد

11- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 50.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

الأملاك الوقفية<sup>1</sup>، أما فيما يخص عدم قابلية الأملاك العقارية للنزع فالمقصود بالنزع هنا هو نزع الملكية للمنفعة العامة وهو إجراء تقوم به الدولة بحرمان مالك العقار من ملكه جبرا لأجل المنفعة العامة مقابل تعويض، والوقف لا يخضع لهذا الإجراء، إلا أن قانون الأوقاف 10/91 في مادته 24 قد أورد حالة واحدة وهي حالة توسيع طريق عام ففي هذه الحالة تتغير طبيعة الملك العقاري الوقفي من تابع الوقف العام إلى تابع الملك العام وهذا مقابل التعويض عينا بمثلها أو أفضل منها<sup>2</sup>.

**6- عدم قابلية الأملاك الوقفية العقارية العامة للإكتساب بالتقادم:** فتطبيقا للقاعدة القانونية التي تقر بأنه كل من لا يجوز التصرف فيه لا يجوز كسبه بالتقادم، فإن الأملاك الوقفية لا يجوز كسبها بالتقادم باعتبار أن هذا التقادم مكسب، والمحكمة العليا أقرت بذلك في أكثر من مبدأ يفيد أن: " لا تقادم في الحبس"، وإن كان للأسف من الناحية العملية نجد العديد من الأملاك العقارية الوقفية خاصة منها الأراضي الوقفي الجرداء أكتسبت عن طريق التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة طبقا للمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 مايو لسنة 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، والمقصود هنا الأراضي الوقفية المحررة في عقود عرفية غير مشهورة في المحافظة العقارية<sup>3</sup>.

إنه بالرجوع إلى أحكام المادة 827 من القانون المدني التي تنص على أنه: " كل من حاز عقارا.... دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته مدة 15 سنة دون إنقطاع". وبالتالي تكون هذه المادة قد سنت قاعدة عامة تشمل جميع العقارات، ولم يستثنى المشرع من ذلك إلا العقارات المنصوص عليها بالمادة 689 من نفس القانون، وتبعا لذلك فإن جميع العقارات يمكن تملكها عن طريق التقادم المكسب ما عدا العقارات التي تملكها الدولة<sup>4</sup>.

1- صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية: 2009-2010، ص: 16.

2- عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ط: 01، جمعية التراث، غرداية، الجزائر، 2012، ص: 30.

3- خالد رامول، المرجع السابق، ص 65.

4- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص: 135 و 136.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

7: تتمتع بالحماية الدستورية والجزائية: يعد الدستور أعلى درجات القوانين الوضعية، فهو الذي يرسم الخطوط العريضة لشكل ونوع نظام الحكم في الدولة، ويبين العلاقة بين مؤسساتها ويضمن الحقوق والحريات، وفي هذا الشأن نص الدستور الجزائري لسنة 1989 في المادة 52 منه على أن: >> الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحميها القانون...<< .

بالإضافة إلى تمتع الأملاك الوقفية العقارية العامة بالحماية الدستورية فإنها أيضا تتمتع بالحماية الجزائية، فقد نصت المادة 36 من قانون الأوقاف على أن: >> يتعرض كل شخص يقوم بإستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تحايلية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات<<، وتجدر الإشارة الى أن جميع النصوص الواردة في قانون العقوبات والمتعلقة بالجرائم الواردة على العقار كالمادة 386 المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية وكذا المادتين 406 و407 المتعلقة بجنحة التخريب العمدي للعقارات يصلح تطبيقها على الاملاك العقارية الوقفية لان هذه النصوص تجرم واقعة الاعتداء على العقار بغض النظر عن صنفه<sup>1</sup>.

7- عدم قابلية الأملاك العقارية الوقفية للتغيير: المقصود بالتغيير هو تغيير الطابع الوقفي للعقار، فلا يهم إن تعرض العقار الوقفي إلى تغييرات مادية من إضافة بنايات كمحلات أو مساكن أو زرع لأشجار أونخيل مادام محافظا على طابعه الوقفي ولا يحق لأحد أن يدعي ملكية الجزء المضاف، وهذا ما أكدته نص المادة 25 من قانون الأوقاف بنصها: >> كل تغيير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير<<<sup>2</sup>.

8- حرية إثبات الأملاك العقارية الوقفية العامة: تنص المادة 35 من قانون الأوقاف على أن: >> يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية <<، وهذه خطوة إيجابية تحسب للمشرع الجزائري لما فتح المجال لإثبات الملكية العقارية بكافة الوسائل القانونية والشرعية ذلك أن هذه الأملاك تعرضت في السابق للإعتداء سواء من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين وعن طريق حرية إثباتها يمكن إسترجاعها.

1- عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص: 28، 29

2- حمدي باشا، عقود التبرعات (الهيئة، الوصية، الوقف)، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 103

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

9- عدم جواز قسمة الملكية العقارية الوقفية: كأصل عام لا تجوز قسمة الملكية العقارية المحبسة الناقلة للملكية، إذ وإستنادا لأحكام المادة 213 من قانون الأسرة فإن الوقف حبس مال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق<sup>1</sup>.

والمحكمة العليا أقرت عدة مبادئ يفهم منها جواز المطالبة بقسمة الملكية العقارية المحبسة، من بين هذه المبادئ نذكر على سبيل المثال القرار رقم 230617 المؤرخ في 1999/11/16 أقر بأنه: " من المقرر شرعا أنه يبطل الحبس عندما يحرر بسوء نية حرمان أحد الورثة من الميراث"<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: حكم الوقف ولزومه.

في هذا الفرع سندرس نقطتين، أولهما مشروعية الوقف ودليلها من الكتاب والسنة والإجماع، أما النقطة الثانية ندرس مسألة فقهية مهمة ألا وهي لزوم الوقف وأراء الفقهاء حول هذه المسألة وكذا موقف كل من المشرع والقضاء الجزائري:

#### أولاً: مشروعية الوقف.

الوقف جائز ومشروع في القرآن الكريم وفي السنة النبوية الشريفة.

1- دليل مشروعيته من القرآن الكريم: وردت آيات عديدة في هذا الشأن: قال الله تعالى: {لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ}<sup>3</sup>، وقوله تعالى: {وَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْ بَعْدُ وَهَاجَرُوا وَجَاهَدُوا مَعَكُمْ فَأُولَئِكَ مِنْكُمْ وَأُولُوا الْأَرْحَامِ بَعْضُهُمْ أَوْلَى بِبَعْضٍ فِي كِتَابِ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ}<sup>4</sup>.

وقوله تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ، وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ}<sup>5</sup>.

1- يوسف دلاندة ، المرجع السابق، ص: 134

2- نفس المرجع ، ص: 134.

3- سورة آل عمران، الآية: 92.

4- سورة الأنفال، الآية: 75.

5- سورة البقرة، الآية: 261.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وقوله تعالى: { الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ثُمَّ لَا يُتْبِعُونَ مَا أَنْفَقُوا مَنًّا وَلَا أَذَى لَهُمْ أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ }<sup>1</sup>.

وقوله تعالى: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِمَّا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَ يَوْمٌ لَا بَيْعَ فِيهِ وَلَا خُلَّةَ وَلَا شَفَاعَةَ وَالْكَافِرُونَ هُمُ الظَّالِمُونَ }<sup>2</sup>.

وقال تعالى: { لَيْسَ الْبِرُّ أَنْ تُولُوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ وَالْمُوفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا وَالصَّابِرِينَ فِي الْبَأْسَاءِ وَالضَّرَّاءِ وَحِينَ الْبَأْسِ أُولَئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ }<sup>3</sup>.

وقال أيضاً: { وَ أَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَ آتُوا الزَّكَاةَ وَمَا تَقَدَّمُوا لَأَنْفُسِكُمْ مِنْ خَيْرٍ تَجِدُوهُ عِنْدَ اللَّهِ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرًا }<sup>4</sup>.

وقال تعالى في سورة الحج: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا ارْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَاعْبُدُوا رَبَّكُمْ وَافْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ }<sup>5</sup>،  
وقال الله تعالى في سورة التوبة: { خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا وَصَلِّ عَلَيْهِمْ إِنَّ صَلَاتَكَ سَكَنٌ لَهُمْ وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ }<sup>6</sup>.

وقال أيضاً في نفس السورة: { إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسَاكِينِ وَالْعَامِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمُؤَلَّفَةِ قُلُوبُهُمْ وَ فِي الرِّقَابِ وَ الْغَارِمِينَ وَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ وَ ابْنِ السَّبِيلِ فَرِيضَةً مِّنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ }<sup>7</sup>.

وقال أيضاً في سورة المجادلة: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا نَاجَيْتُمُ الرَّسُولَ فَقَدِّمُوا بَيْنَ يَدَيْ نَجْوَاكُمْ صَدَقَةٌ ذَلِكَ خَيْرٌ لَّكُمْ وَ أَطْهَرُ فَإِن لَّمْ تَجِدُوا فَإِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ }<sup>8</sup>.

1- سورة البقرة، الآية: 254.

2- سورة البقرة، الآية: 254.

3- سورة البقرة، الآية: 177.

4- سورة البقرة، الآية: 110.

5- سورة الحج، الآية: 77.

6- سورة التوبة، الآية: 103.

7- سورة التوبة، الآية: 60.

8- سورة المجادلة، الآية: 12.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وقال أيضا: { مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ }<sup>1</sup>.

وقوله تعالى: { مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةُ حَبَّةٍ وَاللَّهُ يُضَاعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ }<sup>2</sup>.

وفي سورة الحديد يقول عز وجل: { ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ ءَامَنُوا وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ }<sup>3</sup>.

وفي نفس السورة : { مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ }<sup>4</sup>.

وقال أيضا: { إِنَّ الْمُسِدِّقِينَ وَالْمُصَدِّقَاتِ وَأَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُضَاعِفُ لَهُمْ وَلَهُمْ أَجْرٌ كَرِيمٌ }<sup>5</sup>.

نلاحظ من خلال هذه الآيات الكريمة أنها لا تدل بشكل مباشر على مشروعية الوقف بل تدل على مشروعية الصدقات والبر والوقف يعد نوع من البر والصدقة الجارية والإحسان التي تدعو إليها هذه الآيات الكريمة كونه يحقق المنفعة العامة لجميع الناس.

### 2- دليل مشروعيته من السنة النبوية الشريفة.

عن أبي هريرة رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: { إِذَا مَاتَ ابْنُ آدَمَ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ }<sup>6</sup>.

3- وعن عثمان رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قدم المدينة وليس بها ماء يستعذب غير بئر رومة فقال: { مَنْ يَشْتَرِي بِئْرَ رُومَةَ فَيَجْعَلُ مِنْهَا دَلْوَهُ مَعَ دَلَاءِ الْمُسْلِمِينَ بِخَيْرٍ، لَهُ مِنْهَا فِي الْجَنَّةِ، فَاشْتَرَيْتُهَا

1- سورة البقرة، الآية: 245.

2- سورة البقرة، الآية: 261.

3- سورة الحديد، الآية: 07.

4- سورة الحديد، الآية: 11.

5 سورة الحديد، الآية: 18.

6- الحافظ محي الدين ابو زكريا يحيى بن شرف النووي، صحيح مسلم بشرح النووي، ج: 11، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته، المجلد السادس، ط: 03، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.ت.ط، ص: 85.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

مَنْ صُنِبَ مَالِي<sup>1</sup>، وعن أبي سعد الخدري رضي الله عنه قال: خرج رسول الله صلى الله عليه وسلم - في أضحى أو فطر - إلى المصلى ثم إنصرف فوعظ الناس وأمرهم بالصدقة فقال: {أَيُّهَا النَّاسُ تَصَدَّقُوا}، فَمَرَّ عَلَى النَّسَاءِ فَقَالَ: { يَا مَعْشَرَ النَّسَاءِ تَصَدَّقْنَ فَإِنِّي رَأَيْتُكُنَّ أَكْثَرَ أَهْلِ النَّارِ... }، فلما صار إلى منزله جاءت زينب امرأة ابن مسعود تستأذن عليه، فقيل: يا رسول الله هذه زينب فقال: أَيُّ الزَّيَانِبِ؟ فقيل: امْرَأَةُ ابْنِ مَسْعُودٍ، قَالَ: نَعَمْ، ائْذِنُوا لَهَا، فَأَذِنَ لَهَا، قَالَتْ: يَا نَبِيَّ اللَّهِ إِنَّكَ أَمَرْتَ الْيَوْمَ بِالصَّدَقَةِ، وَكَانَ عِنْدِي حُلِيٌّ لِي، فَأَرَدْتُ أَنْ أَتَصَدَّقَ بِهِ، فَرَعِمَ ابْنُ مَسْعُودٍ أَنَّهُ وَوَلَدُهُ أَحَقُّ مِمَّنْ تَصَدَّقْتِ بِهِ عَلَيْهِمْ، قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: {صَدَقَ ابْنُ مَسْعُودٍ، زَوْجُكَ وَوَلَدُكَ أَحَقُّ مَنْ تَصَدَّقْتِ بِهِ عَلَيْهِمْ}<sup>2</sup>، وعن ابن عمر رضي الله عنه فيما رواه البخاري وغيره، قال: أصاب عمر أرضا بخبير، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها، فقال: يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنِّي أُصِيبْتُ أَرْضًا بِخَبِيرٍ، لَمْ أُصِيبْ مَالًا قَطُّ أَنْفُسُ مِنْهُ، فَمَا تَأْمُرُنِي بِهِ؟ قَالَ: { إِنْ شِئْتَ حَبِسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا غَيْرَ أَنَّهُ لَا يَبَاعُ أَصْلَهَا، وَلَا يَبْتَاعُ، وَلَا يُوَهَّبُ، وَلَا يُوْرَثُ }، قَالَ: فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ، عَلَى الْأَلَا يُبَاعُ وَلَا يُوهَّبُ وَلَا يُورَثُ، وَتَصَدَّقَ بِهَا عَلَى الْفُقَرَاءِ، وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ، وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ، وَإِنَّ السَّبِيلَ وَالضَّيْفَ لَا جَنَاحَ عَلَى مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ، وَيُطْعِمَ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ<sup>3</sup>، وعن عمر بن الحارث أنه قال: >> ما ترك رسول الله صلى الله عليه وسلم إلا بغلته البيضاء وسلاحه وأرضا تركها صدقة << أخرجه البخاري<sup>4</sup>، وعن أنس بن مالك رضي الله عنه قال: >> لما قدم النبي صلى الله عليه وسلم إلى المدينة وأمر ببناء المسجد " مسجد قباء "، قال: يا بني النجار تأمنوني بحاطكم هذا؟ فقالوا: والله لا نطلب ثمنه إلا الله تعالى، فأخذ النبي البستان وبنى أول مسجد في الإسلام<sup>5</sup>.

1- علاء بسيوني عبد الرؤوف، المرجع السابق، ص: 108.

2- محمد ابن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، ط: 01، حديث رقم: 1466، دار ابن كثير، دمشق، سوريا، 1423هـ/2002م، د.ص.

3- سليمان بن عبد الله أبا الخيل، الوقف في الشريعة الإسلامية (حكمه وحكمته و أبعاده الدينية والاجتماعية)، د.ط، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2008، ص: 16.

4- محمود عبد المنعم يوسف مصري، الوقف الإسلامي ودوره في التخفيف من عجز الموازنة العامة، د.ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2016، ص: 92

5- الحافظ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، جزء: 05، ط: 01، حديث رقم: 2779، دار الريان للتراث، القاهرة، مصر، 1407هـ/1916م، ص: 479

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

نستنتج مما سبق أن جميع الأحاديث السابقة حثت على الصدقة والبر في سبيل الله وعلى جواز الوقف كونه من قبيل الصدقات الجارية وذلك بإقرار كل من النبي محمد صلى الله عليه وسلم وحث صحابته وأهل بيته على فعله لما فيه من ثواب وأجر عظيم عند الله عز وجل، كما نستنتج أيضا أن الصدقة الجارية محمولة على الوقف عند العلماء، فإن غيره من الصدقات ليست جارية، بل يملك المتصدق عليه إيمانها ومنافعها.

### 3- دليل مشروعيته من الإجماع.

إن أهل العلم من صحابة النبي صلى الله عليه وسلم وتابعيهم، قد أجمعوا على صحة الوقف ومشروعيته، لقوله صلى الله عليه وسلم: { إِنَّ اللَّهَ لَا يَجْمَعُ أُمَّتِي أَوْ قَالَ أُمَّةَ مُحَمَّدٍ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَلَى ضَلَالَةٍ وَيَدُّ اللَّهُ مَعَ الْجَمَاعَةِ } أخرجه الترمذي<sup>1</sup>.

أجمع الصحابة رضوان الله عليهم على جواز الوقف، فقد قال جابر رضي الله عنه: " لم يكن أحد من أصحاب رسول الله صلى الله عليه وسلم ذو مقدرة لإحبس"، والحبس معناه الوقف<sup>2</sup>.

وقال ابن رشد الجد: << الأحباس سنة قائمة، عمل بها رسول الله والمسلمون بعده >>، وقال القرطبي رحمة الله عليه: << إن المسألة إجماع من الصحابة، وذلك أن أبا بكر وعمر، وعثمان، وعلي، وعائشة، وفاطمة، وعمرو بن العاص، وابن الزبير، وجابرا كلهم وقفوا الأوقاف، وأوقفهم بمكة والمدينة معروفة مشهورة >><sup>3</sup>، وعن جابر رضي الله عنه أنه قال: << ما بقي أحد من رسول الله صلى الله عليه وسلم له مقدرة إلا وقف >><sup>4</sup>.

رابعا- من القياس: يتفق الفقهاء على أن الوقف مشروع يقول الإمام الشرييني رحمة الله عليه: << إتفق العلماء على أن بناء المساجد وإخراج أرضها من ملكية واقفها، أصلها في وقف الأصل وحبس الأصول والتصدق بثمرتها، فيقاس عليه غيره >><sup>5</sup>.

1- علاء بسيوني عبد الرؤوف، المرجع السابق، ص: 110

2 أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي، المغني لابن قدامة، الجزء 06، مكتبة القاهرة، 1968، ص: 213

3- سليمان بن جاسر بن عبد الكريم الجاسر، الوقف وأحكامه في ضوء الشريعة الإسلامية، ط: 01، مدار الوطن للنشر، 2012، ص: 12- 13.

4- سليمان بن عبد الله أبا الخيل، المرجع السابق، ص: 13

5- محمد الخطيب الشرييني، مغني المحتاج، مطبعة بابي الحلبي وأولاده بمصر، 1958، ص: 378 .

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

ثانيا: لزوم الوقف العام فقها.

قبل أن نخوض آراء فقهاء الشريعة الإسلامية حول لزوم الوقف وجب أولا معرفة المقصود باللزوم، فاللزوم هو عدم رجوع الواقف في وقفه، وقد حدث خلاف بين الفقهاء وكذا موقف المشرع الجزائري منه في مدى لزوم الوقف من عدمه وسنبين فيما يلي موقف كل منهم وحججهم في ذلك:

**1- موقف الحنفية:** الوقف عند أبي حنيفة تصرف غير لازم<sup>1</sup>، يمكن للواقف أو لورثته الرجوع عنه في حياته أو بعد وفاته والتصرف فيه بكل وجوه التصرف في الملك إستهلاكا بالبيع أو الرهن أو الهبة،... وغير ذلك من التصرفات كما في العارية إذ إستردها المعير تماما، فهو يرى الوقف كالإعارة عقد غير لازم.

ويصبح الوقف لازما عند المذهب الحنفي بأحد الأمور الثلاثة وهي:

- أن يحكم به القاضي ويقضي بلزومه، كأن يختصم الواقف مع الناظر، لأنه يريد أن يرجع بعله عدم اللزوم فيقضي الحاكم أو القاضي باللزوم فيلزم، وهذا متفرع عن قاعدة فقهية متفق عليها هي: "القضاء في فصل مجتهد فيه يرفع الخلاف".

- أن يعلق الواقف وقفه بموته فيقول: إذا مت وقفت داري على كذا وكذا، فيلزم كالوصية من الثلث بالموت لا قبله، وهذا عند أبي حنيفة يلزم بعد موت الواقف من ثلث تركته، فإن لم يخرج من الثلث، توقف الزائد على إجازة الورثة، بشرط أن لا يكون للموقوف عليه وارث وإلا طبق فيه حكم الوقف على الوارث مادام الواقف حيا، فإن له الرجوع عنه، كحكم الوصية تماما<sup>2</sup>.

- أن يقف الواقف الوقف في حياته وبعد مماته كقوله وقفت داري هذه في حياتي وبعد مماتي على كذا وكذا، فإذا مات كان لازما، فالوقف في هذه الحالة عند الحنفية منجز ولازم منذ عقده في حياة الواقف ويستمر إلى ما بعد موته.

1- أحمد فراج حسين، أحكام الوصايا والأوقاف في الشريعة الإسلامية، ط:03، دار الفكر الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003.

2- مصطفى أحمد الزرقاء، أحكام الأوقاف، ط:02، دار عمار للنشر، عمان، الأردن، 1998، ص:30، 106.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

- أو أن يجعل وقفا لمسجد ويفرزه عن ملكه، ويأذن بالصلاة فيه، فإذا صلى فيه واحد زال ملكه عن الواقف<sup>1</sup>.  
ومن غير هذه الأمور الأربعة المذكورة أعلاه يمكن للواقف أن يرجع في وقفه متى شاء ويمكن أن يتصرف فيه بكل أنواع التصرف من بيع وهبة،...، وغير ذلك<sup>2</sup>.  
وإستدلو في ذلك عن ماروي عن عمر ابن الخطاب أنه قال: " لولا أنني ذكرت صدقتي لرسول الله صلى الله عليه وسلم لرددتها"<sup>3</sup>.  
وعن إبن عباس رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: لما نزلت آية الفرائض: " لا حبس بعد سورة النساء"، معناه عدم جواز التأييد<sup>4</sup>.

**2- موقف جمهور الفقهاء من لزوم الوقف:** وهم الشافعية والحنابلة والمالكية، وأبو يوسف ومحمد قالوا بلزوم الوقف، وأن الوقف ليس ملكا لأحد، لأن الوقف بعد تمامه وإستكماله لشرائطه يكون لازما لزوما مؤبدا وليس للواقف ولا لوارثه ولا الموقوف عليه ولا للناظر ولا لغيره من المستحقين أن يرجع عنه ولا التصرف بعينه بأي تصرف يخل بالغاية المقصودة من الوقف<sup>5</sup>.

ومن الفقهاء من إعتبره تبرعا كالصدقة على سبيل الإحتباس، ومنهم من إعتبره إسقاطا كالعق، لأن كلاهما يقتضي خروج الموقوف عن ملك الواقف، وإنقطاع حقه وحق ورثته منه<sup>6</sup>، وأضاف المالكية في حكم لزوم الوقف أنه إن صح لزم ولا يتوقف على حكم القاضي حتى ولو لم يقبض، أو قال الواقف لي الخيار إن أراد الرجوع فيه

---

1- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء 10، ط: 04، دار الفكر المعاصر، دمشق، سوريا، 1997، ص: 7599، 7600، 7604.  
2- رمضان علي السيد الشرنباصي، الوجيز في أحكام الوصية والوقف، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 197، نقلا عن: كمال الدين إمام، وجابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية بالميراث والوصية والوقف (في الفقه والقانون والقضاء)، ط: 01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص: 517.  
3- يحيى نصر حمودة الدلو، المنازعة على أرض الوقف وتطبيقاتها في المحاكم الشرعية بقطاع غزة، رسالة مقدمة لإستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القضاء الشرعي، الجامعة الإسلامية غزة، كلية الشريعة والقانون قسم القضاء الشرعي، 2009، ص: 42.  
4- منذر عبد الكريم القضاء، أحكام الوقف، المرجع السابق، ص: 99.  
5- برهان الدين الطرابلسي، الإسعاف في أحكام الأوقاف، د.ط، دار الرائد العربي، بيروت، لبنان، 1998، ص: 03.  
6- مصطفى أحمد الزرقاء، المرجع السابق، ص: 31.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

لا يمكن منه ويجبر بإخراجه من تحت يده للموقوف عليه، وهو في حال الحياة، من قبيل الإعارة اللازمة وبعد الموت من قبيل الوصية بالمنفعة، وللوقف في حال الصحة لا يمكن له الرجوع عن الوقف قبل حصول المانع، ويجبر على القبض التحريز - الحيازة، والموقوف يظل مملوكا للواقف، لكن تكون المنفعة ملكا لازما للموقوف له، ودليلهم في ذلك قوله صلى الله عليه وسلم << حَبْسُ الْأَصْلِ وَسَبْلُ الثَّمَرَةِ >><sup>1</sup>.

**3- موقف المشرع الجزائري من لزوم الوقف:** أخذ المشرع الجزائري برأي جمهور الفقهاء، فصرح قانون الأوقاف 10/91 في مادته 16 بلزوم الوقف بنصها: " 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 عليه".

كما نصت المادة 23 من نفس القانون المذكور أعلاه على أنه: " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها"، فالتصرف في العين الموقوفة ممنوع، حتى ولو كان من الواقف نفسه، لأن تصرفه فيها رجوع عن الحكم الثابت لها بالوقف<sup>2</sup>، كما عرفت المادة 03 من قانون الأوقاف 10/91 الوقف على أنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد"، والتأييد يقتضي اللزوم وذلك لديمومة وإستمرارية حق الإنتفاع.

إلا أنه وبالنظر إلى صياغة المادة 16 المذكورة أعلاه، والتي إعتمدت صيغة "يجوز"، يمكن القول أن الصياغة ثابتة، فرغم أن المادة أكدت مقتضى حكم الوقف وهو اللزوم، إلا أنها جعلت إلغاء إشتراط الواقف المنافي للزوم يخضع للسلطة التقديرية للقاضي، هذا الأخير الذي يمكن له أن يلغي الشروط إقرارا لمبدأ اللزوم، كما يمكن له الإبقاء عليه، وبالتالي إجازة رجوع الواقف، وكذا التصرفات الأخرى المنصبة على أصل الوقف، والمنافية لمبدأ اللزوم في الوقف، مما يقتضي إعادة النظر في صياغة نص المادة 16.

**4. موقف القضاء من لزوم الوقف:** من بين التطبيقات القضائية لمبدأ اللزوم ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها، الصادر بتاريخ: 2001/01/31، والذي جاء في نصه: " يجوز للواقف أن يتراجع عن بعض الشروط الواردة في عقد الوقف إذ إشتراط لنفسه ذلك حين إنعقاد العقد، وعليه فإن القضاء بصحة التراجع في عقد الحبس

1- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج: 10، المرجع السابق، ص: 1581.

2- إبراهيم بلبالي، قانون الأوقاف الجزائري (دراسة تحليلية نقدية مقارنة بالفقه الإسلامي)، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في

العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2005، ص: 89.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

والذي يعتبر تصرفا نهائيا مادام عقد الحبس لم يدرج فيه شرطا يسمح بالتراجع، يعد خطأ في تطبيق القانون، حيث أن الحبس مثل الهبة هو التصرف بصفة نهائية في أملاك معينة لفائدة شخص معين،....<sup>1</sup>.

كما جاء في قرار آخر للمحكمة العليا في: 2011/07/14، حيث جاء في فحواه أن :

" ... إن الحبس متى وجد مستوفيا لأركانه وشرائطه، أصبح لازما لا يجوز للواقف الرجوع فيه، ولا لورثته من بعده، ولو إشتراط ذلك في عقد الحبس، وبالتالي، فإن قضاة المجلس بقضائهم بجواز رجوع المحبسة عن الحبس الذي أبرمته لفائدة الطاعة على وجه البر قد عرضوا قرارهم للنقض"<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: تحديد الشخصية الاعتبارية وأركانها فقها وقانونا.

في هذا المطلب سندرس الشخصية المعنوية وأركانها من الناحية الفقهية والقانونية من كل جوانبهما ( تعريفها، وحكما شرعيا، ومواقف لكل من الفقهاء المسلمين ومن المشرع الجزائري).

### الفرع الأول: تحديد الشخصية المعنوية للوقف في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري.

قبل الخوض في آراء الفقهاء وكذا المشرع الجزائري حول الشخصية الاعتبارية أو كما تسمى بالشخصية المعنوية أو القانونية للأملاك الوقفية العقارية العامة يجب أولا تعريفها.

#### أولا: تعريف الشخصية المعنوية فقها وقانونا.

الشخصية المعنوية كما جاءت في كتاب الدكتور إسحاق إبراهيم منصور تحت عنوان نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية<sup>3</sup>: "مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله".

1- قرار قضائي رقم: 204958، مؤرخ في 31-01-2001، الصادر عن الغرفة العقارية لـ م.ع، م.م.ع، م.إق، ج: 01، 2004، د.ع، ص:132.

2- قرار قضائي رقم: 692342، مؤرخ في 14/07/2011، الصادر عن م.ع، م.م.ع، 2011، ع: 02، ص: 302

3- محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج، د.ط، مطبعة بابي الحلبي وأولاده بمصر، 1958، ص:236.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وفقهاء الشريعة الإسلامية لم يخوضوا في تعريف الشخصية الاعتبارية بالأحرى أنهم لم يعرفوه بالمصطلح القانوني المعاصر، وإنما عبروا عنها بلفظ الذمة<sup>1</sup>، فقد عرفه محمد طوم في كتابه الشخصية المعنوية الاعتبارية في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي في طبعته الثانية: أنه يمكن تعريف الشخصية الحكيمة في الفقه الإسلامي بأنها مجموعة من الأموال والمؤسسات، تتكون من إجتماعهم إبتغاء تحقيق غرض معين مشترك، فينشؤون من إجتماعهم كائنا جديدا يستقل في وجوده عن وجود كل كائن من هؤلاء الأشخاص، وهذا الكائن ليس شخصا طبيعيا، بل شخصا حكما لا يدرکه الحس بل الفكر، ولذا كان وجوده مستقلا قائما بذاته، كما عرفها جانب من الفقه: هي الذمة التي هي مناط الأهلية وهي من خواص الإنسان التي يمتاز بها عن سائر المخلوقات<sup>2</sup>.

إن الشخصية المعنوية في مفهومها القانوني تعني مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض<sup>3</sup>.

كما تعني صلاحية الشخص لإكتساب الحقوق وتحمل الواجبات ومناطق هذه الصلاحية هو ما للكائن من قيمة إجتماعية تدعو إلى تحقيق مصالح جديرة بالرعاية<sup>4</sup>، فالوقف بإعتباره مجموعة أموال، وبإعتبار أن له قيمة إجتماعية تتبع من قيمة الهدف الذي أنشئ من أجله وجب الإعتراف له بالشخصية المعنوية، وفيما يلي سنوضح موقف كل من الفقهاء وإختلافاتهم في تحديد الشخصية الاعتبارية (أولا)، وكذا موقف المشرع الجزائري (ثانيا).

ثانيا: تحديد الشخصية الاعتبارية للأملاك الوقفية العقارية العامة في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري:

### 1- موقف الفقه الإسلامي من الشخصية الاعتبارية للوقف.

إن تحديد الشخصية الاعتبارية للوقف في الفقه الإسلامي يتوقف على إختلاف الفقهاء:

- 1- عبد العزيز خياط، الشركات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ط: 01، منشورات وزارة الأوقاف وشؤون المقدرات الإسلامية، الأردن، 1390هـ/1971م، ص: 213
- 2- منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص: 121.
- 3- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ط: 09، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، د.ت.ط، ص: 236.
- 4- شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري (دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والتشريع المصري وإجتهادات القضاء الفرنسي)، ط: 01، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص: 382.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

إنقسم الفقهاء في مسألة الشخصية المعنوية إلى مذهبين بين مؤيد ومعارض، حيث ذهب الفريق الأول من الفقه إلى نفي الشخصية المعنوية على الوقف، بحيث لم يعطوا للعقار المحبوس والموقوف صفة الذمة المالية التي هي أساس الشخصية المعنوية، لذلك قالوا بأن المسجد لا يدخل في تصنيف الفقهاء كوقف له ذمة، بل هو جهة تغذيها وتتفق عليها العقارات الموقوفة وكذلك في حكمه المقابر، والجسور، وكل ما هو معد للإنتفاع به ليصبح ملكا لله، بمعنى أنها جهات خيرية يصلح وقف العقارات عليها كمشروع ينتج ريعا لمصلحة صيانتها ودوامها<sup>1</sup>.

إن أغلب من الفقهاء دافع بوجود ذمة للوقف، فقد قال العلامة مصطفى الزرقاء في: >> الوقف في النظر الفقهي مؤسسة ذات شخصية حكمية، لها ذمة مالية، وأهلية لثبوت الحقوق لها وعليها، يمثلها من يتولى إدارة الوقف، فالوقف يعد بذلك في زمرة الأشخاص الحكمية<sup>2</sup>، كما قال: >> ... فهذا وكل ما يتجلى منه فكرة الحق العام في الأحكام الشرعية يدل على تصور شخصية حكمية لتلك المصلحة العامة<sup>3</sup>، أما المذاهب الأخرى، كالشافعية والحنابلة؛ فإنهم لم يتفقوا على الذمة للوقف، أما المالكية فيوجبون الزكاة على الواقف، وهو تأكيد لمعنى الذمة للوقف<sup>4</sup>، ومن ذلك أنهم جعلوا لناظر الوقف أن يبيع محصول أراضي الوقف، وأن يشتري لها ما تحتاج إليه من آلات، ويكون ما تشتريه ملكا للوقف لا للمستحقين، فأصبحت بذلك جهة الوقف بائعة ومشتريه، وكان لها من الحقوق وعليها من الواجبات الإلزامية ما يكلف به كل بائع ومشتري؛ وإذا أجز الناظر أعيان الوقف، لا لناظر عليه، ولا للمستحق فيه، وإذا عزل صح أن يطلب الثمن ممن حل محله.

ومن الأدلة التي تبرهن أن الوقف قد أضحي محلا لإكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات عند فقهاء الشريعة الإسلامية وأن هذه الأخيرة قد أجازت لكل من الوقف والمسجد أن يكتسب الحقوق وأن يتحمل الإلتزامات، وما جاء في حاشية الرملي على أسنى المطالب: "إذا فضل من ريع الوقف مال، هل لناظر أن يتجر فيه"، أجاب

1- عمر مسقاوي، تقديم وهبة الزحيلي، نظام الوقف وأحكامه الشرعية والقانونية (دراسة فقهية إجتماعية ثقافية لدور الوقف)، ط: 01، دار الفكر، دمشق، سوريا، 2010، ص، 211، 212.

2- مصطفى أحمد الزرقاء، المرجع السابق، ص، 25.

3- منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص، 127.

4- حسن عبد الله الأمين، إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف، قسم البحوث، وقائع ندوة رقم: 16، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، جدة، المملكة العربية السعودية، من 1983/12/24 إلى غاية 1983/01/05، ص: 100.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

السبكي بجواز ذلك، إذا كان لمسجد لأنه كالحر، حيث إعتبر السبكي للمسجد ذمة تخول له صلاحية الأخذ والعطاء<sup>1</sup>.

إن كل مواقف هذه المذاهب كان لها دلالة كافية لإضفاء الشخصية المعنوية على الوقف.

### 2- موقف المشرع الجزائري من الشخصية الاعتبارية للوقف.

لقد تجاوب المشرع الجزائري مع النظم الحديثة بإعتبار الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية، وهذا ما جاء به قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف السالف الذكر.

حيث نصت المادة 03 من قانون الأوقاف: " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير، أورد المشرع الجزائري كلمة مصطلح التملك لينفي بها صفة التملك عن الوقف إطلاقا سواء عن الواقف أو غيره، وأكدت ذلك المادة 05 من نفس القانون بنصها: <<الوقف ملكا للأشخاص الطبيعيين، الإعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها>>.

وبهذا النص يكون المشرع الجزائري، أقر الشخصية المعنوية للوقف كالمؤسسة الخاصة.

وطبقا للقانون الجزائري المتعلق بالوقف، لكي تثبت للوقف الشخصية المعنوية يجب أن يكون في محرر رسمي، لدى مصالح التوثيق ويقيّد في السجلات الرسمية، وإذا كانت العين الموقوفة عقارا، فيجب تسجيل هذا المحرر في مكتب الشهر العقاري، بموقع العقار الموقوف وهذا ما حددته المادة 35 من قانون الاوقاف التي تنص: << يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية، مع مراعاة أحكام المادتين 29-80 من هذا القانون>>، فالنص القانوني جاء شاملا لجميع طرق الإثبات، منها الشرعية والقانونية، ويترتب على إضفاء الشخصية المعنوية للوقف، نتائج قانونية على قدر من الأهمية<sup>2</sup> هي:

1- منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص: 121، 122.

2- خير الدين بن مشرّن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 22.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

- تضيي الشخصية المعنوية على الوقف الطابع المؤسسي، مما يجعله يخدم فكرة الدوام أو التأييد، ذلك أن المؤسسات أكثر دواما من الشخص الطبيعي، وأن عملها أكثر قابلية للتنظيم، وهذه النتيجة تؤسس لإمكانية التخطيط وحسن إستغلال الموارد وحصر النفقات وتسهيل إمكانية المحاسبة، والتقييم<sup>1</sup>.
- يمكن الوقف حق إتخاذ جميع القرارات التي ترجع بالفائدة عليه ولكن بما يوافق لمقتضيات الشرع، فربط شخصية الوقف بالشرع يوفر له حماية أكثر من تلك المتوفرة للمؤسسات الأخرى<sup>2</sup>.
- **التمتع بذمة مالية مستقلة:** تشكل الذمة المالية شرطا لازما لكل شخص معنوي له شخصية قانونية<sup>3</sup> وهي من أهم نتائج التمتع بالشخصية المعنوية، ويقصد بها: مجموع ما للشخص من حقوق وما عليه من إلتزامات ذات قيمة مالية في الحال والإستقبال<sup>4</sup>، تتميز هذه الذمة بإستقلاليتها عن الدولة من جهة، وعن الذمة المالية للواقف والناظر من جهة أخرى، فلا يسأل أي منهما عن ديون الوقف، كما أن ديون الوقف لا يطالب بها غير الوقف نفسه من خلال ممثله القانوني.
- **التمتع بأهلية قانونية:** في الحدود التي يعينها عقد إنشاء الوقف أو التي يقررها القانون، تمكنها من إكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات، مع عدم تجاوز الغرض الذي نشأ من أجله الوقف أو الدخول في أي أعمال أو أغراض أو تصرفات لم يقررها القانون، وأن لناظر الوقف أن يقوم بإجراء التعاقد بنيابة عن الشخص الحكمي - الوقف- ويكون التعاقد بإسم الوقف لا بإسم ناظره، وتتم لحساب الوقف لا لحساب ناظره، ويقتصر دور الناظر فقط على التعبير عن إرادة الشخص الحكمي، أما الآثار فتتصرف كلها إلى الوقف.
- **حق التقاضي:** في كل الدعاوى التي يكون فيها الوقف طرفا مدعيا أو مدعى عليه، وذلك بإعتبار أن له حقوقا وعليه إلتزامات، كما يكون دائما ومدينا، ويباشر هذا الحق نيابة عن الوقف ممثله القانوني .

1- خير الدين بن مشرّن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص، 23.

2- إبراهيم بلبالي، المرجع السابق، ص، 128.

3- خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، ص 24.

4- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص: 175.

الفرع الثاني: أركان الوقف وشروط نفاذه في الفقه الإسلامي وقانون الأوقاف الجزائري 10/91.

الوقف تصرف تصرف يترتب عليه إلزام من جانب واحد، وهذا التصرف لا بد من توافر أركانه لنفاذه وتمامه، وتحقق شروطه لإنعقاده صحيحا.

والمقصود بالركن هو الدعامة والركيزة التي يتوقف عليه الشيء لوجوده<sup>1</sup>، ومن ثم ذهب جمهور الفقهاء إلى أن للوقف أربعة أركان وهي: الواقف، والموقوف، والموقوف عليه، بالإضافة إلى الصيغة وهي الإيجاب التي تعبر عن إرادة الواقف، ولإنشاء الوقف يتعين وجود الأركان الأربعة المذكورة، أما مذهب الحنفية فحصر أركان الوقف في ركن واحد ألا وهي صيغة المتمثلة في الإيجاب الواقف بإرادته المنفردة<sup>2</sup>.

أما المشرع الجزائري ساير جمهور الفقهاء في تقسيم أركان الوقف العام إلى أربعة أركان هي:

**أولاً: الواقف:** هو الذي ينشئ الوقف، وحتى يصبح وقفه صحيحا لا بد أن يتوفر في الواقف عدة شروط، كالآتي:

**1- شرط البلوغ:** لإنشاء الوقف لا بد ان يكون الواقف بالغاً، ومن ثم فإن وقف الصبي يكون باطلاً مميّزاً كان أو غير مميّز.

القانون المدني الجزائري ينص في المادة 2/42 بأنه : << يعتبر غير مميّز من لم يبلغ السادسة عشر سنة >>.

وإذا رجعنا إلى المادة 30 من قانون الاوقاف الصادر عام 1991 نجد أنها تنص على:

<< وقف الصبي غير صحيح مطلقاً سواء كان مميّزاً أو غير مميّز ولو أذن بذلك الوصي >>.

1- كمال الدين محمد عبد الواحد، فتح القدير، د.ط، مطبعة مصطفى محمد، القاهرة، مصر، 1304هـ، ص:40.

2- محمد رافع يونس محمد، أركان الوقف، وشروطه، ( دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية)، مقال منشور في مجلة الرافدين، العراق، المجلد 11، ع: 40، 2009، ص: 139.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

فالمشرع الجزائري إعتبر وقف الصبي المميز او الغير مميز باطلا لكون الوقف يدخل في دائرة المعاملات المالية، وهذا ما إستقر عليه الإجتهد القضائي الجزائري بانه يشترط من الواقف ان يكون اهلا للتبرع رشيدا غير مكره<sup>1</sup>.

2- أن يكون عاقلا : يتوقف على صحة التبرعات كمال العقل ، فلا يصح الوقف من المجنون والمعتوه، ويرى الفقهاء أن العته قد يصل الى حد إنعدام الإرادة فيجعل المعتوه في حكم الصبي غير المميز شأنه في ذلك شأن المجنون، أما القانون المدني فيعتبر المعتوه كالمجنون فاقد التمييز فان كل تصرفاته تعتبر باطلة بطلانا مطلقا كالمجنون، حتى ولو كانت نافعة ، وهذا ما نصت عليه المادة 42 من القانون المدني الجزائري أنه : <> لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية، من كان فاقد التمييز لصغر في السن أو عته أو جنون<>، و نصت المادة 31 من قانون الاوقاف على:<> لا يصح وقف المجنون والمعتوه لكون الوقف تصرفا يتوقف على أهلية التسيير، أما صاحب الجنون المتقطع فيصح أثناء إفاقته وتام عقله شريطة ان تكون الإفاقة ثابتة بإحدى الطرق الشرعية <>.

3- أن يكون الواقف حرا مختارا: أي غير مكره على التصرف بالوقف وإلا بطل الوقف.

4- أن يكون الواقف رشيدا: يقصد بالرشد لغة الصلاح والهدى إلى صواب الأعمال الخيرية، كما يقصد بالرشد أن يحسن الشخص التصرف في المال من الوجهة الدنيوية ولو كان فاسقا من الجهة الدينية، وقد عالج المشرع الجزائري سن الرشد في المادة 40 من القانون المدني التي تنص صراحة: <> كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ، ولن يحجر عليه، يكون كامل الاهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر سنة 19 كاملة <> ، ففي القانون الجزائري يكون الشخص اهلا للتبرع ببلوغه سن 19 سنة كاملة، والحجر قرينة على إنعدام الإرادة، أما قبل الحجر فيكون الطعن في تصرفات المجنون لا على اساس انعدام الاهلية ولكن على اساس انعدام الارادة، وقف التصرف، ويقع عبء اثبات ذلك على من يدعيه وهذا ما نلاحظه في نص المادة 43 من القانون المدني بقولها: <> كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيفا أو ذا غفلة. يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون<>.

2- القرار القضائي رقم: 40589. المؤرخ في 24-02-1968 الصادر عن م.ع، غ.أ.ش، ج.ر لسنة 1968، د.ع



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

إن اعتبار الشخص الذي بلغ سن الرشد وهو سفيها أو معتوها كالصبي المميز، وبالتالي فإن أهلية هؤلاء ناقصة، ومن ثم فإنها عقود نافعة نفعاً محضاً فتكون صحيحة دون حاجة إلى الولي أو القيم، وبالتالي فإن المشرع أخذ بحكم الفقه الإسلامي فيما يتعلق بهذه الاصناف .

أما القانون المتعلق بالوقف الصادر 1991 نص في المادة 10 فقرة: 02، أنه: >> يكون الواقف ممن يصبح تصرفه في ماله غير محجور عليه لدين <<.

مانستتجه من هذه المادة ان كلمة - دين - أن من شروط الوقف ألا يكون محجور عليه لدين، إلا أن هناك حالتان يثار التساؤل حولهما، وهما وقف المدين، ووقف المريض مرض الموت، وهذا ما سنتطرق إليه:

أ- **وقف المدين:** لكي ينشأ الوقف صحيحاً لا بد ان يكون المال الموقوف غير مستغرق بالدين اكثره او كله ففي هذه الحالة فان ما يوقف المدين ماله قبل الحجز واما بوقفه بعد الحجز، فاذا أوقف المدين ماله قبل الحجز فإن العديد من الفقهاء يرونه صحيحاً وناظراً لا يتوقف على إجازة الدائنين، لأن حقوقهم لا تتعلق بالمال الموقوف، إلا أن السادة المالكية يرون أن الوقف المدين في هذه الحالة يعتبر باطلاً ما ثبت تقدم الدين عن الوقف، بل الدين المستغرق مانع من إنشاء صحة الوقف سواء كان محجور عليه أم لا، إلا أن أنصار المذهب الحنفي يرون أن الوقف في هذه الحالة يتوقف نفاذه على إجازة الدائنين<sup>1</sup>.

وفي حالة حبس المدين ماله بعد الحجز يتوقف نفاذ وقفه على إجازة الدائنين فإذا أجازوه يعتبر الوقف نافذاً من وقت إنشاء الوقف، وإن لم يجيزوه يمكن لهم طلب إبطال التصرف لأن تصرف المدين في ماله بالتبرع يعتبر تصرفاً في مال الغير، وإذا كان الدين غير مستغرق ووقف المدين عما يفي بدينه فالوقف صحيح نافذ في حق الدائنين، ولا يتوقف على إجازة احد منهم<sup>2</sup>، فالمشرع الجزائري يشترط لصحة تصرف الواقف أن لا يكون محجوراً عليه وذلك إذا كان الدين غير مستغرق لكل ماله، فالحكم هنا، هو إمكانية تصرفه في الأموال الزائدة عن الدين، وبالتالي إنشاء الوقف.

1- عدنان خالد التركماني، ضوابط العقد في الفقه الإسلامي، د.ط، دار الشروق، 1981، ص: 77

2- مصطفى محمد عمارة، جواهري البخاري، د.ط، نشر دار الفكر، بيروت، لبنان، د.ت.ن، ص: 330.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

ب- وقف المريض مرض الموت: أحاط الفقهاء الأهلية بالذمة المالية وهي أمر إعتباري وتقديرى بقدر وجودها في الإنسان لكي يكون صالحا لأن تثبت حقوق الإلتزام عليه، إلا أنه قد تعثره موانع التصرف كالمريض مرض الموت، وعليه ما المقصود بمرض الموت فقها وقانونا؟

مرض الموت في اصطلاح فقهاء الشريعة الاسلامية هو المرض الذي يغلب على الظن هلاك صاحبه، ويمكن تحديده إستخلاصا من مجموع أقوالهم، بأنه المرض يجتمع فيه وصفان:

أن يغلب الهلاك عادة وأن يعقبه الموت مباشرة سواء كانت الموت بسببه أو بسبب ظاهر آخر أفضى بالمريض إلى الموت<sup>1</sup>، وعلى هذا الأساس أجمع الفقهاء، بمنع تصرف المريض مرض الموت متى تبين بعد وفاته أنه كان مريضا مرض الموت ، فإذا كان هذا الأخير مدينا بدين يتعلق بماله فإنه لا ينفذ شئ من عقود معاوضته، ومن أول تبرعاته التي يعتبر الوقف من جملتها لأن الدين مقدم على حق ثابت شرعا، أما إذا كان الدين غير ملق بماله فلا ينفذ كذلك وقفه، وجميع تبرعاته إلا في حدود ثلث ماله ، وإذا لم تكن هذه التبرعات لوارث من الورثة، وهذا تطبيقا لحديث أبي وقاص رضي الله عنه الذي ذكره فيه أن النبي عليه الصلاة والسلام قيد تبرعه في حالة مرضه ماله فقط، فالوقف وإن كان غير صحيح إلا انه لا ينفذ في الزيادة بل يكون موقوفا على إجازة ذوي الحقوق من ورثة ودائنين، فإن أجازوه جميعا نفذ الوقف، وإلا بطل في الزيادة، وينفذ في الثلث، فبالرجوع الى قانون الوقف الجزائري نلاحظ أنه نص بالمادة 32 منه: >> يحق للدائنين طلب إبطال وقف الواقف في مرض الموت وكان الدين يستغرق جميع أملاكه.<<.

نلاحظ المشرع الجزائري يساير جميع التشريعات في إعطاء الدائن حق طلب إبطال وقف الواقف المصاب بمرض الموت إذا كان الدين يستغرق جميع ممتلكاته، إلا أنه لم يوضح الحالات التي يمكن أن يتم فيها الوقف إذا تعلق الدين بجزء من أمواله ، وكذلك إذا كان مريض مرض الموت ولكنه محروم من الإرث لوجود مانع من موانع الميراث.

ثانيا: الموقوف عليه.

3- جواد مغنية، الفقه على المذاهب الخمسة- باب الوقف-، د.ط، نشر دار العلم للملايين، بيروت، لبنان 1976، ص:593.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وهو مصرف الوقف الذي ينتفع به بالسكن، أو الإستعمال، أو بإستغلال غلته، لأن غاية الوقف إستمرار ثواب الواقف بإستمرار إنفاقه في وجوه الخير والبر والإحسان، والموقوف عليه إما أن يكون محدد كموقوف واحد أو إثنين، أو أكثر، أو غير محدد مثل: الفقراء والمساكين، والمساجد، والمدارس، ...إلخ، ومن شروطه:

- أن يكون الموقوف عليه جهة برغير منقطعة: بحيث يشترط الحنفية في الجهة الموقوف عليها أن يكون الوقف عليها قرينة إلى الله في حكم الشريعة الإسلامية وفي إعتقاد الواقف معا، لذلك يصح وقف المسلم وغير المسلم على المدارس والمساجد على بيت المقدس، والعكس غير صحيح إذا وقف المسلم أو غير المسلم على الكنائس والمعابد، ...إلخ، أما جمهور الفقهاء فعندهم لا يصح الوقف إلا من المسلم دون سواه، بالإضافة إلى شرطهم بأنه يجب أن لا يتجه الوقف إلى جهة معصية، كأن يوقف على السارق، أو شارب الخمر، وشروط الموقوف عليه عند الجعفرية بالإضافة إلى الشروط المذكورة سابقا، فيجب عندهم أن يكون الموقوف عليه موجودا، معيناً، يصح تملكه، وأن لا يكون الوقف عليه محرماً، أما الشافعية والحنفية شرطوا أن يكون الموقوف عليه جهة لا تنقطع كالفقراء والمساكين أي يقصد بها الديمومة، ولا يجوز الوقف على جهة تنقطع، أما الحنابلة فقالوا بعدم جواز الوقف على جهة يتوهم إنقطاعها، أما المالكية فقالوا لا يجوز الوقف المنقطع لأنهم أجازوا الوقف المؤقت والمؤبد<sup>1</sup>.

- أن لا يعود الوقف على الواقف: حيث ذهب جمهور الفقهاء إلى القول بعدم جواز الوقف على النفس، لأنه يتنافى مع خروج الموقوف عن ملك الواقف، وإختلف معهم أبو يوسف، لأنه يرى أن الوقف يتم بالقول دون القبض.

- أن يكون الموقوف عليه مما يصلح تملكه: فلا يصح الوقف عند الحنفية على من لا يملك كالعبيد، والميت، والجنين في بطن أمه لأن الحمل لا يصح تملكه بغير الإرث والوصية<sup>2</sup>، ...إلخ.

ثالثاً: المال الموقوف ( محل الوقف).

1 - محمد رافع يونس محمد، المرجع السابق، ص: 145.

2- مراد عزاز، عثمانية عبد الرزاق، الوقف ( فقها، تشريعاً، قضاءاً)، د.ط، دار البلاغ، الجزائر، د.ت.ن، ص: 16.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

يقصد بالمال الموقوف محل العقد في الوقف، وقد نص القانون المدني الجزائري بوجود تعيينه أو أن يكون قابلا للتعيين وأن يكون مشروعاً، فالمال الموقوف يجب ان يكون مالا مقوما وأن يكون معلوماً معينا وقت وقفه، وان يكون مملوكاً للواقف ملكاً مطلقاً، كما إتفق جمهور الفقهاء على هذه الشروط لكي ينعقد صحيحاً.

**1- أن يكون الموقوف مالا مقوماً عقاراً:** أجمع الفقهاء ومنهم الحنفية على أن الوقف لا يعد صحيحاً إذا كان الموقوف ليس بمال أصلاً، و لا يحل الإنتفاع به شرعاً، فلا يصح وقف ما ليس بمال كالمنافع وحدها دون الأعيان، وكالحقوق المالية مثل حقوق الإرتفاق، لأن الحق ليس بمال عند المذهب الحنفي<sup>1</sup>، فالذي يجب وقفه هو العقار وما يلحقه، أما المال الغير المقوم فهو المال الذي لا قيمة له في نظر الشريعة الإسلامية وهو مالا يتم حيازته وإحترازه كالسماك في الماء والطير في السماء، أو كان مالا لا يباح الإنتفاع به كالماهي، والحانات، وكل ماكان مصدره غير شرعي<sup>2</sup>، ولا يجوز كذلك عند أبي حنيفة وقف المنقول مقصوداً، لأن التأبيد شرط جواز الوقف، ووقف المنقول لا يتأبد، لكن يجوز وقفه تبعاً لغيره فيما إذا كان عقاراً بالتخصيص، كوقف حقوق الإرتفاق، ويجوز إستحساناً وقف ما جرت العادة بوقفه، كوقف الكتب والصحف،...إلخ، كما لا يجوز كذلك وقف الخيول والسلاح لأنه منقول ولم تجرى العادة على وقفه<sup>3</sup>.

**2- أن يكون مالا معلوماً معينا وقت وقفه:** أي أن يكون مال الوقف معينا تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة بحيث يمنع النزاع حول الإختلاف فيه، إما بتعيين قدره كوقف هكتار أو هكتارين من الأرض الصالحة للزراعة، أو بتعيين نسبته كالنصف والثلث، والرابع،...إلخ، وعلى هذا فلو قال الواقف: " وقفت جزءاً من أرضي " ولم يعينه كان الوقف باطلاً<sup>4</sup>.

وقد نصت المادة 216 من قانون الأسرة الجزائري على أنه: " يجب أن يكون المال المحبس مملوكاً للواقف، معينا خالياً من النزاع ولو كان مشاعاً"، فمثلاً يجب على الواقف تحديد مساحة وحدود العقار المراد وقفه وكل

1- نفس المرجع، ص: 12.

2- صبري سعيد عكرمة، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ط: 01، دار النفائس، عمان، الأردن، 2008، ص: 228.

3- مراد عزاز، المرجع السابق، ص: 12.

4- مراد عزاز، المرجع السابق، ص: 229.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

مايتطلب من البيانات الكافية لتعيين العقار، فإذا لم يحدد الواقف مكان العقار الذي تتجه نيته إلى وقفه فهذا محل الوقف غير معين ولاينفي الجهالة مما قد يؤدي إلى نشوب نزاع حوله<sup>1</sup>.

3- أن يكون مملوكا للواقف ملكا مطلقا وقت وقفه: معناه أن يكون محل الوقف مملوكا للواقف ملكية مطلقة وقت انعقاد الوقف، إذ يشترط جمهور الفقهاء ثبوت الملك عند الوقف لا قبله ولا بعده لأنه إذا كان الملك ثابتا قبل الوقف وزال في وقته فلا يصح الوقف لفقدان شرط الملك، والوقف صحيح من مالكة دون بحث في سبب الملكية سواء كان الميراث أو العقد أو الوصية<sup>2</sup>.

رابعا: صيغة الوقف وشروطها: وهي الإيجاب الدال على إرادة الواقف في إبرام تصرف الوقف والإيجاب هو التعبير الذي يصدر من الواقف بأنه ينوي حبس العين عن التصرفات الناقلة للملكية، وأن تكون منفعة المال الموقوف على جهة من جهات البر، حيث يرى الفقهاء أنه حالة ما إذا كتب شخص وثيقة يبين فيها وقفه لبعض ممتلكاته دون أن يتلفظ أو يشهد أحد لم يكن وقفا خوفا من احتمال التزوير، ويقوم مقام اللفظ الصريح الفعل الدال على إرادة الواقف كالتخلية بين المسجد وبين الناس فلو بنى مسجدا وأذن فيه للناس فذلك كالصريح بأنه وقف<sup>3</sup>، وذهب الفقهاء إلى أنه لا يشترط التلفظ في وقف المسجد والمقبرة، بل يكف التخلية والإذن بالإستعمال من قبل الناس، ويرى فقهاء المذهب الجعفري أنه يشترط التلفظ بالنسبة للمسجد، أما فيما يخص القبول وهو التعبير الذي يصدر ممن وجه إليه الإيجاب، على أنه واقف على ما سيوقف عليه، إلا أن الفقهاء يرون بأن القبول ليس ركنا من الواقف وليس شرطا لصحته في حالة ما إذا كان الموقوف عليه غير معين، فهناك فقهاء المذهب المالكي يرون بأنه لا بد أن يصدر التعبير بالقبول من الموقوف عليه المعين إذا كان أهلا للإنتفاع بالموقوف. أما إذا لم يكن أهلا، فيمكن أن يصدر التعبير بالقبول من القيم عليه، وإذا قبل الموقوف عليه المعين الوقف، أصبح صحيحا واضحا مستحقا له أما إذا بطل الوقف في حقه، وانتقل إلى جهة البر<sup>4</sup>، إلا أن فقهاء المذهب الحنبلي، إشتراطوا القبول الصريح لصحة الوقف وثبوت الإستحقاق، فإذا لم يقبل الموقوف عليه، لا يستحق شيئا وإذا رده بطل حقه، ويستفيدون في رأيهم أن الوقف تبرع شبيه بالهبة والوصية، لأن الملك

1- صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 71.

2- أحمد فراج حسين، محمد كمال الدين إمام، نظام الإرث والوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002، ص: 214.

3- مصطفى شلبي، أحكام الوقف والوصايا، ط: 4، نشر دار الجامعية للطباعة، 1982، ص: 325.

4- محمد ابن جزري، القوانين الفقهية، ط: 1، نشر دار الكتاب العربي، 1984، ص: 269.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

لا يثبت إلا بالقبول، أما الشافعية والأحناف ذهبوا إلى أن القبول ليس شرطاً لصحة الوقف وإستحقاقه، فالموقوف عليه له حق الاستحقاق وان لم يصدر منه القبول، أما إذا رده فبطل الإستحقاق فيه ولا يقبل الرد من وليه<sup>1</sup>، إلا أن المشرع الجزائري في طرحه وتنظيمه للوقف، في قانون الأسرة الجزائري لم يعالج مسألة الإستحقاق، وبصدور قانون الأوقاف الجديد نص صراحة في المادة 2/18 على أنه: >> فالشخص الطبيعي يتوقف إستحقاقه للوقف على وجوده وقبوله، أما الشخص المعنوي فيشترط فيه أن لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية <<.

من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع الجزائري اشترط في الموقوف عليه إذا كان شخصاً طبيعياً شرطين، شرط القبول وذلك بتعبير الموقوف عليه عن رغبته في قبوله ما وقف عليه. والشرط الثاني شرط الوجود، أما بالنسبة للشخص المعنوي فلم يشترط المشرع الجزائري، القبول مما يمثله، واشترط أن لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية. أما فيما يخص الصيغة فتصدر من الواقف إما صريحة دالة على الوقف تعبر بها عن إرادة الواقف، كوقفت وحبست وسبّلت وأبّدت وإما كناية كتصدقت، ويقوم مقام اللفظ الصريح الفعل الدال على إرادة الواقف، كالتولية بين المسجد، وبين الناس فلو بنى مسجداً وأذن فيه للناس فذلك، كالصريح بأنه وقف، ومتى أتى بواحدة من الألفاظ هذه ثبت لها عرف الإستعمال بين الناس<sup>2</sup>، وانضم إلى ذلك عرف الشرع بقوله عليه الصلاة والسلام: " إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَسَبَّلْتَ ثَمَرَهَا "، وقد نصت المادة 60 من القانون المدني الجزائري على أن: >> التعبير عن الإرادة باللفظ وبالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفاً، كما يكون بإتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه، ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً<<<sup>3</sup>.

إن التعبير عن الإرادة طبقاً لنص المادة المذكورة أعلاه، يكون إما بالكلام أو الكتابة أو الإشارة المتداول عليها عرفاً، وفي موضوع الوقف لا بد أن تكون الإشارة واضحة على أن الواقف أراد أن يحبس مالا من أمواله عن التملك، وصرف المنفعة إلى جهة معينة، وهذا ما حددته المادة 12 من قانون الأوقاف الصادر عام 1991، على أنه: >> تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو الإشارة حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم مع مراعاة أحكام المادة -2- أعلاه <<.

1- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج: 08، المرجع السابق، ص: 325.

2- محمد مصطفى شلبي، المرجع السابق، ص: 331.

3- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26/06/1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد: 78، الصادرة بتاريخ: 30/09/1975،

المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10، المؤرخ في 20/05/2005، ج.ر. عدد: 44.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وتنص المادة الثانية-2- من القانون ذاته على أنه: << على غرار كل المواد من هذا القانون، يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، في غير المنصوص عليه >>، وللصيغة شروطا لا بد من توافرها ليكون الوقف صحيحا، وهي:

- أن تكون الصيغة منجزة: يقصد بالتنجيز أن يكون المال الموقوف منجزا في الحال غير معلق على شرط، ولا مضاف إلى أجل في المستقبل، لأن الوقف من عقود الإلتزام. يقتضي نقل الملك في الحال - أي المنفعة - فلا يصبح تعليقه على شروط كبقية العقود كالهبة والبيع، لأن الصيغة المنجزة تغني عن إنشاء الوقف وترتب آثاره في الحال متى كانت صادرة من الواقف بصحتها<sup>1</sup>، أما الصيغة المعلقة فتدل على تعليق التصرف بأمر قد يحدث في المستقبل، وهذا ما يتنافى مع الوقف، لأنها تدل على الجهالة، وبالتالي لا يعد وقفا، وهي باطلة عند الفقهاء، لأن الوقف من قبيل التبرعات والأصل عدم تعليق التبرعات ما عدا الوصية، أما بالنسبة للصيغة المضافة فهي تنفيذ إنشاء الوقف بحيث لا تترتب آثارها في الحال، وإنما تتأخر إلى زمن المستقبل.

إنه وبالرجوع إلى القانون الجزائري نجد أن المشرع في قانون الأسرة ترك الأمر معلقا دون أي إشارة، إلا أن القانون الجديد الصادر في 1991، نص في المادة 29 منه: << لا يصح الوقف شرعا إذا كان معلقا على شرط يتعارض مع النصوص الشرعية، فإذا وقع بطل الشرط وصح الوقف >>.

نلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ برأي جمهور الفقهاء، على أن الوقف لا يعد صحيحا إذا كان يتعارض مع النصوص الشرعية.

- ألا تكون الصيغة مقترنة بشرط باطل: يجب ألا تقترن الصيغة بشرط ينافي حكم الوقف، وإلا كان الشرط مخلا بأصل الوقف، بحيث يصبح الوقف باطلا، فالوقف غير قابل للتصرف سواء بالبيع أو الإرث أو الرهن، ومتى كانت الصيغة صادرة ومقترنة بشرط باطل، بطل الوقف، أما فيما يتعلق بوقف المسجد، فإنفق جمهور الفقهاء على أنه لا يتأثر بهذا الشرط، حيث يصبح الوقف ويلغي الشرط<sup>2</sup> وما تعلق بخيار الشرط فمعناه أن يشترط العامة لنفسه حق إبرام العقد أو رده خلال أيام معدودة، ومثاله أن يقول الواقف وقفت أرضا على أنني بالخيار إلى أربعة أيام. فإن ذلك في وقف الأرض لتكون مسجدا صح الوقف وبطل شرط الخيار.

1- محمد مصطفى شلبي، المرجع السابق، ص 349.

1- عمر عبد الرحيم الغواص، الوقف في الفقه الاسلامي، ط: 01، نشر المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، 1984، ص: 237، 119.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

- أن تنفيذ الصيغة التأبيد: فمن الشروط الواجب توافرها في صيغة الوقف التأبيد، لأن إخراج المال على وجه القرية لا يجوز ان يوضع او تحدد له مدة. وإنما يتطلب أن يشتمل على التأبيد، بحيث إذا إقترنت الصيغة بما يدل على الوقف محدد كقول الواقف، وقفت داري هذه على سنة أو شهرا فالوقف باطل عند الجمهور<sup>1</sup>، ودليلهم في ذلك أن المقصود من شرعية الوقف التصديق الدائم وعدم إنتظار المقابل من موقوف عليهم، مما ينبغي إنشاء الوقف على سبيل التأبيد<sup>2</sup>.

بين هذا الرأي فقهاء الحنفية إلا أنهم يرون شرط وهو أن يكون الموقوف عقارا لكونه يصف بصفة التأبيد، ولم يجيزوا وقف المنقول، إلا إذا كان تابعا للعقار، أو نص عليه في صيغة الوقف أو تم التعارف على وقفه بالإضافة إلى ذلك أن يكون آخر مصرف من مصارف الوقف الأهلي مؤسسة خيرية لا تنقطع لإستمرارية الوقف<sup>3</sup>، أما المالكية فلم يشترطوا فكرة التأبيد بل أجازوه لفترة محددة، وأجل معلوم وبعدها يعود ملكا للواقف أوغيره، وهذا حسب رأيهم للتوسع في عمل الخير والحث عليه، ويبرز ذلك في الوقف الأهلي.

إننا ما نلاحظه هو أن المشرع الجزائري لم يستعمل لفظ التأبيد بل إستعمل لفظ (دائما) أي الدوام، كما أنه ألزم الواقف صراحة من خلال المادة 41 من قانون الأوقاف بأن يقيد وقفه لدى الموثق، وأن يسجل هذا الوقف لدى المصالح المكلفة بالتسجيل العقاري، ويتحصل في هذه الجهة على نسخة لإثبات التصرف الذي قام به، كما يُمكنُ الواقف نسخة من ذلك إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

يتضح لنا مما سبق أن أركان الوقف وشروطه في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري واحد، وهي: - الواقف كامل الأهلية غير محجور عليه وغير مدين أو مريض مرض الموت.

- الموقوف عليه و تكون جهة بر لا تتقطع.

- الصيغة ( الإيجاب) في حالة عدم تعيين الموقوف عليه ، بالإضافة إلى القبول في حالة تعيينه، إذ تصدر بصيغة دالة على الوقف، ويجب أن تكون منجزة جازمة، مؤكدة، وأن لا تكون مقترنة بشرط باطل .

1- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج:08، المرجع السابق، ص: 205.

3- منصور بن يونس البهوتي ، كشاف القناع عن متن الإقناع، د.ط، نشر مطبعة السنة الجامعية، 1403هـ/1983م، ص: 262.

3- عمر احمد عبد الرحيم الغواص ، المرجع السابق، ص: 365.



## المبحث الثاني: التطور التاريخي والتشريعي للأملاك العقارية الوقفية العامة.

الزمان ظرف الأحداث ووعاؤها، والتاريخ يقيد هذه الأحداث في أزمانها التي وقعت فيه؛ ولقد سجل التاريخ أن الوقف نظام قديم وجد في حضارات سبقت الحضارة الإسلامية، مثل الحضارة البابلية، والحضارة الفرعونية، والرومانية... إلخ، لكن نظام الوقف في هذه العصور بالرغم من ولادته في هذه الأزمنة إلا أنه لم تتضح معالمه ولم تضبط قواعده ومصادره إلا أن جاء الإسلام الذي وضع لها نظاما يحميها من الغش والغبن والضياع، وجعلها تدور في دائرة الحق والعدل، وقد أدى تنظيم الإسلام للوقف والحث عليه إلى إنتشار الأوقاف في جميع أرجاء الأمة الإسلامية وتطورها<sup>1</sup>.

وكان هناك مؤرخون ثقافت نقلوا لنا أحداث تلك القرون الغابرات بما فيها من خير وشر وحلو ومر؛ فكان مما نقلوا لنا من أبواب الخير أوقاف أهل البذل والإحسان من هذه الأمة ليكون ذلك نبراسًا يستضيء به كل من يرغب في الخير ممن يأتي بعدهم، فالوقف له دور فعال ومؤثر في جوانب الحياة ماديا وروحيا، كما لا يخفى دوره في التأثير على الحياة الإقتصادية، والاجتماعية، والثقافية، التي تشكل الحضارة كما هو في التصور الحديث لها، ولقد قامت على أوقاف المسلمين عوامل ساعدت على قيام حضارة حقيقية، لذلك سنرى في هذا المبحث أهم التطورات التي مرت بها الأملاك الوقفية العامة بدءا من عهد الرسول صلى الله عليه وسلم مروراً بصحابته الكرام (المطلب الأول)، وصولاً إلى ولوجها ذروة التطور والإزدهار في العهد العثماني ووضعيتها في حقبة الإستعمار الفرنسي إلى غاية مابعد الإستقلال (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: وضع الأملاك الوقفية العقارية العامة في عهد الرسول صلى الله عليه وسلم وصحابته رضوان الله عليهم:

في هذا المطلب سنرحل قليلا إلى عصر النبي عليه أفضل الصلاة والسلام ونكتشف ما هي الأوقاف التي كانت موجودة في عهده (الفرع الأول)، لننتقل بعد ذلك إلى الأملاك الوقفية التي كانت موجودة في عهد الصحابة من بعده رضوان الله عليهم.

1- علاء بسيوني عبد الرؤوف، المرجع السابق، ص: 135، 136.

الفرع الأول: وضع الأملاك الوقفية العقارية العامة في عهد الرسول صلى الله عليه وسلم.

لقد عرف الوقف عند المسلمين في حياة النبي صلى الله عليه وسلم رواجاً كبيراً، حيث كان من السباقين في بذل الخيرات والصدقات والإحسان إلى الناس، وعُرفَ أول وقف في الإسلام في السنة الأولى للهجرة ببناء النبي صلى الله عليه وسلم لمسجد "قباة"، الذي أسسه حين قدومه مهاجراً إلى المدينة، قبل أن يدخلها، وهو في ضيافة كلثوم بن الهدم شيخ بني عمرو بن عوف، ثم المسجد النبوي في المدينة دار الهجرة عندما قدم مهاجراً من مكة إلى المدينة، المكان الذي بركت فيه ناقته عليه أفضل الصلاة والسلام، وأما أول وقف من المستغلات الخيرية فكان في السنة الثالثة للهجرة وهو سبعة حوائط بالمدينة كانت لرجل يهودي اسمه مخيريق، وكان محباً للنبي صلى الله عليه وسلم، وقاتل مع المسلمين في غزوة أحد وقال: "إن أصبت، أي قتلت فأموالي لمحمد، يضعها حيث أراه الله تعالى، وقد قتل يوم أحد وهو على يهوديته، فقال النبي صلى الله عليه وسلم: "مخيريق خير يهود"، فقبض النبي صلى الله عليه وسلم تلك الحوائط البيعة وتصدق بها، أي وقفها<sup>1</sup>، وقد ثبت في أحاديث صحيحة أن النبي صلى الله عليه وسلم ترك أموالاً متنوعة من عقار وزراعة، وبعد موته أصبحت هذه العقارات والمزارع أوقافاً مستغلة يصرف ريعها على أزواجه وذريته. ومن بين هذه الأحاديث الشريفة ما رواه البخاري في صحيحه "أن فاطمة رضي الله عنها سألت أبا بكر الصديق بعد وفاة النبي صلى الله عليه وسلم أن يقسم لها ميراثها مما ترك النبي صلى الله عليه وسلم مما أفاء الله عليه...، ثم ذكر الشاهد من ذلك بقول عائشة رضي الله عنها: ، وكانت فاطمة تسأل أبا بكر نصيبها مما ترك رسول الله صلى الله عليه وسلم من خيبر وفدك وصدقته بالمدينة"، وما رواه كذلك البخاري عن مالك بن أوس: "أن علياً وعباساً جاء إلى عمر بن الخطاب في خلافته يعتمنان فيما أفاء الله على رسوله من مال بني النضير"<sup>2</sup>.

إن الشاهد من هذا الحديث أن بعض أموال بني النضير من يهود المدينة كانت بعض أحباس النبي صلى الله عليه وسلم بعد موته، وروي البخاري أيضاً بسنده عن بني إسحاق قال سمعت عمرو بن الحارث قال: ( ماترك النبي صلى الله عليه وسلم إلا سلاحه، وبغلته البيضاء، وأرضاً تركها صدقة).

1- مصطفى أحمد الزرقاء، المرجع السابق، ص: 11.

2- عبد الله بن محمد بن سعد الحجيلي، الأوقاف النبوية وأوقاف الخلفاء الراشدين، ط: 01، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، 2011، ص: 25، 26.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وفيما سيأتي سنذكر بعض الأراضي العقارية والمستغلات الزراعية الموقوفة من قبل نبينا محمد صلى الله عليه وسلم: فقد حصرها الإمام الماوردي وأبو يعلى الفراء، في ثمانية أنواع وهي<sup>1</sup>:

**النوع الأول: أموال مخيريق اليهودي:** وهي أول أرض ملكها رسول الله صلى الله عليه وسلم - وصية مخيريق اليهودي - من أموال بني النضير، حكى الواقدي أن مخيريق اليهودي - كان حبرا من علماء اليهود - آمن برسول الله صلى الله عليه وسلم يوم أحد، وكانت له سبعة حوائط هي: المثيب، والصافية، والدلال، وحسنى، وبرقة، والأعواف، والمشربة، فوصى بها لرسول الله صلى الله عليه وسلم وقائل معه بأحد حتى قتل.

**النوع الثاني: أموال بني النضير:** وهي أول أرض أفاءها الله على رسوله، فأجلاهم عنها، وكف عن دمائهم، وجعل لهم ما حملته الإبل من أموالهم إلا الحلقة - وهي السلاح - فخرجوا بما إستقلت إبلهم إلى خيبر والشام، وخلصت أرضهم كلها لرسول الله صلى الله عليه وسلم - إلا ما كان ليامين بن عمير وأبي سعد بن وهب - فإنهما أسلما قبل الظفر، فأحرزا أموالهما، ثم قسم رسول الله صلى الله عليه وسلم ما سولا الأرضين من أموالهم على المهاجرين الأولين دون الأنصار إلا سهل بني حنيف وأبا دجاجة - سماك بن خرشة - فإنهما كانا فقيرين فأعطاهما، وحبس الأرضين على نفسه، فكانت من صدقاته يضعها حيث يشاء، وينفق منها على أزواجه ثم سلمها عمر إلى العباس وعلي رضوان الله عليهم ليقوما بمصروفها.

**النوع الثالث والرابع والخامس: حصون الكتيبة والوطيح والسلام .**

وقد كانت لخيبر ثمانية حصون: (ناعم، القموص، شق، النطاة، الكتيبة، والوطيح، والسلام، وحصن الصعب بن معاذ).

وكان أول حصن فتحه الرسول صلى الله عليه وسلم حصن ناعم ثم القموص وهو حصن بن أبي الحقيق، ومن سببه إصطفى رسول الله صلى الله عليه وسلم صفية بنت حي بن أخطب... فأعتقها صلى الله عليه وسلم وتزوجها، وجعل عتقها صداقها، ثم حصن الصعب بن معاذ وكان أعظم حصون خيبر وأكثرها مالا وطعاما وحيوانا، أما الحصون الأخرى كالشق والنطاق والكتيبة، فقد أفتتحت عنوة، ثم إفتتحت الوطيح والسلام، وهي آخر فتوح خيبر، وهذه الحصون أفتتحت صلحا وليس عنوة بعد أن حاصرهم عليه الصلاة والسلام بضع ليالي، وسألوه أن يبسر بهم ويحقن دماءهم ففعل ذلك، وملك من هذه الحصون الثمانية، ثلاثة حصون: ( الكتيبة،

1- نفس المرجع، ص: 4، 42، 43، 44، 45.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

والوطيح، والسلام ) وصارت هذه الحصون الثلاثة بالفيء والخمس المتبقية خالصة لرسول الله صلى الله عليه وسلم فتصدق بها وكانت من صدقاته.

**النوع السادس: النصف من فديك:** لما فتح النبي صلى الله عليه وسلم خيبر جاءه أهل فديك فصالحوه بسفارة محيصة بني مسعود- على أن له نصف أرضهم ونخلهم يعاملهم عليه، ولهم النصف الآخر، فصار النصف منها من صدقاته معاملة مع أهلها بالنصف من ثمرتها، والنصف الآخر خالصا لهم إلى أن أجلاهم عمر بن الخطاب رضي الله عنه في من أجلاه من أهل الذمة عن الحجاز، فقوم فديك دفع إليهم نصف القيمة فبلغ ذلك ستين ألف درهم، وكان الذي قومها مالك بن النيهان، سهل بن أبي خيثمة وزيد بن ثابت، فصار من صدقات رسول الله صلى الله عليه وسلم ونصفها الآخر لكافة المسلمين.

**النوع السابع: الثلث من وادي القرى:** سميت بهذا الإسم لأن ثلثها كان لبني عذرة وثلثها لليهود، فصالحهم رسول الله صلى الله عليه وسلم على نصفه، فصارت أثلاثا، ثلثها لرسول الله صلى الله عليه وسلم وهو من صدقاته، وثلثها لليهود، وثلثها لبني عذرة، إلى أن أجلاهم عمر بن الخطاب- رضي الله عنه - وقوم حقهيم فيها، فبلغت تسعين ألف دينار، فدفعها إليهم، وقال لبني عذرة: إن شئتم أديتم نصف ما أعطيتم ونعطيكم النصف، فأعطوه وهو خمسة وأربعون ألف دينار، فصار نصف الوادي لبني عذرة، والنصف الآخر الثلث منه في صدقات رسول الله صلى الله عليه وسلم والسدس منه لكافة المسلمين ومصرف جميع النصف سواء.

**النوع الثامن: موضع سوق المدينة أو مهزوز:** إستقطعها مروان بن الحكم من عثمان - رضي الله عنه- وإحتمل أن يكون إقطاع تضمين -أي إستغلال- لا إقطاع تملك هذه الأصناف الثمانية كانت من أوقاف النبي صلى الله عليه وسلم الثابتة .

أما الأوقاف الخيرية التي أوقفها النبي صلى الله عليه وسلم في حياته فكانت عبارة عن مساجد نبوية وهما إثنين أما المساجد المتبقية فهي مساجد أثرية نذكر منها:

1- **المسجد النبوي الشريف:** روى عن ابن شهاب عن عزة ابن الزبير: " ... فلبث رسول الله صلى الله عليه وسلم في بني عمرو بن عوف بضعة عشرة ليلة، وأسس المسجد الذي أسس على التقوى، وصلى فيه رسول الله صلى الله عليه وسلم ثم ركب راحلته، فسار يمشي ومعه الناس، حتى بركت عند مسجد الرسول الله صلى الله عليه وسلم بالمدينة وهو يصلي فيه يومئذ رجال من المسلمين، وكان مريدا للتمر لسهيل، وسهل، غلامين في

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

حجر سعد بن زرارة، فقال صلى الله عليه وسلم حيث بركت راحلته: هذا إن شاء الله المنزل، ثم دعا رسول الله صلى الله عليه وسلم الغلامين فساومهما بالمريد ليتخذه مسجدا، فقال: لا بل نهبه لك يا رسول الله، فأبى رسول الله صلى الله عليه وسلم أن يقبل منهما هبة، حتى إبتاعه منهما، ثم بناه مسجدا... مفهوم هذا الحديث هو أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قد إشتري أرض المسجد النبوي من غلامين يتيمين أنصاريين ولم يقبله بدون عوض، وقد بناه من حر ماله ويعتبر من أعظم أوقافه<sup>1</sup>.

2- مسجد قباء: في الصحيح عن عروة بن الزبير - رضي الله عنه - في قصة هجرة الرسول صلى الله عليه وسلم: ( فلبث رسول الله صلى الله عليه وسلم في بني عمرو بن عوف بضع عشرة ليلة، وأسس المسجد الذي أسس على التقوى، وصلى فيه رسول الله صلى الله عليه وسلم...).

معنى هذا الحديث أن النبي صلى الله عليه وسلم لما وصل إل منطقة قباء عند الهجرة والتي كان يسكنها قبائل بني عمرو بن عوف بنى فيها مسجدا من حر ماله وهذا المسجد هو مسجد قباء، وهو كما يقول الأستاذ الزرقا أول وقف ديني في الإسلام الذي أسسه النبي صلى الله عليه وسلم.

وروى البخاري في تاريخه والبزار بلفظ "إن عمر كان يأتي مسجد قباء يوم الإثنين والخميس، فجاء يوما فلم يجد فيه أحدا من الناس، فقال: مالي لا أرى أحدا من الناس؟ إلى أن قال: والذي نفسي بيده، لقد رأيت رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبا بكر وأناسا من أصحابه، ونحن ننقل حجارته على بطوننا، وأن رسول الله صلى الله عليه وسلم لهو أسسه بيده وجبريل يؤم به الكعبة".

وروى الطبراني: " أنه لما قدم رسول الله صلى الله عليه وسلم المدينة قال لأصحابه: إنطلقوا إلى أهل قباء فسلم عليهم ، فاتاهم، فسلم عليهم، فرحبوا به، ثم قال: يا أهل قباء إئتوني بأحجار من هذه الحرة، فجمعت عنده أحجار كثيرة ومعه عنزة له، فخط قبلتهم بها، فأخذ حجرا، فوضعه رسول الله صلى الله عليه وسلم، ثم قال يا أبا بكر خذ حجرا وضعه إلى حجري، ثم قال: يا عمر، خذ حجرا وضعه إلى حيث حجر أبي بكر، ثم قال: يا عثمان خذ حجرا وضعه إلى جانب حجر عمر، ثم إتقت إلى الناس، فقال: ليضع كل رجل حجره حيث أحب على ذلك الخط"<sup>2</sup>.

1- عبد الله بن محمد بن سعد الحجلي، المرجع السابق، ص: 47-48.

2- عبد الله بن محمد بن سعد الحجلي، المرجع السابق، ص: 50.

الفرع الثاني: وضع الأملاك الوقفية العقارية العامة في عهد الصحابة رضوان الله عليهم.

لقد ثبت من في عدة أحاديث صحيحة من أن صحابة الرسول صلى الله عليه وسلم رضوان الله عليه أوقفوا العديد من الأراضي الثمينة ومن بين هذه الأراضي نذكر البعض منها كما جاءت في الأحاديث الشريفة:

**أولاً: قف أرض خيبر:** وكان لعمر بن الخطاب أرض نخيل بخيبر من أجود العقارات إسمها " ثمغ"، فجاء إلى النبي صلى الله عليه وسلم يستشيريه فيما يعمل بها لإحراز البر عند الله، فقال: "يا رسول الله: إني أصبت أرضاً بخيبر لم أصب مالا قط أنفس عندي منه، فما تأمرني به؟ قال: إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها. فتصدق بها عمر أنه لا يباع ولا يوهب ولا يورث وتصدق بها في الفقراء، وفي القربى، وفي الرقاب وفي سبيل الله، وإبن السبيل، والضعيف، ولا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف، ويطعم غير متمول" حديث متفق عليه رواه البخاري في صحيحه<sup>1</sup>.

كما أوقف عمر رضي الله عنه أرضاً في وادي القرى، وجعل ذلك في وثيقة خطية كتبها معيقيب، وشهد عليها عبد الله بن الأرقم، وأوقف مع هذه الأراضي عبيدا كانوا يعملون فيها، كما قال بالنسبة لأرض ثمغ: " وإن شاء ولي ثمغ أشتري من ثمره رقيقاً لعمله"<sup>2</sup>.

**ثانياً: وقف بئر رومة:** عن عثمان رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قدم المدينة، وليس بها ما يستعذب غير بئر رومة، فقال: "من يشتري بئر رومة فيجعل فيها دلوه مع دلاء المسلمين بخير له منها في الجنة، فأشتريتها من صلب مالي" رواه النسائي والترمذي وغيرهم.

**ثالثاً: وقف أنس ابن مالك لداره بالمدينة:** روى البيهقي في سننه الكبرى: " أن أنسا وقف داراً له بالمدينة، فكان إذا حج مر بالمدينة فنزل في داره"<sup>3</sup>.

**رابعاً: وقف ابن عمر لدار والده التي ورثها عنه:** حيث روى بن سعد في طبقاته: " أن ابن عمر جعل نصيبه من دار عمر سكنى لذوي الحاجات من آل عبد الله بن عمر... وتصدق بداره محبوسة لا تباع ولا توهب".

1- مصطفى أحمد الزرقاء، المرجع السابق، ص: 11-12.

2- مندر قحف، الوقف الإسلامي (تطوره، إدارته، تميمته)، د.ط، دار الفكر، دمشق، سوريا، 2000، ص: 84.

3- علي البيهقي، السنن الكبرى، تحقيق محمد القادر عطا، ط: 01، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1420هـ، ص: 161.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

خامسا: وقف فاطمة بنت الرسول صلى الله عليه وسلم لمالها: وهو مارواه البيهقي في السنن الصغرى: " أن فاطمة بنت الرسول صلى الله عليه وسلم تصدقت بمالها على بني هاشم وبني المطلب".

- حبس عائشة وأسماء بنتا أبي بكر الصديق رضي الله عنهما دارهما بالمدينة المنورة.

- وقف زيد بن ثابت دورا وبساتين بالمدينة المنورة، كما حبس علي كرم الله وجهه أرضا له في ينبع في وادي القرى.

وذكر الإمام البخاري جملة مما ذكرناه فقال: "وقف أنس دارا، فكان إذا قدم نزلها، وتصدق الزبير بداره، وقال للمردودة من بناته أن تسكن غير مضر ولا مضر بها. فإن إستغنت بزوج فليس لها حق، وجعل ابن عمر نصيبه من دار عمر سكنى لذوي الحاجات من آل عمر"، ووردت في الصحيحين صدقة أبي طلحة، فعن أنس رضي الله عنه قال: >> كان أبو طلحة أكثر الأنصار بالمدينة مالا من نخل، وكان أحب أمواله إليه بيْرَحَاء، وكانت مستقبلة المسجد، وكان رسول الله صلى الله عليه وسلم، يدخلها ويشرب من ماء فيها طيب، فلما أنزلت هذه الآية: >> لن تتألو البر...<<، قام أبو طلحة إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم، فقال: يارسول الله، إن الله تبارك وتعالى يقول: " لَنْ تَتَأَلُوا الْبَرَ حَتَّى تَتَفَقُّوا مِمَّا تُحِبُّونَ"، وإن أحب أموالي إلي بيرحاء، وإنها صدقة الله، أرجو برها وذخرها عند الله، فضعها يا رسول الله حيث أراك الله، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " بخ ذلك مال رابح، ذلك مال رابح، وقد سمعت ما قلت، وإني أرى أن تجعلها في الأقربين"، فقال أبو طلحة أفعل يارسول الله، فقسمها أبو طلحة في أقاربه وبني عمه<< صحيح البخاري ومسلم<sup>1</sup>.

في المجمل نقول أن جميع الصحابة رضوان الله عليهم سواء رجالا أو نساء قد وقفوا أموالهم سواء عقارية أو منقولة على سبيل الصدقة وفي هذا الصدد تحدث الإمام الخصاص: عن محمد بن عبد الرحمان بن سعد بن زرارة يقول: " ما أعلم أحدا من أصحاب لرسول الله صلى الله عليه وسلم من أهل بدر من المهاجرين والأنصار إلا وقد وقف من ماله حبسا لا يشتري ولا يورث ولا يوهب حتى يرث الله الأرض ومن عليها ".

1- منذر قحف، الوقف الإسلامي (تطوره، إدارته، تنميته)، المرجع السابق، ص: 85، 86.

## المطلب الثاني: وضع الأملاك الوقفية العقارية العامة في العهد العثماني.

عرفت أوقاف الجزائر في العهد العثماني إزدهارا وتطورا كبيرا بحيث أصبحت أحد الدعائم الأساسية لخدمة المجتمع الجزائري، بإعتباره رافدا مهما من روافد المجتمع المدني الذي إنتشرت فيها ثقافة الوقف وتعددت مجالات العطاء فيه.

فبعد دخول العثمانيين إلى التراب الجزائري وتوليهم مقاليد الحكم في الفترة الممتدة ما بين (921 هـ -1515 م) إلى سنة (1246 هـ -1830 م)، توسعت الأوقاف وانتشرت في مختلف أنحاء البلاد وذلك بفعل الظروف التي عرفت الجزائر منذ أواخر القرن 15م<sup>1</sup>، وتلك الحقبة إتصفت بإزدياد الطرق الصوفية والزوايا، خاصة في المدن حيث كان أغلبها وقف أهلي تتقاسمه المؤسسات الدينية لأن الوقف الأهلي آن ذلك كان أحسن وسيلة للسكان أمام ظلم الحكام وإنعدام الأمن<sup>2</sup>، وهجمات الأساطيل الأوروبية على السواحل الجزائرية وتكرار الكوارث الطبيعية، أما في المناطق الريفية فكان يسود الوقف الخيري بحيث يعود مردودها لصالح المؤسسات الدينية والثقافية من زوايا ومساجد وأضرحة، وفي سنة 1750م تضاعفت الأملاك الوقفية 12 مرة مقارنة بسنة 1600م<sup>3</sup>، حتى أصبحت تشكل الأوقاف الإسلامية نسبة 66 في المائة من مجموع الممتلكات الزراعية والعقارية، حيث شملت العديد من الدكاكين والفنادق وأفران الخبز والسواقي والصحاريج، وأفران معالجة الجبس،... إلخ<sup>4</sup>.

وقد ساهمت فتاوى العلماء خاصة المذهب الحنفي الذي يقر بالوقف الأهلي في تشجيع السكان على وقف أملاكهم<sup>5</sup>، وقد ساهم تكاثر الأوقاف وانتشارها في هذه الحقبة من الزمن في إنتشار الوازع الخيري بين الشعوب وكذا زرع الحماس للدين والعلم وإصلاح المجتمع، وقد إعتبر الحكام الأتراك أن الوقف يمكنهم من تأكيد نفوذهم وسمعتهم ويخلد ذكراهم، ويدعم مكانتهم بين السكان بتقوية الرابطة الروحية بينهم، وقد شجع غالبية العلماء من

1- صالح خرفي، الجزائر والأصالة الثورية، د.ط، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، د.ت.ن، ص:171.

2- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية والوقف والجباية، د.ط، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، 2001، ص: 189.

3- نفس المرجع، المرجع السابق، ص : 190.

4- غربي العالي، دراسات في تاريخ الدولة العثمانية والمشرق العربي، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.ت.ط، ص: 89.

5- أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج01، د.ط، دار البصائر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص: 232.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

تطوير الوقف وهذا ما أشار إليه حمدان خوجة بقوله: " إن الفقهاء قد أجمعوا على العمل بمقتضى المذهب الحنفي الذي يجيز جمع الهبات المشروطة ليكثر من مردود الهدايا لصالح الفقراء"<sup>1</sup>.

وقد ساهم التنوع المذهبي بين المذهب الحنفي الذي إعتدته السلطة المركزية في الباب العالي الذي يتولى قضايا السياسة الشرعية والمذهب المالكي الذي تولى الشؤون المحلية في تزايد الأملاك الوقفية بالخصوص العقارية وانتشارها في مختلف أنحاء التراب الجزائري.

أصبح الوقف بالجزائر بعد إنتشاره وتكاثره في أواخر العهد العثماني يشتمل على الأملاك العقارية والأراضي الزراعية وتضم العديد من الدكاكين والفنادق وأفران الخبز والعيون والسواقي والحنايا والصحاريج وأفران معالجة الجير، بالإضافة إلى الكثير من الضيعات والمزارع والبساتين والحداثق، حتى أن القنصل الفرنسي فالبير الذي تعرف على الجزائر عام 1781م أكد على أن: (مؤسسة أوقاف الحرمين الشريفين تمتلك جل مساكن مدينة الجزائر وأغلب البساتين المجاورة لها)، ولم يقتصر إنتشار الحبس على مدينة الجزائر وضواحيها بل شملت أغلب جهات البلاد الجزائرية، بحيث إشتهرت كثير من المدن والفحوص بكثرة أوقافها مثل مازونة وتلمسان ومعسكر وقسنطينة وعنابة وبجاية والمدية ومليانة والبليدة والقليلة، ففي مدينة قسنطينة وضواحيها كان عدد الأملاك المحبسة تزيد على 170 وقفا منها 40 رحي واقعة على وادي الرمال والباقي أملاك مختلفة وبساتين وأرض زراعية<sup>2</sup>، ومن مؤسسات الأملاك الوقفية العامة في العهد العثماني:

**أولاً: مؤسسة الحرمين الشريفين:** كانت تشكل أغلب الأوقاف الخيرية أو الأهلية وذلك للمكانة السامية والرفيعة التي خص بها سكان الجزائر البقاع المقدسة بالحجاز وقد كانت هذه الأوقاف من الكثرة بحيث كانت تبلغ نسبتها في أواخر العهد العثماني ¼ الأوقاف الموجودة آن ذاك، وكان عدد أوقاف الحرمين بمدينة الجزائر وضواحيها عشية الإحتلال الفرنسي يتراوح ما بين 1357 و 1558 ملكية عقارية<sup>3</sup>.

إن أموال أوقاف الحرمين الشريفين كانت توجه إلى فقراء مكة والمدينة في مطلع كل سنتين عن طريق مبعوث شريف مكة أو بواسطة أمير ركب الحجاز، وكانت تبعث عائداتها كلها إلى أرض الحجاز، فقد كان الوكلاء

1- حمدان خوجة، المرأة، تحقيق: محمد العربي الزبيري، د.ط، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1982، ص: 270.

2- ناصر الدين سعيدوني، الوقف في الجزائر أثناء العهد العثماني (من القرن 18 إلى القرن 19)، دار البصائر للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة خاصة 2013، ص: 63

3- نفس المرجع، ص: 66

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

ينفقون منها على فقراء سكان العاصمة حتى ظنوا أن جزء من هذه الأملاك موقوفة لهم لذلك وعقب الإحتلال الفرنسي طالبوا الحكومة الأمانات الفرنسية بالإتفاق عليهم منها كما كانوا من قبل وبالإضافة إلى ذلك كانت تتولى حفظ والإتفاق على ثلاثة مساجد حنفية داخل مدينة الجزائر .

يمكننا القول أن مؤسسة مكة والمدينة نالت أهم قسط من العقارات الموقوفة ، فقد قدر **فليب فالبير** قنصل فرنسا بالجزائر أواخر القرن **18** م حجم إتساع وإنتشار أوقاف الحرمين الشريفين في قوله: "إن أوقاف الحرمين الشريفين واسعة الإنتشار بمدينة الجزائر وسيأتي اليوم الذي تستحوذ فيه مؤسسة الحرمين الشريفين على جميع العقارات"<sup>1</sup>، ونظرا لأهمية الأملاك الوقفية العامة في العهد العثماني فقد قام بتسييرها عدد هام من الموظفين<sup>2</sup>، والذي سيأتي ذكرهم بالتفصيل في إدراة الأوقاف في العهد العثماني ( في الفصل الأول من الباب الثاني) .

ثانيا: مؤسسة أوقاف سبل الخيرات: تعود تسميتها إلى أوقاف الأحناف بسبل الخيرات لتقوم بإدارة المساجد والأوقاف الحنفية الواقعة بمدينة الجزائر، وتذكر بعض المصادر أن مؤسسها كان شعبان خوجة 1584/999م، حيث تدعمت مكانتها في الفترة الأخيرة من حيث وفرة مداخيلها من ونظرا لإنتسابها إلى المذهب الحنفي من جهة ولغنى الطائفة التركية وجماعة الكراغلة التي كانت توقف أملاكها لفائدة المساجد الحنفية من جهة أخرى<sup>3</sup>، وكانت مؤسسة سبل الخيرات تتولى الإتفاق على الزوايا والمدارس والفقراء والموظفين، حيث قدر عدد أوقافها 331 حبسا منها 119 ملكية عقارية، وقد بلغ مدخولها السنوي حوالي 160000 فرنكا فرنسيا، حيث خصص مبلغ 14.583 فرنكا لتغطية تكاليف لصيانة المساجد والمباني الموقوفة وتوزيع الصدقات، والفائض الذي يقدر بقيمة 1.417 فرنكا فرنسيا كان يصرف في شراء عقارات جديدة وأغراض تساهم في تنمية المؤسسة، أما المداخل التي تعود إلى هذه المؤسسة فهي تأتي مباشرة من كراء وإستغلال الأملاك الموقوفة على الجامع الأعظم فقط، كانت تقبل الأوقاف الموجهة لخدمة الفقراء والعلماء والطلبة والعجزة، وكانت مكلفة بدفع مرتب لحوالي 88 طالبا أو قارئاً ملحقين بالمساجد تحت إدارتها والمساهمة في إعانة الفقراء الذين يتلقون الصدقات كل

1- عائشة غطاس، الوثائق المتعلقة بأوقاف الحرمين الشريفين بمدينة الجزائر، مقال منشور في مجلة دراسات إنسانية الجزائر، عدد ماي 2001، ص: 141.

2- بوسعيد عبد الرحمان، الأوقاف والتنمية الإجتماعية والإقتصادية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الإجتماعية، قسم الفلسفة، جامعة وهران، 2011-2012، ص: 32.

3- ناصر زكية زهرة، حلول الأهمية التاريخية لأوقاف الأحناف بمدينة الجزائر، مقال منشور في مجلة دراسات إنسانية، جامعة الجزائر، عدد ماي 2001، ص: 1524.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

يوم خميس وفي بعض الأحيان تحمل إلى مستحقيها لغاية منازلهم عندما يتعذر حضورهم لتسلمها، بالإضافة إلى بعض المشاريع الخيرية كإصلاح الطرقات وإجراء قنوات للري وإعانة المنكوبين وذوي العاهات وتشديد المعاهد العلمية وشراء الكتب لإيقافها على طلبة العلم وأهله<sup>1</sup>.

يتضح مما سبق أن مؤسسة سبل الخيرات الحنفية تعتبر ثاني مؤسسة وقفية في الجزائر العثمانية حضيت بنفوذ كبير في المجتمع والدولة وذلك بحجم الأوقاف التي كانت تتلقاها والمنشآت التي تشرف عليها، وما يدل أيضا على إهتمام الطبقة الحاكمة العثمانية بوقف ممتلكاتها، الأمر الذي سوف يساهم في ثراء وتطور الحياة الثقافية والدينية داخل الجزائر.

### ثالثا: مؤسسة أوقاف الجامع الكبير أو الجامع الأعظم وبقية المساجد الحنفية والمالكية الأخرى.

تحتل هذه الأوقاف المرتبة الثانية بعد أوقاف الحرمين الشريفين من حيث كثرة عددها ووفرة مردودها<sup>2</sup>، إذ يعتبر الجامع الأعظم بمدينة الجزائر أحد المؤسسات التي لعبت دورا بارزا في الحياة الثقافية والدينية، حيث كانت تتصرف وتعنى بالمساجد المالكية، حيث نجد أن مدينة الجزائر تتوفر على عدد كبير من المساجد<sup>3</sup>، حيث بلغ عدد مساجد المالكية 92 مسجدا، وكل مسجد خصصت له أوقاف تنفق عليه، أما مساجد الحنفية بلغت 550 وقفا كانت كلها تنفق على المسجد الأعظم ويعود التصرف فيها للمفتي المالكي، وقد عرفت أوقاف الجامع الكبير بالكثرة والتنوع حيث أصبحت توفر مدخولا سنويا قدر ب 120.000 فرنكا فرنسيا سنة 1837م تمثلت في 125 منزلا و3 أفران و39 بستانا و19 أراضي مزروعة بالإضافة إلى أوقاف أخرى<sup>4</sup>، كما لعب هذا الجامع دورا رائدا في الحياة الإجتماعية والثقافية والدينية إذ إحتضن المجلس العلمي وغطى أنشطة الجوامع الأخرى، وكانت تتم إدارته ورعاية أنشطته من طرف 3 وكلاء يشرف عليهم المفتي المالكي مباشرة وكان هؤلاء الوكلاء يتقاسمون الإشراف على أوقاف الجامع بحيث يتولى أحدهم أوقاف المؤذنين بينما يتولى الثاني أوقاف الحزابين، أما الوكيل الثالث فتعود إليه المراقبة العامة ، ولهذا كان يعرف بالوكيل الرئيسي<sup>5</sup>، وتعتبر أوقاف الجامع الكبير بالعاصمة

1- بوسعيد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص:35.

2- ناصر الدين سعيدوني، الوقف في الجزائر أثناء العهد العثماني، المرجع السابق، ص: 68

3- ناصر الدين سعيدوني، فحص مدينة الجزائر في 1830، مقال منشور في مجلة الدراسات التاريخية، ع:01، 1986، ص:921.

4- بوسعيد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص: 37.

5- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية والوقف والجباية ، المرجع السابق، ص: 188.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وبعض الزوايا، وأوقاف الجامع الكبير في: قسنطينة، معسكر، تلمسان، والمدينة من المؤسسات الغنية في المجتمع الجزائري، فهي بذلك كانت وسائل للنفوذ والإثراء لمن يتولى وكالتها من العلماء ونحوهم، حيث كانت هناك أوقاف ضخمة حسب وثائق الأرشيف كان بعضها مشتركا بين الجامع الكبير وبين أوقاف مكة والمدينة وبين أوقاف الأندلس، فكانت الجوامع الكبيرة في المدن الإقليمية تخضع لنفس المعاملة التي يخضع لها الجامع الأعظم في العاصمة<sup>1</sup>.

رابعا: مؤسسة أوقاف الأولياء والمرابطين وأهل الأندلس.

وتتوزع على الأولياء منهم 18 وليا داخل مدينة الجزائر في مقدمتهم سيدي عبد الرحمن الثعالبي الذي قدرت أوقافه ب 82 وقفامنها 13 وقفا معطلا، وتعتبر أوقاف هذه المؤسسة أقل أهمية من أوقاف المؤسسات السابق ذكرها .

أما أوقاف أهل الأندلس فقد ظهرت بفحص مدينة الجزائر مع توافد عدد كبير من مهاجري عرب الأندلس وإملاكهم الأراضي الزراعية بها، وقد كان أغنياء الجالية الأندلسية يوقفون أملاكهم على إخوانهم اللاجئين الفارين من الأندلس، وكانت لها أوقاف مشتركة مع مؤسسة الحرمين أو مؤسسة الجامع الأعظم بالعاصمة، أما إدارتها فأسندت لموظف خاص يعرف بوكيل الأندلس<sup>2</sup>.

خامسا: مؤسسة أوقاف الأشراف.

وتضم العديد من الأوقاف، يعود ريعها على جماعة الأشراف التي كانت تضم بمدينة الجزائر وضواحيها حوالي 300 أسرة، بالإضافة إلى مؤسسات أخرى ذات صبغة إقتصادية وإجتماعية وأخرى ذات أهداف عسكرية وهي موزعة على تكتلات الحامية أو ما يعرف بالقشطلات والتحصينات والقناطر والطرق والآبار،... وغيرها<sup>3</sup>.

1- بوسعيد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص: 39.

2- بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص: 89

3- ناصر الدين سعيديوني، الوقف في الجزائر أثناء العهد العثماني، المرجع السابق، ص: 37

## المطلب الثالث: وضع الأملاك الوقفية العقارية العامة في الجزائر في الفترة الممتدة بين الإستعمار الفرنسي إلى غاية صدور قانون الأوقاف 10/91.

هذه الفترة سنقسمها إلى مرحلتين، بحيث ندرس في المرحلة الأولى: طول فترة الإحتلال الفرنسي للأراضي الجزائرية ( الفرع الأول)، أما المرحلة الثانية: بعد الإستقلال ( الفرع الثاني)، أما المرحلة الثالثة هي بعد صدور قانون 10/91 ( الفرع الثالث).

### الفرع الأول: فترة الإحتلال الفرنسي للأراضي الجزائرية.

لقد كانت كثرة الأوقاف في الجزائر وتنوعها تعرقل السياسة الفرنسية في التوسع على أراضي الجزائر، والتي كان هدفها فرنسة الأراضي الجزائرية، فأول ما قامت به هو تحديد ملكية الدولة<sup>1</sup>، حيث قامت فرنسا بإصدار العديد من القوانين والقرارات من بينها:

- قام اللواء "GENERAL ENCHEF" بإصدار القرار المؤرخ في 08 سبتمبر 1830، والذي يخول للسلطة العسكرية الفرنسية الحق في الإستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية، وبعض الأعيان، وبعض الأوقاف التابعة لمؤسسة الحرمين الشريفين، لولا أن الإحتجاج القائم من طرف رجال الدين وأعيان المدينة نظرا لإنتهاك معاهدة تسليم الجزائر حال دون مصادرة أوقاف الحرمين.

- المرسوم المؤرخ في 07 ديسمبر 1830 يهدف إلى وضع الأوقاف العامة ضمن رقابة مصالح الأملاك العامة غير أن إحتجاج أهل الفتوى والدين أدى إلى فشل هذه المحاولة من جديد.

- مخطط "جيراردان" المدير العام للأملاك الدولة بتاريخ 25 أكتوبر 1832، الهادف إلى وضع الأوقاف تحت إشراف الإدارة الفرنسية، وقد حظي هذا المخطط بقبول الإدارة الفرنسية، وتم تطويره ليتحول إلى تقرير عن المؤسسات الدينية، هذا الأخير الذي هيا عملية إشراف لجنة تتكون من وكلاء مسلمين، تحت إشراف المقتصد

1- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 14.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

المدني الفرنسي على الأوقاف، وتحولت بذلك إلى هذا الأخير سلطة التصرف بحرية في ألف وقف سنة 1835، وكانت تلك أول خطوة تكتيكية لتصفية الأملاك الوقفية<sup>1</sup>.

- صدورالقرار المؤرخ في 1935/01/08، الذي وضع الأملاك الوقفية تحت حماية الحكومة الفرنسية، وبعدها جاء القرار الوزاري 1843/03/23 الذي أكد بموجب مادته الأولى أن الأملاك الوقفية جزء لا يتجزأ من ميزانية الدولة الفرنسية، ليلها صدور قرار 01 أكتوبر 1844 والذي رفع الحصانة على الأملاك الوقفية، مهما كانت المؤسسة التابعة وذلك من خلال إدخالها في القانون الفرنسي الخاص بالمعاملات العقارية، وهو ما أدلى إلى إستيلاء المعمرين على أكثر الأوقاف، والتي كانت تشكل ملكية واسعة خاصة في مدينة الجزائر.

- وبعد فشل القرارين الأخيرين صدر القرار المؤرخ في: 1851/06/16 الذي جاء لسد الفراغ القانوني الذي كانت تعاني منه السياسة العقارية الإستعمارية، وهذا القرار سمح حتى لليهود بإمتلاك الأملاك الوقفية<sup>2</sup>.

- المرسوم المؤرخ في 30 أكتوبر 1858 الذي فتح الباب للمعمرين الأوروبيين وحتى لليهود حق تملك العقارات الموقوفة.

- صدور القانون المؤرخ في 1873/07/26 والذي يعرف بمشروع "ورنيي" الذي قام بتصفية الأملاك الوقفية، وفرنستها، حيث تم بموجبه إلغاء كل القوانين والأعراف الجزائرية التي كانت تسود المعاملات في الجزائر وبطلان كل الحقوق الناتجة عنها<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: فترة بعد الإستقلال: من 1962 إلى غاية 1990.

عرفت هذه بأنها فترة إنتقالية<sup>4</sup>، بحيث أن الأملاك العقارية في الجزائر بعد الإستقلال إنضمت إلى 4 أصناف: أملاك تابعة للدولة، أملاك تابعة للمعمرين والأجانب، أملاك تابعة للملكية الخاصة لبعض الجزائريين، وأملاك

1- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص: 55.

2- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 15، 16 .

3- بن حمادي عبد الوهاب، الوقف النامي للأصول العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، 2015، ص30، نقلا عن :

Randi ,Deguilhem on the nature of wakf ,Awkaf , Issued By Kuwait Awkaf public Foundation N°4 May 2003k P11.12 .

4- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 56.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

مشاعة تتمثل في أراضي العرش، ولم يكن هناك ضمن هذه الأصناف الملكية العقارية تصنيف قانوني للملكية الوقفية بسبب تصنيفها من قبل الإستعمار، بالإضافة إلى معظم هذه الملكيات لا تتوافر على سندات، مما جعل وضعية الملكية العقارية في الجزائر جد معقدة زيادة على شغور عدة أملاك بسبب هروب بعض المستعمرين خوفا من إنتقام الثورة التحريرية من جرائمهم، جعل المنتهزين لهذا الوضع يستولون عليها إما بعقود بيع حقيقية إنتهازية مستغلين خوف المعمرين الهاربين، أو بمحررات عرفية مدلسة على بعض المستعمرين.

ويعتبر صدور القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، والذي يقضي بتمديد سريان تطبيق القانون الفرنسي في الجزائر، بإستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، من أهم العوامل التي ساهمت في إقصاء الأوقاف من ساحة العمل الإجتماعي، حيث سيرت الأوقاف من خلال مديريات فرعية لم ترق إلى مستوى الأهمية الإجتماعية التي تمثلها الأوقاف<sup>1</sup>.

وبهذا أصبح الوقف دون تنظيم قانوني في هذه الفترة، الأمر الذي ساهم بشكل كبير في غياب فكرة الوقف في المجتمع الجزائري، وبالتالي أصبحت الأملاك الوقفية عرضة للسرقة من طرف البعض دون أي حسيب أو رقيب لغياب قانون رادع.

إن هذا الوضع قد ساهم في تطبيق أحكام المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/10/01<sup>2</sup> المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية، والذي يبطل كل العقود التي تكون مخالفة لأحكامه، حيث أنه بموجب المادة 09 منه تم دمج الأملاك موضوع هذه العقود ضمن الأملاك الشاغرة، كما ساهم كذلك في تنفيذ أحكام المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتأميم الأملاك الشاغرة، حيث وضع مدة شهرين للتصريح بشغور كل الأملاك التي هجرها أصحابها أو إمتنعوا بالقيام بواجباتهم إزاءها كملك، وقد إنتقلت هذه الأملاك الشاغرة إلى الدولة فيما بعد بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966<sup>3</sup>، والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة، وبذلك أصبحت العديد من الأوقاف ضمن ملكية الدولة لأن الكثير منها ينطبق عليها حكم الشغور، وهذا لعدم وجود هيئة قائمة بذاتها

3- كمال منصور، فارس مسدور، كمال منصوري، التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف، التاريخ والحضارة والمستقبل، مقال منشور في مجلة الأوقاف، د.ع، د.ت.ن، ص: 83.

2- ج.ر الصادرة في 20/03/1963، ع: 12.

3- ج.ر الصادرة في 06/05/1966، ع: 36.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

لإسترجاعها وإثبات تبعيتها للوقف، بالإضافة إلى عدم وضوح الأوقاف من غيرها بسبب الخلط الذي تسبب فيه المستعمر بشأن الملكية العقارية في الجزائر<sup>1</sup>، وأمام هذا الفراغ القانوني في مجال تنظيم الأملاك الوقفية عمد المشرع الجزائري إلى سده، فباقتراح من وزير الأوقاف صدر مرسوم 283/64 المؤرخ في 1964/10/07 المتضمن للأملاك الحبيسة العامة<sup>2</sup>، والذي يعد أول تقنين ينظم الأوقاف في الجزائر بعد إستقلالها، حيث تضمن هذا المرسوم 11 مادة في سبيل تنظيم الأملاك الوقفية، حيث نص في مادته الأولى على تبيان أنواع الوقف من أحباس عامة وأحباس خاصة، كما ورد في المادة 03 منه تعداد الأوقاف العامة، كما يبين هذا المرسوم مقاصد الوقف وأهدافه، وأغراضه، حيث أكد على الطبيعة الدينية والإجتماعية والخيرية للوقف وأنه يخدم الصالح العام، كما أكد على الإطار الشرعي الذي يجب أن يفرغ فيه هذا التصرف تحت طائلة البطلان، كما أكد على ضرورة صرف عائدات الأوقاف على صيانة والحفاظ على الملك الوقفي.

إن المشرع الجزائري من خلال هذا المرسوم قد طرح مسألة فقهية أثارت خلافا كبيرا وجدلا واسعا بين الفقهاء، وهي مسألة إستبدال وقف بوقف آخر مكانه، فكان موقف المشرع الجزائري هو الجواز ولكن إذا توافرت شروطه وهي: - تلاشي الملك الوقفي.

- أن يكون البديل من صنفه الشرعي.

- مراعاة شروط الواقف في وقفه، والمنافع التي يرمي إلى تحقيقها.

أما من جانب الإدارة والتنسيير، فقد أسند نفس المرسوم في المادة 07 منه إدارة الأوقاف العمومية إلى وزير الأوقاف مباشرة مع منحه صلاحية تفويض الغير سلطة تسييرها مع إحتفاظه ببعض السلطات وهي:

- سلطة الرقابة والوصاية على أعمال الأشخاص المفوضين بمهمة تسيير الوقف.

- سلطة نقض العقود التي يبرمها المفوضون، والمتعلقة والمنصبة على الملك الوقفي، إذا رأى فيها ما يخالف شروط الواقف، أو فيها غبن، عن طريق فسخها مباشرة ودون تعويض.

1- محمود أحمد مهدي، نظام الوقف في التطبيق المعاصر ( نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية)، ط: 1

البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، الأمانة العامة لأوقاف، الكويت، 2003، ص: 35.

2- مرسوم تنفيذي 283/64، المؤرخ في 1964/10/07، المتضمن للأملاك الحبيسة العامة، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1964 /09/2، ع: 35.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

- سلطة إبرام عقود إيجار للملك الوقفي وفقا ما يراه مناسباً.

باستثناء حالتي ما إذا كان بدل الإيجار يعادل أو يفوق 5000 آلاف دينار جزائري، أو كان يشترط لصحة التصرف أخذ رأي إدارة أملاك الدولة في الثمن.

كما حضي وزير الأوقاف في هذه الفترة بسلطة تخصيص موارد الأملاك الحبيسة العامة بناء على رغبة المحبسين أو الواقفين.

إنه بالرغم من خلو الساحة القانونية من أي تقنين ينظم الوقف، إلا أنه تم تجميد العمل بهذا المرسوم فور صدوره ولم يدخل حيز التنفيذ وذلك دون خلق أي بديل له لأن أحكامه لم تكن جادة ولا صارمة ولا عملية من أجل الحفاظ على الأوقاف بتسطير آليات لإحصائه، وجرده، ثم إسترجاعه، بالإضافة إلى غموض نصوصه بسبب غياب ما يرتكز عليه من تشريعات أساسية كالقانون المدني أو التجاري، أو المتعلق بالأسرة في الجزائر<sup>1</sup>، هذا مما جعل الأملاك الوقفية في الجزائر في هذه الحقبة من الزمن تمر بمرحلة جد حرجة وصعبة للغاية لأنها أصبحت عرضة للنهب والإستيلاء من طرف الطامعين فيها، سواء من طرف الأشخاص المعنوية أو الأشخاص الطبيعية، مما إستدعى إلى ضرورة إيجاد حلول سريعة وفعالة تضمن حماية الأوقاف من الضياع والسرقة، وتعيد مكانتها المرموقة في الجزائر كما كانت عليه سابقاً قبل الإحتلال الفرنسي.

إن ما زاد في تدهور الأوقاف هو صدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08<sup>2</sup>، والذي جاء بشعار الأرض لمن يخدمها، وقد حدد بموجبه إدخال العديد من الأوقاف في صندوق الثورة الزراعية، وذلك بأسلوبين، فهناك ما تم إدماجها عن طريق الضم، ويتعلق الأمر بالأراضي الزراعية المؤسسة كوقف خاص في حالة زوال الهيئة أو الجهة المستفيدة من الوقف، حيث تحل الدولة محل هذه الهيئة أما الأسلوب الثاني فهو التأميم وإستتنت من ذلك الأراضي المخصصة لمصلحة خيرية أو نفع

<sup>1</sup> محمد كنانة، المرجع السابق، ص: 59.

<sup>2</sup> الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1971/11/30، ع: 97.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

عمومي<sup>1</sup>. ولقد كانت الدولة الجزائرية ترمي من خلال هذا الأمر إلى إستثمار الأراضي الموقوفة وإستغلالها لنقص الأراضي الزراعية، بالنسبة لعدد الفلاحين الذين لا يملكون الأرض أو يملكون القليل منها.

نلاحظ أن صدور هذا الأمر أدى إلى تدهور الأوقاف وتقليصها كونه قضى بتأميم الأراضي الوقفية غير أن هذا الأمر تم إلغاؤه بموجب القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية<sup>2</sup>.

ثم جاء بعدها قانون 26/77 المتضمن إنشاء الإحتياطيات العقارية للبلديات، وقد ساهم هذا القانون في ضم الأملاك الوقفية إلى الإحتياطيات العقارية، وتم إنشاء بعض المؤسسات عليها<sup>3</sup>، ليأتي بعدها قانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة<sup>4</sup>، وقد ساهم هذا الأخير في تقليص البنائيات ذات الإستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري التابعة للأوقاف العامة، لأن هذا القانون لم يستثن الأملاك الوقفية من عمليات البيع، حيث قد بقيت وضعية الأوقاف في الجزائر غير مستقرة إلى غاية صدور الأمر 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة<sup>5</sup> الذي سعى المشرع من خلاله لتنظيم الأوقاف، وذلك من خلال الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات في المواد من 213 إلى 220، حيث تم من خلاله وضع إطار عام للوقف في الجزائر، وفي هذه المرحلة ظهرت رغبة المشرع الجزائري في إعادة النظر في تنظيم إدارة وتسيير الأملاك الوقفية، بحيث عرفت المادة 213 من قانون الأسرة الوقف بأنه: << حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق >>، وهذا يعني أن المشرع الجزائري تراجع ضمناً عن إلحاق أملاك الوقف بالأملاك العامة، فمن خلال هذا القانون فصل الأملاك الوقفية عن الأملاك العامة وعن الأملاك الخاصة.

كما أسند مسألة صحة وبطلان الوقف لأحكام الشريعة الإسلامية، كما شملت نصوص هذا القانون لبعض أحكام الوقف مثل إشتراط ملكية الواقف لمحل الوقف، وضرورة إحترام شروط الواقف ما عدا ما يتنافى مع الشريعة

<sup>1</sup> - خالد رمول، المرجع السابق، ص: 21.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل إستثمارها في الفقه الإسلامي والقانون - دراسة مقارنة-، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص: 62.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص: 63.

<sup>4</sup> - قانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن أملاك الدولة، ج.ر الصادرة في 10/02/1981، ع: 06.

<sup>5</sup> - أنظر المرجع السابق.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

الإسلامية، ووجوب أن يكون المال مملوكا للواقف ولو على الشيعاع، وأن يثبت الوقف بسند رسمي أو حكم قضائي.

إن المشرع الجزائري في هذا القانون وضع فقط القواعد العامة للوقف دون التطرق إلى المسائل الخاصة التي تحكمه وتنظمه والمتعلقة بتسيير الأوقاف وإستغلاله،... إلخ، فيعتبر هذا القانون مجرد تمهيد لإعادة النظر في نظام الوقف وإعادته إلى مكانته الحقيقية التي كان يؤول إليها، وبعد صدور الدستور الجزائري 1989: فبصدور دستور 1989 الصادر في 23 فيفري 1989<sup>1</sup> تم تكريس الإعتراف بالأملاك الوقفية وحمايتها، فقد إعترف بالأملاك الوقفية في المادة 49 منه وأحال تنظيمها وتسييرها إلى قانون خاص، كما تأكدت هذه الحماية أيضا في المادة 52 من الدستور المعدل بموجب إستفتاء 28-11-1996<sup>2</sup>، لتتعرز مكانة الأوقاف في الجزائر بصدور قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، وقد خص هذا القانون الأملاك الوقفية ب 3 مواد فقط وهي: (23،31،33)، حيث صنفت المادة 23 منه الملكية العقارية على إختلاف أنواعها إلى ثلاث أنواع هي: أملاك وطنية عامة، وأملاك وطنية خاصة، وأملاك وقفية، أما المادة 31 أعطت تعريفا للأملاك الوقفية، أما المادة 33 أحالت تكوين وتسيير الأملاك الوقفية على قانون خاص وهو 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف، كما قد سعى قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري السابق الذكر لإعادة الأراضي الوقفية المؤممة إلى أصحابها الأصليين، غير أن عملية إرجاع أراضي الحبوس في ظل هذا القانون جاءت محدودة ذلك أنها إقتصرت على الأشخاص الطبيعيين دون المعنويين التي عرفت عراقيل كثيرة حالت دون إسترجاعها، وعليه فقد عرفت عملية إرجاع أراضي الحبوس تأخرا إلى غاية أن عالج هذه المسألة في المادة 38 من قانون الأوقاف 10/91.

### الفرع الثالث: فترة ما بعد صدور قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

يعتبر قانون 10/90 أول قانون ينظم رسميا الأملاك الوقفية، حيث أنه إهتم بالوقف كتشريع مستقل، مما يدل على بداية الإهتمام الرسمي به وبدوره الإقتصادي والإجتماعي إذ أنه وضع الإطار العام لتنظيم الأملاك الوقفية

1- دستور 1989، الصادر في 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية المؤرخة في 01 مارس 1989، ع: 09.

2- دستور 1996، الصادر في 28 نوفمبر 1996، المعدل بالقانون 02-03 المؤرخ في 10/04/2002، والمعدل بالقانون 08-19 المؤرخ في 15/11/2008،، والمعدل بالقانون رقم 01/16 المؤرخ 06/03/2016، الجريدة الرسمية المؤرخة في 08/12/1996، ع: 25.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وتسييرها وحفظها وحمايتها، كما أصبح الوقف بمقتضى هذا القانون يتمتع بالشخصية المعنوية، مع إلزام الدولة بالسهر على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها كما أقر القانون الوقف بنوعيه العام والخاص، وحظي ناظر الوقف بعناية خاصة وهذا يتضح من خلال تعريفه وتبيان شروطه ومهامه، وحالات إنهائه، كما تطرق قانون الأوقاف إلى مسألة إسترجاع الأملاك الوقفية التي أدمجت في صندوق الثروة الزراعية، حيث يتم إثبات هذه الأملاك بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، وتؤول إلى الجهات الموقوفة عليها أساسا، وفي حالة إنعدام الموقوف عليهم تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، وما إستحال إرجاعها وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها، وهذا طبقا لنص المادة 38 من قانون الأوقاف، ولم يخرج المشرع الجزائري في تنظيمه للوقف عن قواعد الشريعة الإسلامية، غير أنه لم يتقيد بمذهب واحد معين، بحيث نص في المادة 02 من قانون الأوقاف على الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في الحالات التي لم ينص عليها هذا القانون، كما أنه لم بلغ الوقف الخاص أو الذري إذ أكد في نص المادة 07 منه على أنه يتحول الوقف الخاص إلى وقف عام إذا لم يقبله الموقوف عليهم، وعدد الأملاك الموقوفة أو المعلومة وبقا، والموجودة خارج الوطن، ولقد كان لقانون الأوقاف نتائج التشريعية الإيجابية إذا إنبثق عن هذا القانون عدة مراسيم وقوانين وقرارات ومناشير وزارية نذكرها حسب الترتيب الزمني لصدورها:

### 1- القوانين والمراسيم الرئاسية:

- قانون 470/94 الصادر بتاريخ 1994/12/25<sup>1</sup> والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية وخاصة في مادته الثالثة والتي نصت على إحداث الهيئة الإدارية للأوقاف، وبذلك أصبحت للأوقاف مديرية مستقلة في هيكلها وتسييرها وأحكامها عن باقي المديريات بالوزارة الوصية أي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف<sup>2</sup>.

- قانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91<sup>3</sup> المؤرخ في 1991/04/27، وهذا القانون يدل هذا على إهتمام الدولة الجزائرية بالأملاك الوقفية العامة، وقد إشتملت في مواده على صيغ عقود مستفعاة من أحكام الشريعة الإسلامية وذلك بغية إستغلال الأراضي الوقفية سواء الفلاحية العاطلة عن

1- قانون 470/94 المؤرخ في 1994/12/25، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية، ج.ر الصادرة في 08/01/1995، ع:01.

2- خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، ص: 106.

3- أنظر المرجع السابق.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

طريق عقد الحكر أو الأراضي المبنية القابلة للإندثار عن طريق عقد الترميم والتعمير، أو الأراضي القابلة للبناء عن طريق عقد المرصد... إلخ<sup>1</sup>.

- القانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 10/91<sup>2</sup>، وقد أثار جدلا كبيرا بين فقهاء القانون ذلك لأنه ألغى كل المواد التي تحكم الوقف الخاص، حيث تم تعديل المادة الأولى من قانون الأوقاف 10/91 والتي أصبح بموجبها يتناول القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمايتها والشروط والكيفيات المتعلقة بإستغلالها وإستثمارها، أما الأملاك الوقفية الخاصة فتم إخضاعها للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها حسب ما ورد في الفقرة 02 من المادة الأولى من قانون 10/02، أي وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية.

- مرسوم رئاسي رقم 431-2000 مؤرخ في 17 ديسمبر 2000 يتضمن التصديق على إتفاق التعاون في مجال الأوقاف والشؤون الإسلامية بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وجمهورية مصر العربية الموقع في القاهرة في 1998/09/27<sup>3</sup>.

- مرسوم رئاسي 107-01 مؤرخ في 26 أبريل 2001، يتضمن الموافقة على إتفاق المساعدة الفنية ( قرض، منحة) الموقع في 08 نوفمبر 2000 ببيروت (لبنان) بين الجمهورية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصة ممتلكات الأوقاف في الجزائر<sup>4</sup>.

- مرسوم رئاسي رقم 02- 224 مؤرخ في 22 يونيو 2002، يتضمن التصديق على إتفاقية التعاون في مجال الأوقاف والشؤون الإسلامية بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وجمهورية العراق، الموقعة بالجزائر في 2000/09/13<sup>5</sup>.

1- صليحة حازم، نظام الولاية على الأملاك الوقفية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية

الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2010-2011، ص:3.

2- أنظر المرجع السابق.

3- ج.ر لسنة 2000، د.ع .

4- ج.ر صادرة في 2001/04/29، ع: 25.

5- ج.ر صادرة في 26 يونيو 2002، ع: 44.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

- مرسوم رئاسي 04-323<sup>1</sup> مؤرخ في 04-323 1425 هـ الموافق ل: 10 أكتوبر 2004، يتضمن التصديق على إتفاقية التعاون بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية السودان في مجال الشؤون الدينية، الموقعة بالجزائر في 09 ربيع الثاني 1424 هـ الموافق ل: 10 يونيو 2003.

- مرسوم رئاسي 05-104 مؤرخ في 31 مارس 2005، يتضمن التصديق على إتفاقية التعاون بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والمملكة السعودية في مجال الشؤون الإسلامية والأوقاف الموقعة بالرياض في 01 يناير 2003.<sup>2</sup>

**3- المراسيم التنفيذية:** إنبثق عن قانون الأوقاف 10/91 عدة مراسيم تنفيذية تنظم الوقف نذكر منها:

- المرسوم التنفيذي رقم 98/381 المؤرخ في 1/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك<sup>3</sup>، فقد جاء هذا المرسوم مكملا للبناء القانوني للأملاك الوقفية التي بدأها القانون 10/91، إذ جاء ليجسد نص المادة 26 من هذا القانون والتي نصت على أن:

**<< إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها تكون بموجب تنظيم >>**، فجاء هذا المرسوم ليوضح ويبين شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك الوقفية العامة، وتسوية الأملاك الوقفية التي تم ضمها إلى أملاك الدولة، ونظرا لأهميته إشتمل على 40 مادة نصت الأغلبية منها على النظارة على الأملاك الوقفية.

- المرسوم التنفيذي 2000/336 الصادر بتاريخ 26/10/2000 المتضمن وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط كيفيات إصدارها وتسليمها<sup>4</sup>.

إن هذا المرسوم يبين عدد الشهود وطرق التسجيل والشهر في المحافظة العقارية... وغير ذلك من طرق إثبات الأملاك الوقفية والتي هي في غالبها غير موثقة في الدوائر الرسمية لأسباب متعددة.

1- ج.ر. صادرة في 25 شعبان 1425 هـ الموافق ل: 10 أكتوبر 2004، ع: 11.

2- ج.ر. صادرة في 13/04/2005، ع: 24.

3- ج.ر. صادرة في: 02/12/1998، ع: 90.

4- ج.ر. صادرة في: 31/10/2000، ع: 64.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

كما أن هذا المرسوم ساعد المديرية الوصية على إسترجاع العديد من الأوقاف الغير موثقة<sup>1</sup>.

- مرسوم تنفيذي رقم 2000-371 الصادر بتاريخ 2000/11/18 يتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها<sup>2</sup>.

- مرسوم تنفيذي 2000-146 المؤرخ في 28 جوان 2000 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف<sup>3</sup>.

- مرسوم تنفيذي رقم 03-51 يحدد كفيات تطبيق المادة 8 مكرر من القانون 91-10<sup>4</sup>.

- المرسوم التنفيذي رقم 03-257 المؤرخ في 22 يوليو 2003، الذي يحدد كفيات تطبيق أحكام المادة 37 من قانون المالية لسنة 2002 المتعلقة بإسترجاع الرسم على القيمة المضافة لفائدة عمليات حفظ وبناء أملاك الوقف<sup>5</sup>.

- المرسوم التنفيذي رقم 07/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014 والمتضمن تحديد شروط وكفيات إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة<sup>6</sup>، والذي نص على كفيات وشروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المعروفة والمسترجعة من طرف الدولة، فهذا القانون يعبر عن إهتمام الدولة بإستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية والنهوض بها.

- مرسوم تنفيذي رقم: 18-213، المؤرخ في: 2018/08/20<sup>7</sup>، والذي يحدد شروط وكفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

---

1- خير الدين بن مشرننن، المرجع السابق، ص: 49

2- ج.ر الصادرة في: 2000/11/21، ع: 29 .

3- ج.ر الصادرة في: 02 يونيو 2000، ع: 38.

4- ج.ر الصادرة في: 2003/02/05، ع: 08.

5- ج.ر الصادرة في: 27 يوليو 2003، ع: 45.

6- ج.ر الصادرة في: 2014/02/20، ع: 09.

7- أنظر المرجع السابق.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

### 2- القرارات الوزارية:

- قرار وزاري مؤرخ في 10 أبريل 2000، يحدد كميّات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأملاك الوقفية<sup>1</sup>.

- القرار الوزاري الخاص بشكل ومحتوى الشهادة والسجل الوقفي: صدر بتاريخ 26 ماي 2001 يبين شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، وذلك ببيان أسماء وصفات الشهود الأربعة وذلك بإعتبار أن الشهادة طريقة من طرق إثبات الملك الوقفي، كما يتم تبيان تحديد مساحة الملك الوقفي بدقة وتاريخ تسجيله<sup>2</sup>.

### 3- القرارات الوزارية المشتركة:

- القرار الوزاري المشترك بين وزارة الشؤون الدينية ووزارة المالية، الصادر في 1999/03/2، يخول لمديرية الأوقاف الحق في فتح صندوق مركزي للأوقاف العامة دون الخاصة تصب فيه أموال الوقف وريعه عبر التراب الوطني مع بيان كيفية تنظيمه وطرق المحاسبة فيه وغير ذلك من الأمور التنظيمية، ووجود هذا الصندوق كان بداية للتفكير الجدي حول تجسيد فكرة إستثمار الأوقاف في الجزائر<sup>3</sup>.

- قرار وزاري مشترك في 15 نوفمبر 2003 يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية<sup>4</sup>.

### 4- المناشير الوزارية والمناشير الوزارية المشتركة<sup>5</sup>:

- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الشؤون الدينية والفلاحة الصادر في 1991/01/06: هذا المنشور نص على حق الوزارة الوصية في إسترجاع الأراضي الزراعية الوقفية المؤممة.

- المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/01/6 المتضمن تطبيق المادة 38 قانون الأوقاف.

1- ج.ر الصادرة سنة 2000، ع: 26.

2- عبد القادر بن عزوز، فقه إستثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص الفقه وأصوله، قسم الشريعة، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2003-2004، ص: 44.

3- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 48.

4- ج.ر مؤرخة في 2003/11/19، ع: 71.

5- <http://www.marw.dz>، الدخول إلى الموقع كان يوم الخميس 15 ذو القعدة 1441هـ الموافق ل: 2020/07/07م،

الساعة 14:00 زوالا.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

- المنشور الوزاري رقم 37/96 الصادر بتاريخ 1996/06/05 والمحدد لكيفية دفع إيجار الوقف.

5- **المذكرات والتعليمات التنظيمية<sup>1</sup>**: لقد تضمنت الفترة الزمنية الممتدة من 1994 إلى 2006 عدة مذكرات وتعليمات تنظيمية وزارية كان الهدف منها تغطية العجز التشريعي في مجال تسيير الأملاك الوقفية وتنظيمها، ولاسيما في مجال التسيير المالي وتأجير الأملاك الوقفية العامة، و الدعوى إلى تتميتها بالطرق المشروعة، كما بينت هذه المذكرات والتعليمات كيفية كتابة التقارير المالية الخاصة بالتحصيل الوقفي،...إلخ، وهذا ما يتضح من خلال:

- مذكرة رقم 35 مؤرخة في 23/10/1994 تتعلق بكيفية البحث عن الأملاك الوقفية.

- المذكرة الوزارية رقم 96/01 الصادرة بتاريخ 1996/07/09 والمتضمنة مطالبة نظار الوقف بالتقارير المالية الخاصة بالوقف.

- مذكرة 03/96 الصادرة بتاريخ 1996/07/17 والمنظمة لكيفية كتابة التقارير المالية الخاصة بالوقف - مذكرة الوزارية 97/01 الصادرة بتاريخ 1997/01/05 المتضمنة كيفية إدارة الوقف.

- مذكرة 02/97 المؤرخة في 19/07/1997 والمتضمنة الدعوة إلى تنمية الوقف.

- مذكرة رقم 2002/01 المؤرخة في 09 جانفي 2002 تتضمن نموذج عن الجدول المعدل والمفصل لمداخيا الأملاك الوقفية.

- مذكرة رقم 2002/02 المؤرخة في 09 جانفي 2002 تتعلق بالحصول على الكشف الخاص بمداخيل الأوقاف من وكالات البنك الجزائري.

- مذكرة رقم 02-188 المؤرخة في 11 جوان 2002 تتعلق بالسجل الخاص بالملك الوقفي.

- مذكرة رقم 2002/03 المؤرخة في 10 جانفي 2002 تتعلق بتسمية حسابات الأملاك الوقفية.

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 09 مؤرخة في 16/09/2002 تتعلق بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

1- <http://www.marw.dz>، المرجع السابق.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

- تعليمة وزارية رقم 143 المؤرخة في 03/08/2003 المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية الوقفية

عرفت الجزائر الأملاك الوقفية العقارية العامة إنتشارا واسعا في فترة حكمها من طرف العثمانيين، ليزيد إنتشاره وتطوره في أواخر العهد العثماني، غير أن بعد دخول الإستعمار الفرنسي للأراضي الجزائرية في 1830 تراجعت مكانة الأوقاف في الجزائر نتيجة نجاح سياسة المحتل الفرنسي في الإستيلاء على الأراضي الجزائرية وتصفيتها، من بينها الأراضي الوقفية، سياسته هذه كانت متمثلة في إصداره للعديد من القوانين والقرارات والمخططات لطمس وتصفية الأملاك الحبيسة ودمجها ضمن ممتلكاتها وتوزيعها بعد ذلك على المعمرين الفرنسيين وحتى على الأجانب المستوطنين في الجزائر، وبعد الإستقلال ظلت الأملاك الوقفية لفترة طويلة في وضع حرج مما قلل من دورها وتراجعت مكانتها في المجتمع الجزائري وهذا نظرا للفراغ القانوني الذي ساد نظام الوقف لتصبح محكومة بنصوص قليلة وغامضة، لتبقى على هذه الحالة إلى غاية صدور قانون الأوقاف 91/10 وما تبعه من تعديلات ولحقه من مراسيم وقرارات وتعليمات وزارية تدعم وتنظم النصوص القانونية التي جاء بها قانون الأوقاف.

نستنتج من كل ما سبق أن الأملاك الوقفية سلكت منحى بياني تصاعدي من أول يوم ظهرت فيه إلى غاية يومنا هذا، وبالرغم من تباين آراء الفقهاء حول لزومها وتحديد شخصيتها وأركانها إلا أنهم كلهم إتفقوا بما فيهم المشرع الجزائري، أن الوقف تصرف لازم إذا ثبتت جميع أركانه وأنه يتمتع بدمية تسمح له بإكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات.

كما نلاحظ أن معظم الأوقاف كانت عبارة عن أراضي زراعية متنوعة وكلها باتت ضائعة، وساهم في هذا كل من الإستعمار الفرنسي والمشرع الجزائري بفضل القوانين التي سنها بعد الإستقلال، مما جعلت الأملاك الموقوفة تسبح في حلقة قانونية فارغة، سمحت لكل طامع في الإستلاء عليها أن يستولي عليها دون حسيب أو رقيب.

وعليه كان على يد من أن يعمل المشرع الجزائري جاهدا في إسترجاع هذه الأملاك العقارية الموقوفة ويستدرك خطأه، بسن مجموعة من القوانين التي تضمن حمايتها، ولكن قبل هذا وجب إيجاد هذه الأملاك بشتى الوسائل القانونية والمادية، وذلك بحصرها وإحصائها، وبعدها إثباتها وتوثيقها، وفي الأخير وضع قوانين جزائية ردية لكل من تسول له نفسه في الإعتداء عليها أو تخريبها، وسنفضل كل هذا فيما سيأتي من الفصل الثاني والذي أدرجناه تحت عنوان: حماية الأملاك الوقفية العقارية العامة.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

إن كثرة الأوقاف وتنوعها، ونظرا للإعتداء الذي تعرضت له الأملاك العقارية الوقفية من قبل الإستعمار الفرنسي وكذا نتيجة التحولات السياسية التي تعرضت لها الدولة الجزائرية من تبنيتها النظام الإشتراكي الذي يشجع الملكية المشتركة إلى نظام ليبرالي يشجع الملكية الفردية وما نتج عنه من آثار سلبية أدت إلى طمس معالم الأملاك العقارية الوقفية وضياعها مما صعبت مهمة إثباتها وإسترجاعها وهذا حال دون تطوير وتنمية الأوقاف العقارية، وعلى إثر ذلك، توجب على الجزائر أن تضع قواعد قانونية تحمي هذه الأوقاف من السرقة والضياع، وذلك بإتخاذ خطوات جدية ومنظمة، فمن أجل ضمان إسترجاع الأوقاف الضائعة والدفاع عن حقوقها والحفاظ عليها وعلى الغاية التي أوجدت من أجله، لابد من البحث عنها، والقيام بعملية حصرها وجردها، لتأتي مرحلة إثباتها وتوثيقها، وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، بحيث سندرس في **المبحث الأول** حصر وجرد الأملاك الوقفية العقارية العامة، أما في **المبحث الثاني** ندرس إثبات الأملاك الوقفية العقارية العامة.

# الفصل الثاني

حماية الأملاك الوقفية العقارية العامة

## المبحث الأول: حصر وجرد الأملاك الوقفية العقارية العامة.

نعني بحصر الأوقاف، إحصائها نوعا وعددا، ومعرفة أماكن تواجدها، والحالة التي هي عليها وما خصصت لأجله، وقيمتها، وكل ما يتطلبه من معرفة لهذه الأوقاف من أجل إسترجاعها،

ولقد حصرت المادة 08 من قانون الأوقاف 10/91 الأملاك العقارية الوقفية العامة المصونة، كما أضافت عليها أنواع أخرى ذكرتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 98-381 والتي ذكرناها سابقا.

ونظرا لما تتطلبه عملية حصر الأوقاف من الإلمام بكل المعلومات المتعلقة بالأوقاف القديمة لابد من إسترجاع الأوقاف المؤممة (المطلب الأول)، وكذا البحث عن الأوقاف الضائع (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: إسترجاع الأملاك الوقفية العقارية العامة المؤممة.

إن الأراضي الفلاحية الوقفية سواء الخاصة أو العامة قد مسها حكم التأميم بموجب القانون 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية<sup>1</sup>، وبإلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 95/26 المؤرخ في 25/09/1995، والذي جعل الأملاك العقارية الوقفية صنفا قائما بذاته حيث أصبح بإمكان رجوع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، ووضع هذا القانون الشروط والإجراءات المنظمة لعملية إسترجاع هذه الأراضي وذلك بموجب المواد 75 إلى غاية 78 من هذا القانون، وقد ألغاه قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، وقد جاء نص المادة 38 من قانون الأوقاف على مايلي: "تعاد الأملاك الموقوفة المؤممة في إطار أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية إلى المستفيدين الأصليين إذا ثبت أنها على حالها وفقا للشريعة الإسلامية والقانون، وعند عدم وجود هؤلاء المستفيدين تؤول هذه الأملاك للسلطة المكلفة بالأوقاف، أما الأوقاف التي خضعت للبيع يستحيل معه إسترجاع أصل الوقف المؤسس، فتكون موضوع تعويض وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه".

إنه بإستقراءنا لهذا النص نجد أنه لإسترجاع هذه الأراضي المؤممة لابد من وجود شروط وكذا إجراءات لكن قبل كل هذا يجب معرفة ماهي هذه الأراضي الزراعية الموقوفة والتي شملها التأميم، وعلى هذا الأساس قسمنا هذا

1- ج.ر مؤرخة في: 12 شوال 1391 الموافق ل: 30/11/1971، ع: 93.

## الباب الأول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

المطلب إلى ثلاث فروع، بحيث ندرس في الفرع الأول ماهي هذه الأراضي الزراعية الموقوفة التي شملها التأميم أما في الفرع الثاني ندرس شروط إسترجاعها وإجراءات إعادة الأراضي الزراعية الموقوفة المؤممة.

### الفرع الأول: تحديد الأراضي الزراعية المؤممة.

بعد خروج الإستعمار الفرنسي من الأراضي الجزائرية والحصول على الإستقلال، فقد منحت الدولة الجزائرية العديد من الأراضي التي كانت مستعمرة من قبل المعمرين الفرنسيين للمواطنين الجزائريين بحيث قام المشرع الجزائري بتبني سياسة التسيير الذاتي للقطاع الزراعي، أي الإعتماد على النفس في تسيير وخدمة الأراضي الفلاحية، لكن سرعان ما ندم المشرع الجزائري على تطبيق سياسته وتراجع على ذلك وهذا راجع إلى أن العديد من الأراضي من بينها الأراضي الفلاحية الموقوفة قد منحت لأشخاص غير مؤهلين لتسيير وخدمة الأرض كونهم لا يفقهون في هذا القطاع الحساس البيئي، وعلى إثر ذلك جاء المشرع الجزائري بمبدأ آخر جديد ألا وهو:

" الأرض لمن يخدمها" أي لمن له مؤهلات لخدمة الأرض ، وهذا المبدأ جاء بموجب الأمر 71-73 الصادر في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية فبالرجوع إلى المواد من 34 إلى غاية 38 منه نجد أنه تم تأميم العديد من الأراضي الزراعية الموقوفة وقفا عاما، وقد وضحت المادة 34 من الأمر المذكور أعلاه عرفت عملية تأميم الأراضي الزراعية الموقوفة وقفا عاما بقولها: " هي كل الأراضي الزراعية الموقوفة على مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عمومي، وكل وقف على مؤسسة ليست ذات نفع عمومي يؤم لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية"، أما فيما يخص عملية التأميم للأراضي الموقوفة وقفا خاصا فتمت بطريقتين هما:

**الطريقة الأولى:** عن طريق التأميم الكلي ( الكيفي) للأراضي الزراعية الموقوفة وقفا خاصا وهذا التأميم يحصل عندما لا يستغل الموقوف عليهم أو العقب الأرض الموقوفة لفائدتهم بصفة شخصية ومباشرة، فيعتبرون عندئذ مالكين غير شرعيين فتؤم أراضيهم الموقوفة لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>1</sup>.

\_ وقد حددت المادة 29 من قانون الثورة الزراعية شروط الإستغلال المباشر والشخصي للأرض الزراعية بنصها: " هو كل عامل يباشر بمفرده أو بمساعدة أقربائه المباشرين أو يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة أو يعين أساسا لهذا النشاط".

1- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 108.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

**الطريقة الثانية:** عن طريق التأميم الجزئي ( الكمي) للأراضي الزراعية الموقوفة وفقا خاصا، حيث نصت المادة 37 من الأمر 71-73 المذكور أعلاه أن تأميم هذه الأراضي يكون في حالة ما إذا تجاوزت الملكية الزراعية الموقوفة حدود الملكية الزراعية الخاصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : شروط إسترجاع الأراضي الزراعية الموقوفة المؤممة وإجراءاتها.

لقد إستمر المشرع الجزائري في خرق أحكام الشريعة الإسلامية والطابع التعبدية للوقف إلى غاية صدور قانون الأوقاف 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 والمعدل والمتمم بموجب الأمر 01/07 المؤرخ في 22 ماي 2001 في مادته 38 منه والتي أقرت بإسترجاع الأملاك الوقفية المؤممة من قبل الموقوف عليهم الشرعيين وفي حالة إنعدامهم تسترجع من طرف الجهة المكلفة بالأوقاف وقد أكدت عليها المادة 76 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري والمعدل بالأمر 26/95 في مادته 3 فقد أقر المشرع الجزائري صراحة حق إسترجاع الأراضي الزراعية الموقوفة المؤممة إلى ملاكها الأصليين.

إنه بإستقراننا لنص المادة 38 المذكورة أعلاه نجد أنها ذكرت شروط إسترجاع الأملاك الوقفية المؤممة بموجب الأمر 71/73 المتضمن الثورة الزراعية، كما صدر منشور وزاري مشترك بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الفلاحة رقم 11 بتاريخ 06/01/1992 والمتعلق بكيفيات تطبيق المادة 38 من قانون الأوقاف، وقد حدد هذا المنشور شرطين لإسترجاع الملك الوقفي وهما:

**الشرط الأول:** إثبات طبيعة الملك الوقفي بأحد الطرق الشرعية أو القانونية: وهذا ما نصت عليه المادة 35 من قانون الأوقاف بأنه: " يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية مع مراعاة أحكام المادة 29 و 30 من هذا القانون" ومعنى النص أن الحرية في الإثبات مطلقة بشرط إحترام نص المادتين 29 و 30 من نفس القانون بحيث جاء في مضمون المادة 29 بأنه لا يصح الوقف الذي يكون معلق على شرط يتعارض به مع أحكام الشريعة الإسلامية، وإذا حصل هذا الأمر يبطل الشرط ويبقى الوقف منجزا صحيحا، أما المادة 30 فتضمنت في معناها أنه لا يجب حصول الوقف من الصبي سواء كان مميذا أو غير مميذ ولو أذن بذلك الوصي عليه.

أما بالنسبة لقرينة الإثبات فإما تكون على عاتق الموقوف عليه إذا كان الوقف خاصا، فهنا ما على الموقوف عليهم سوى تقديمهم لعقد الوقف الذي يثبت إنتفاعهم به أو بأية وثيقة أخرى تثبت أنهم منتفعون بالوقف وقت

1- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 109

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

عملية التأميم، كما يقع عبء الإثبات على الجهة المكلفة بإدارة وتسيير الأوقاف وبالتالي تعتبر الجهة الوصية وهذا في حالة إنعدام الموقوف عليهم الشرعيين.

**الشرط الثاني:** أن تكون العين الموقوفة لا تزال قائمة وقت مباشرة إجراءات الإسترجاع حيث نصت المادة 38 من قانون الأوقاف: " .. وما فوت منها إستحالة إسترجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02"، ففي حالة إستحالة إسترجاع العين الموقوفة عند حلول تاريخ الإسترجاع بسبب تغير طبيعتها الأصلية كأن تصبح أرض عمرانية بعدما كانت أرض فلاحية، أو تعرضها للضياع أو الإندثار، فإنه في هذه الحالة يتم تعويض الموقوف عليهم تعويضا عينيا مع مراعاة الأحكام الشرعية الإسلامية.

نصت المادة 81 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 الإجراءات لإسترجاع الأراضي الوقفية المؤممة، حيث تتقدم الجهة الموقوف عليها أو السلطة المكلفة بتسيير وإدارة الأوقاف للجهة الوصية بطلب صريح إلى الوالي المختص إقليميا مرفق بملف متضمن جميع الوثائق الثبوتية التي تدل على إستفادته من الوقف إضافة إلى إثبات هوية كل طرف من المستفيدين من الوقف إذا تعددوا الموقوفين عليهم، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96/119 المؤرخ في 06/04/1996 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26<sup>1</sup> المعدل لقانون التوجيه العقاري 90-25، أما بالنسبة للنقيد بالآجال (6 أشهر) والمذكورة في المادة 81 من قانون 90-25 فقد نصت المادة 40 من قانون الأوقاف على أنه: "عند تطبيق أحكام المادة 81 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 تحل الجهة الموقوف عليها أو السلطة الوصية المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي، ولا تأخذ بعين الإعتبار الآجال المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر"، وهذا يعني أن طلب إسترجاع الملك الوقفي المؤم ليس مقيد بالآجال المحددة في المادة 81 المذكورة أعلاه فقد ترك المشرع الآجال مفتوحة أمام المطالبين بإسترجاع أملاكهم الوقفية، وهذه نقطة إيجابية تحسب لصالح المشرع الجزائري، بحيث جعل عملية الإسترجاع تكون في أي وقت أراد أن يتقدم بها طالبها مادامت الآجال غير محددة ومفتوحة في كل وقت من أجل تقديم طلبات الإسترجاع، وهذا ما يتناسب ويتماشى مع خاصية أبدية الأملاك الوقفية.

1- أمر 95/26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 90/25، المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق ل: 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية صادرة في: 02 جمادى الأولى 1416، ع: 55.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وبعد تقديم الطلب تتم دراسة الملفات من طرف لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تضم هذه اللجنة ممثلين للإدارة، وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستشيرين الفلاحيين وتجمعاتهم المعتمدة قانونيا، وفي مرحلة ثالثة تبث هذه اللجنة في طلبات الإسترجاع بالرفض أو القبول مع التعليل وتكون قراراتها قابلة للطعن، وهذا ما نصت عليه المادة 82 فقرة 02 من قانون 90-25 والمقصود بالطعن في هذه المادة هو الطعن القضائي، ليتم إمضاء قرار اللجنة من قبل الوالي المختص إقليميا ليصدر هذا الأخير قرارا بأحقية الإسترجاع ويبلغه إلى الجهة المكلفة بالأوقاف أو إلى الموقوف عليهم إذا كان وقف خاص، ليحرر بعدها مدير أملاك الدولة للولاية عقد إداري.

أما في حالة ما إذا إستحالة عملية الإسترجاع فقد نص المنشور الوزاري المشترك رقم 11 المؤرخ في 1992/01/06<sup>1</sup> على أنه: " إذا فقدت الأرض طبيعتها الفلاحية، كأن إستعملت للبناء أو نزع من أجل المنفعة العامة، وجب تعويضها عينا إستنادا للمادتين 24 و 25 من قانون الأوقاف"، ذلك أنه في حالة ضياع أو إستحالة إسترجاع الأملاك العقارية الوقفية فإنه لا بد من الرجوع إلى نوعين من التعويض وهما:

**النوع الأول:** التعويض العيني ويسمى أيضا التعويض بالإبدال معناه في حالة إذا إستحال إسترجاع الأملاك العقارية الوقفية بسبب تحول طبيعتها الفلاحية أو إندثارها... إلى غير ذلك فهنا تبدل بأرض فلاحية أخرى.

**النوع الثاني:** التعويض النقدي ويسمى كذلك التعويض بالإستبدال وهو ما نصت عليه المادة 38 فقرة 2 من قانون الأوقاف وهي المادة التي أحالت إلى الفقه الإسلامي، كما نصت المادة 24 من نفس القانون على أنه: " لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر، إلا في الحالات الآتية: - حالة تعرضه للضياع أو الإندثار.

- في حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.

- في حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.

- في حالة إنعدام المنفعة في العقار الموقوف وإنتفاء إتيانه بنفع قط تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة".

1- المنشور الوزاري المشترك رقم 11 المؤرخ في 1992/01/06، ج.ر لسنة 1992، ع: 03، ص: 65.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وللاشارة فقط فإن المنشور الوزاري رقم 11 المذكور أعلاه ترك الخيار للمستفيدين من أراضي الوقف بين الحصول على التعويض العيني أو النقدي، أو البقاء في الأرض التي يستغلونها كمستأجرين بحيث تطبق عليهم أحكام المادة 42 من قانون الأوقاف، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998/12/01 المطبق لها والمتضمن تسيير الأملاك الوقفية.

وفي غالبية الأحيان لا يقبله المستفيدين من الأراضي الوقفية لأنهم لا يمكن ومن غير المنطقي أن يختاروا تحويل حقهم الدائم في الإنتفاع إلى إيجار ليصبحوا منتفعين مؤقتين بعدما كانوا منتفعين دائمين، لأنه بالرجوع إلى المرسوم المذكور أعلاه نجد أنه نص على أنه إيجار مؤقت لا يصح لمدة غير محددة، حيث تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة المملك الوقفي ونوعه حسب ما جاءت به المادة 27 من المرسوم 381/98، وينتهي حتما بموت المستأجر وذلك وفقا لنص المادة 29 من نفس المرسوم.

إن الإشكال المطروح والذي سبب عدة نزاعات طرحت أمام القضاء هو كيفية تقدير التعويض المستحق للجهة الموقوف عليها الأرض الفلاحية ذلك أنها ليست مالكة ولكنها صاحبة حق إنتفاع مستمر طوال المدة التي يحددها الواقف، فكيف يتم تقييم حق الإنتفاع في هذه الحالة؟

يرى الأستاذ عمر حمدي باشا أنه يمكن الرجوع إلى نص المادة 42 من قانون المالية لسنة 2001 المتعلقة بتعويض المالك الأصلي الذي لم يتمكن من إسترجاع أرضه لفقدان طابعها الفلاحي لضبط كيفية تحديد التعويض عن فقدان حق الإنتفاع.

كما يثار إشكال آخر يتعلق بمدى إلزام الجهة الموقوفة عليها العقار بتعويض البناءات والمنشآت التي أنجزت بعد التأميم من طرف الدولة أو من طرف المستفيدين، فالإلزام الجهات

الموقوفة عليها العقارات المؤممة بتعويض هذه المنشآت هو إجحاف وظلم في حقها لأنها ليست مالكة وإنما صاحبة إنتفاع فقط<sup>1</sup>،

مما ينبغي التأكيد عليه أن عملية الإسترجاع تتم دون مقابل أو تعويض للموقوف عليهم على ما فاتهم من كسب أو ما لحقهم من خسارة وذلك ما بين فترة التأميم إلى يوم الإسترجاع .

1- ليلي زروقي وحمدي باشا، حمدي باشا، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص:

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

إضافة إلى ذلك إعتبر المشرع الجزائري أن المنشآت الأساسية والأغراس هي جزء من العين الموقوفة طبقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف وتسوى النزاعات التي تحدث بين المستفيدين والموقوف عليهم عن طريق التراضي، وفي حالة عدم التراضي يلجأ إلى الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>، وقد كرست المحكمة العليا نص المادة 25 في قراراتها، حيث نجد القرار رقم 13756 المؤرخ في 1996/05/05<sup>2</sup> والذي يقضي ب: " حيث أن القاعدة أن كل ما يحدث من بناء أو غرس في الحبس يعتبر مكتسبا للشئ المحبس ولا يجوز تملكه ملكية خاصة، ومتى تبين في قضية الحال أن قضاة المجلس لما قرروا أن البناء فوق القطعة الأرضية المحبسة لا يعد تصرفا يمس بمقتضيات عقد الحبس فإت تحليلهم ناقصا ويتناقض مع عقد الحبس ومع إرادة المحبس، مما يجعل القرار المطعون فيه غير معلل وليس له أساس قانوني"، وبذلك نجد أن كل شخص أحدث منشآت أو أغراسا فوق أرض وقفية لا تعتبر ملك له بل هي ملك للوقف، ويبقى الإشكال المطروح من يعوض هذا الشخص على منشآته التي أقامها فوق الأرض الوقفية وهذا ما أدى إلى عدة نزاعات قانونية لم يستطع القضاة على حلها لأنه لا يوجد نص قانوني يحل هذا النزاع.

### المطلب الثاني: البحث عن الأملاك الوقفية العقارية العامة الضائعة.

إنه بالرغم من أن الأملاك الوقفية لا يجوز التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرف وكذا لا يجوز حجزها ولا تسقط بالتقادم كونها أملاك يعود نفعها على الجهات الخيرية تقربا من الله عز وجل ونيل رضاه إلا أنه للأسف إبان دخول المستعمر الفرنسي إلى الأراضي الجزائرية وإحتلالها عمد على تطبيق سياسته القائمة على إستحواذ على أصناف من الملكيات العقارية بما في ذلك الأوقاف وهذه الأخيرة كانت تشكل للمستعمر الفرنسي أكبر عائق حال دون إستلائها للأراضي الجزائرية فقامت فرنسا بإخراج الوقف من دائرة التملك وذلك من خلال تشريعها لمجموعة من القوانين والقرارات لرفع الحصانة على الأراضي وتحقيق سياستها الإغتصابية الوقفية ولقد تطرقنا إليها في دراستنا السابقة والتي مكنت المستعمر من الإستحواذ على الأملاك الوقفية، وإضافة إلى هذا قام المشرع الجزائري بسن العديد من القوانين التي كانت سببا في ضياع الأوقاف منها قانون 01/81 المتعلق

1 - عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص 203.

2- قرار قضائي رقم 137561 المؤرخ في 1996/05/05، الصادر عن المحكمة العليا، م.ق، م.ع لسنة 1996، عدد02، ص147.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

بالتنازل عن أملاك الدولة<sup>1</sup>، و المرسوم التنفيذي 352/83 المتعلق بسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية<sup>2</sup>، ونظرا لكثرة الأملاك الوقفية الضائعة والفترة الزمنية الطويلة والمراحل العديدة التي مرت بها، وفي غياب إمكانيات مادية وبشرية ذات خبرات تقنية وفنية عالية الكفاءة في هذا المجال، هذا الأمر دفع بالسلطات الوصية إلى إبرام إتفاق بين الجزائر والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف بالجزائر بموجب المرسوم الرئاسي 107/01 المؤرخ في 26/04/2001<sup>3</sup>، كما تم التعاقد مع مكتب دراسات متخصصة في الهندسة المعمارية والخبرة العقارية، قصد إنجاز مشروع البحث وإنجازه، وقد صرح وزير الشؤون الدينية والأوقاف أن عملية البحث قد أصفرت على إسترجاع 05 آلاف ملك وقي في العشرية الأخيرة، ومن خلال هذا سنحاول التعرف على تجربة البحث التي خاضها هذا المكتب بمعية السلطة المكلفة بالأوقاف من خلال السبل والطرق التي إتبعها<sup>4</sup>.

### الفرع الأول: طرق البحث عن الأملاك الوقفية العقارية العامة .

هناك العديد من الطرق التي تمكننا من الكشف والوصول إلى الأملاك العقارية الوقفية ومن تم إسترجاعها ، فعملية البحث تتطلب جهودا مادية وبشرية نذكر منها على سبيل المثال وليس الحصر: البحث عن الوثائق، المعاينة الميدانية، التحقيق، الإتصال بالبلديات والولايات والجهات القضائية والموثقين،.....إلخ.

#### أولا: البحث عن الوثائق.

للبحث عن الوثائق التي تثبت الأملاك العقارية الوقفية ينبغي الإتصال بمختلف المصالح الإدارية التي تمتلك أرشيفا عقاريا، إما أرشيف وطني أو أرشيف أجنبي خاصة الدول التي كان لها وجود في الجزائر كتركيا (عن

1- ج.ر الصادرة في: 1981/02/07 ، ع: 06.

2- ج.ر الصادرة في: 1983 /05/25 ، ع: 21.

3- مرسوم رئاسي 01-107 مؤرخ في 26 أبريل 2001، يتضمن الموافقة على إتفاق المساعدة الفنية ( قرض، منحة) الموقع في 08 نوفمبر 2000 ببيروت (لبنان) بين الجمهورية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصة ممتلكات الأوقاف في الجزائر، ج.ر الصادرة في: 2001/04/29، ع: 25.

4- جطي خيرة، سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، ص: 186، 187.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

طريق المحاكم الشرعية للباب العالي، الدفتر الخاقاني،...) كذلك فرنسا (عن طريق مكتبة ما وراء البحار إكسبروفانس بمرسيليا). ومن هذه المصالح الإدارية التي يمكن الإتصال بها من أجل إيجاد الوثائق التي تثبت الملك الوقفي للعقارات نجد:

1- الإتصال بمصالح وزارة الفلاحة: يوجد مجموعة من الأراضي الفلاحية الوقفية تم تأمينها بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، وفي هذا الصدد صدرت عدة تنظيمات خاصة بذلك من أجل تسهيل العملية، منها المذكرة رقم 35 الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية ووزارة الفلاحة بتاريخ 1992/01/11.

2- البحث في أرشيف المحاكم الشرعية سابقا (المالكية، الحنفية، الإباضية) التي كانت تختص بالنظر في منازعات الأوقاف وتحريير العقود الشرعية<sup>1</sup>.

3- الإتصال بالجهات القضائية والموثقين: وذلك من أجل الحصول على أرشيف العقود الوقفية و العقود والمستندات والأحكام أو القرارات الصادرة في شأن الأملاك الوقفية القاضية بإثباتها أو بتحويلها من وقف خاص إلى عام.

4- الإتصال بوزارة الثقافة والإعلام من أجل الإستفادة من الأرشيف والوثائقي المتنوع.

5- الإتصال بمصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية: بحيث تلعب هذه المصالح دورا كبيرا في البحث عن الأملاك العقارية الوقفية وذلك لأن السجلات القديمة لشهر الممتلكات زاخرة بهذا النوع من الأملاك.

6- الإتصال بالبلديات والولايات: وهذه من مهمة وزير الداخلية والجماعات المحلية الذي يقوم بإصدار مراسلات للولاية قصد تسهيل البحث عن الوثائق الثبوتية لوجود الأرقام في الجزائر، من هذه المراسلات التي قام الوزير بإصدارها نجد مراسلة رقم 98/017 المؤرخة في 1998/08/25 التي أرسلها إلى محافظة الجزائر الكبرى وجميع الولاية قصد تسهيل البحث عن الأوقاف ووثائقها.

7- الرجوع إلى الأرشيف: يوجد قسم هام جدا من الأرشيف يساعد في البحث عن الأملاك العقارية الوقفية العامة سواء عن طريق البحث في الأرشيف الوطني الخاص بالأوقاف أو عن طريق البحث في الأرشيف الأجنبي

1- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهيئة، الوصية، الوقف)، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 95.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

للدول التي إحتلت الجزائر ، فأما الأرشيف الوطني الخاص بالأوقاف الذي يمتد جذوره إلى التاريخ العثماني وقت تواجد تركيا بالجزائر ويوجد أكثرها بالمدن الكبرى، كالجزائر العاصمة وضواحيها، والمدن المجاورة لها كالبليدة، والقلعية، وتلمسان،... إلخ، وإما بالبحث في الأرشيف الأجنبي بالنسبة للدول التي إحتلت الجزائر كتركيا وفرنسا، فبالنسبة لتركيا يمكن البحث عن الوثائق الخاصة بالأوقاف في المحاكم الشرعية للباب العالي، وكذا الدفتر الخاقاني، أما فرنسا فيمكن البحث في مكتبة ما وراء البحار " إكس بروفانس" المتواجدة بمدينة مرسيليا<sup>1</sup>.

**5- الإتصال بمصالح وزارة المالية:** وهي من أهم المصالح التي تحتوي على أرشيف هام يساعد في الكشف على عن الأوقاف وإثباتها ويمكن الإشارة إلى نزعية الوثائق الممكن الحصول عليها لدى هذه المصالح:

1- العقود والسجلات الرهون وسجلات المصادرة الخاصة بالأملاك العقارية المتواجدة لدى المصالح الحفظ العقاري.

2- سجلات الأملاك الوطنية والملفات المختلفة لدى مصالح أملاك الدولة.

3- مختلف الوثائق والعقود المتعلقة بالعقارات لدى مصالح الضرائب.

9- دراسة الكتب والمراجع التاريخية التي تتكلم عن الأملاك الوقفية وعن تاريخ وكيفية تسييرها.

10- الإتصال بالمؤرخين والباحثين والذين يعرفون جيدا تاريخ الجزائر.

### ثانيا- المعالجة الميدانية والتحقيق.

وهذه العملية تحتاج إلى جهود وكفاءات بشرية مؤطرة لهذا المجال كما أوضح وكيل الأوقاف لمديرية الشؤون والأوقاف على مستوى ولاية سيدي بلعباس الأستاذ بوراس الحبيب وهي عملية تهدف إلى ربط العلاقة بين الوثائق المتحصل عليها وبين الأملاك الوقفية المتواجدة على أرض الواقع إذ يتطلب الأمر ضرورة معاينة هذه الأملاك وتحديد مساحتها وحدودها وإنجاز مخطط لها وهذه العملية تكون بالتنسيق مع التقنيين الطبوغرافيين وكذا المهندسين والخبراء العقاريين، وعلى إثر ذلك لجأت هيئة الأوقاف إلى الإستعانة بمكاتب خاصة بالخبرات لإنجاز عملية البحث عن طريق عقد إتفاقات بينهما، وقد شرعت مديرية الأوقاف والحج والزكاة والعمرة إلى

1 - عيسى محمد بوراس، المرجع السابق، ص 186، 187.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وضع مشروع يهدف إلى توسيع دائرة الإستعانة بمكاتب الخبراء إلى أغلب ولايات الوطن من أجل الإسراع في عملية حصر الأوقاف وجردها جردا تاما<sup>1</sup>.

كما تحتاج هذه العملية إلى محامين لإستشارتهم فيما إذا كانت وضعية هذه الأملاك الوقفية قانونية أم لا وكذلك من أجل تمثيلهم أمام المحاكم في حالة وجود نزاع حول الأملاك العقارية الوقفية ومحاولة تسويته وذلك عن طريق عقد إتفاقية معهم تكون إما محددة المدة أو مفتوحة عندما نبحت ونتعمق في الطرق المستعملة للبحث عن الأملاك العقارية الوقفية نجدها غير كافية، إذ يجب خلق وسائل أخرى حتى يكون البحث أكثر دقة وفعالية، بالإضافة إلى الوسائل التي إقترحتها يجب أن تدعم الهيئات المكلفة بالبحث ماديا وأن لا تطبق سياسة النكشاف على هذا القطاع بل بالعكس يجب عليها أن تخصص له ميزانية خاصة تكون كافية لتدعيم وتسهيل عملية البحث على هذه الأملاك الوقفية لأنه في حالة ما وجدت جميع الاملاك الوقفية العقارية العامة المختفية فإنها ستستثمر في عدة قطاعات تعود على الدولة الجزائرية بالفائدة وتنمية البلاد خاصة من الناحية الإقتصادية والإجتماعية، كما يجب مشاركة الأمن والدرك الوطني بصفة واسعة في عمليات البحث وعدم تقييد صلاحياتهم في التحقيق والمعaine والإستجواب بدون إحالة.

### الفرع الثاني: إسترجاع الأملاك الوقفية العقارية العامة عن طريق المنازعات القضائية.

ترجع مديرية الشؤون الدينية والأوقاف من إسترجاع الأملاك الوقفية العامة لأسباب مختلفة ما عليها إلا اللجوء إلى القضاء وتتعدد الأسباب التي تحول دون تمكن الجهة المكلفة بالأوقاف من إسترجاع الأملاك العقارية الوقفية العامة نذكر منها على سبيل المثال وليس الحصر<sup>2</sup>:

- قد يكون سبب المنازعة القضائية هو تحول الملك الوقفي الخاص إلى عام وذلك في حالة إنقراض العقب ويكون مخفيا أو مستترا عليه من قبل الغير الذي له مصلحة في ذلك، فإذا ما علمت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بذلك فإنه يتم رفع دعوى قضائية بذلك ضد الأشخاص المعتدين على العقار الموقوف يكون موضوعها إسترجاع العقار الموقوف وإخلائه، فهناك إشكالات عديدة تطرح أمام القضاء فيما يخص إسترجاع الأملاك الوقفية بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف والزكاة والحج والعمرة على مستوى وزارة الشؤون الدينية

1- حمدي باشا، عقود التبرعات، المرجع السابق، ص: 95.

2- مقابلة أجريت مع مدير الشؤون الدينية والأوقاف وكذا وكيل الأوقاف بوراس محمد الحبيب على مستوى ولاية سيدي بلعباس، بتاريخ 02 ماي 2018 على الساعة 10:00 صباحا

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

والأوقاف، فإن الوزارة إسترجعت العديد من الأملاك العقارية الوقفية الخاصة التي تحولت إلى وقف عام لإنقراض العقب وكان مستترا عليها وذلك بموجب أحكام قضائية نهائية.

- وقد يكون محل المنازعة القضائية وقف عقاري عام مجهول وقيد بإسم الغير، إذ خلال القيام بعملية المسح العام للأراضي تبين أن هناك العديد من العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية إضافة إلى وجود عقارات ليست محلا للحيازة ومجهولة المالك تعد بهذا المعنى أملاك شاغرة، فتوضع هذه الأراضي عند القيام بعملية المسح العام تحت عنوان ملك مجهول وحسب ما ذكرته المديرية العامة للأملاك الوطنية في مذكرتها رقم 0242 المؤرخة في 03 ماي 2003 فإن عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول قد بلغ مستوى معتبر والتسجيل في حساب المجهول يعد قرينة على ملكيتها للدولة، وترقم بالتالي ترقيما مؤقتا لمدة سنتين بإسمها، وفي حالة عدم المطالبة بملكية العقار تنتهي بالترقيم النهائي لفائدة الدولة وذلك إستنادا للتعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير مسح الأراضي والترقيم العقاري، فإذا تم الترقيم العقاري لفائدة الدولة فمديرية الشؤون الدينية والأوقاف تستطيع إسترجاعه بكل سهولة ولا يطرح أي إشكال، الإشكال المطروح في هذه النقطة هو عندما يرقم العقار الوقفي بإسم شخص آخر غير الدولة، فبالرجوع إلى نص المادة 13 من المرسوم 76-73 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتضمن تأسيس السجل العقاري والمعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، فإننا نجدتها تنص على : " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 4 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي إعتراض يتعلق بحق الملكية...".

إن بقراءتنا المتمعنة والمتفحصة لهذه المادة نستخلص أنه إذا كان العقار في حقيقته وقفا وحازه شخص ما حيازة هادئة وعلنية ومستمرة وكان لا يملك سندات تثبت ملكيته ، فإنه بموجب المادة المذكورة أعلاه يصبح مالكا للعقار الموقوف، إذ يرقم في البداية العقار بإسمه ترقيما مؤقتا ويمرور 4 أشهر ودون أن يكون هناك إعتراض من طرف الغير يصبح العقار بذلك مرقما بإسمه ترقيما نهائيا.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

إن المشكل الذي نود طرحه هو أنه في بعض الأحيان قد لا يتم مراسلة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لكي تقدم اعتراضها أو تكون هذه الأخيرة تقاعست في القيام بالإجراءات اللازمة لتقديم اعتراضها، وهذا يشكل إعتداء آخر على العقار الوقفي، بحيث إذا رجعنا إلى أصل المشكلة نجد أنها تتمثل في إنعدام وجود أعضاء من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ضمن الهيئة المكلفة بإعداد المسح العام للأراضي، ذلك أنه بالرجوع إلى نص المادة 07 من المرسوم 64/75 المؤرخ في 25 مارس 1976<sup>1</sup>، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبإطلاعنا على أعضاء هذه اللجنة فإننا لا نجد من بينهم ممثلاً عن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مع أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والزكاة والحج والعمرة بخلاف مديرياتها تسخر بإمكانات بشرية ومادية على الرغم من أنها يشوبها نقص إلا أنها تكفي بالغرض للبحث ولو بنسبة غير كافية عن العقارات الوقفية العامة وإسترجاعها بكل الطرق القانونية، مع العلم أن أحسن وسيلة يتم بها الكشف عن العقارات الوقفية هي عن طريق مسح الأراضي، أما على المستوى العملي فنجد أن الأملاك العقارية الوقفية تتمتع بحماية قضائية ممتازة ساعدت في إسترجاع العديد منها، إذ هناك العديد من القرارات القضائية سواء تلك الصادرة من جهة القضاء العادي أو الإداري تقضي بإسترجاع الأملاك الوقفية، وعلاوة على هذه القرارات والأحكام يوجد قرارات قضائية صادرة عن قضاة المحكمة العليا نذكر منها:

- القرار رقم 43301 الصادر عن المحكمة العليا والمؤرخ في 1986/09/02<sup>2</sup> والذي جاء في فحواه مايلي:  
" حيث أنه من الثابت وغير المنازع فيه، أن مسجدا يوجد في أولاد سلامة لتعليم القرآن... منذ 1956 إلى غاية 1988 غير أن المكان الذي يوجد به المسجد حول بصورة مؤقتة إلى سونلغاز ثم إلى بلدية البلدية، وفي الأخير شغله المستأنف عليهم، الذين حولوه بدورهم إلى محل تجاري ليستعمل كمقهى حيث أنه بموجب العقد التوثيقي الذي قدمه المستأنف عليهم أثناء المناقشات لا يوضح إن كان الموقع الذي بنى عليه المسجد تابعا لأهلهم. حيث أنه بموجب فتوى صادرة عن المجلس الإسلامي الأعلى في 1989/01/17 في فقرتها 4 أنه: " إذا ثبت بشهادة جماعة المسلمين أو شهادة رسمية أن المحل قد بناه جماعة من المسلمين لتقام فيه الصلوات، فهو لهم". ومن إعتدى عليه يعد مغتصبا له، معتديا على أحباس المسلمين، ويعامل معاملة من

1- أمر 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 هـ الموافق 1975/11/12، ج.ر. الصادرة في 16 في ذي القعدة 1395 هـ الموافق ل: 1975/11/18/9، ع: 92.

2- القرار القضائي رقم 43301 والمؤرخ في 1986/09/02 الصادر عن م.ع، م.ق لسنة 1986، د.ع.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

إعتدى على الغير، ويستوجب طرده من المحل وإرجاعه إلى مهمته الأصلية. ومن ثم فإن القضاء بخلاف ذلك يعد خرقا للقانون ولما ثبت - في قضية الحال - أن قضاة الموضوع لم يأخذوا بعين الاعتبار أن المحل مخصص للعبادة، فإنهم بذلك أخطئوا في قرارهم ويستوجب إلغاؤه مع الأمر بإخراج المستأنف عليهم وكل الشاغلين بإسمهم عن المسجد الذي حول إلى مقهى".

- القرار رقم 157310 الصادر عن المحكمة العليا والمؤرخ في 16/07/1997<sup>1</sup>، والذي قضى بعدم خضوع الأملاك الوقفية للتقادم المكسب حيث جاء في مضمونه: " من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو بالهبة أو بغيرهما وعليه فإن الحكم الصادر في محكمة الدرجة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية على أساس التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعد سديد هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن المذهب الحنفي وإن كان يجيز التقادم في الحبس إلا أنه لمدة تتراوح بين 33 و36 سنة، وهذه المدة غير متوفرة في القضية الحالية، وهذا عكس ما ذهبت إليه جهة الإستئناف ( مجلس قضاء مسيلة) التي ألغت الحكم المذكور وقضت من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، مما يتعين نقض القرار" ، ومن أجل بحث دقيق ونجاح يجب أن تتوفر الإطارات المتخصصة والمؤهلة ذات كفاءات عالية لمباشرة عملية البحث وعندما نقول ذوي كفاءة ومتخصصين نعني بهم على سبيل المثال المهندسين والتقنيين الطوبغرافيين، المحامين، والخبراء المتخصصين في هذا المجال،...إلخ.

### الفرع الثالث: جرد الأملاك الوقفية العقارية العامة.

يقصد بجرد الأملاك الوقفية إحصائها، وتسجيلها، وحفظها، وفق أشكال معينة في سجلات خاصة مما يسهل التعامل معها ومتابعتها<sup>2</sup>، وقد حصر المشرع الجزائري للأملاك الوقفية العامة في المادة 08 من قانون الأوقاف 10/91، وكذا المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381/98<sup>3</sup>.

1- القرار القضائي رقم 157310، المؤرخ في 16/07/1997، الصادرة عن المحكمة العليا المجلة القضائية لسنة 1997، ع: 01، ص: 04.

2- جطي خيرة، المرجع السابق، ص: 90

3- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق ل 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج.ر الصادرة في 13 شعبان 1419، ع: 90.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

كما نص المشرع على ضرورة خضوع الأملاك الوقفية إلى عملية جرد عام في المادة 8 مكرر من القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف، على أن تتم عملية الجرد في سجل خاص يحدث على مستوى المحافظات العقارية بكيفيات تبين نصوص تنظيمية لاحقة، وتطبيقا لهذا صدر بتاريخ 2003/02/04 المرسوم التنفيذي 51/03<sup>1</sup>، حيث نص في مادته 03 منه على أنه: " يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية المحدث لدى مصالح الحفظ العقاري بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والوزير المكلف بالمالية"، وبالفعل صدر القرار بتاريخ 2003/11/15 ومن خلال ما تضمنه، نجد أن السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية على غرار باقي السجلات العقارية التي تعدها مصالح الحفظ العقاري يكون في شكل بطاقات عقارية من الورق المقوى، يدون عليها ويمكن حتى إشتراطات الواقف حتى لا تتلاشى مع مرور الزمن، تعيين دقيق للعقار الوقفي، طبيعته فلاحي أو حضاري مبني أو غير مبني، البلدية موقع العقار إسم المنطقة العمرانية أو الشارع.

إن غاية ما في الأمر أن البطاقات العقارية الخاصة بالملك الوقفي تأخذ اللون الأزرق تميزا لها عن البطاقات العقارية الأخرى، هذا وقد تم إعتقاد وسائل جرد الأملاك الوقفية على مستوى مديريات الشؤون الدينية والأوقاف بموجب التعليم الوزاري رقم 143 بتاريخ 2003/08/03، والتي حددتها في ما يلي:

- أ- **بطاقات العقارية الوقفية:** يتم إعدادها لتعيين العقار الوقفي على نسختين موقعتين من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف ووكيل الأوقاف، ترسل إحدى النسخ إلى الإدارة المركزية ويحتفظ بالأخرى.
- ب- **سجل الجرد:** هو سجل مرقم مؤشر عليه من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف تسجل فيه البطاقات العقارية بالترتيب دون تشطيب أو تغيير، والتعديل لا يكون إلا بناء على مقرر من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد إقتراح مدير الشؤون الدينية، ليتم شطب العقار من السجل باللون الأحمر ويشار في خانة الملاحظات برقم وتاريخ المقرر الوزاري.
- ج- **سجل الحقوق المثبتة والتحصيل:** يمسك هذا السجل بالطريقة التي يمسك بها سجل الجرد وتقيد فيه الحقوق المثبتة في الصفحة اليمنى وتحصيلات الأوقاف في الصفحة اليسرى وذلك من أجل متابعة مداخيل الأوقاف.

1- مرسوم تنفيذي 51/03 المؤرخ في 2003/02/04، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 8 مكرر من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ج.ر لسنة 2003، ع: 08.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

---

أجريت في جوان 2018 مقابلة مع مدير الشؤون الدينية ووكيل الأوقاف وتكلمنا مطولا على عملية الإحصاء وكيفيته فإكتشفت أن جل ومعظم عمليات الإحصاء تتحصر على المساجد دون سواها، وقد منحني وكيل الأوقاف آخر الإحصائيات لعدد المساجد بولاية سيدي بلعباس لسنة 2018 بالإضافة إلى آخر الإحصائيات التي قامت بها وزارة الشؤون الدينية على المستوى الوطني قد أدرجتها في الملحق<sup>1</sup>.

---

1- أنظر الملحق رقم: 01.

## المبحث الثاني: إثبات الأملاك الوقفية العقارية العامة.

قبل الخوض في طرق إثبات الملك الوقفي وجب أولاً تعريف الإثبات ومعرفة حكمه في الشريعة الإسلامية ودليه الشرعي في القرآن والسنة.

إن الإثبات في مفهومه يعني تأكيد وجود أو صحة أمر معين بأي دليل أو برهان<sup>1</sup>، وفي هذا الشأن يقول ابن القيم الجوزية: (البينة إسم لكل ما يبين الحق ويطهره ومن خصها بالشاهدين أو الأربعة لم يوف مسماها حقه، ولم تأت البينة قط في القرآن ويقصد بها الشاهدان، وإنما أتت مراداً بها الحجة والدليل والبرهان، مفردة ومجموعة، وكذلك قول النبي صلى الله عليه وسلم: "البينة على من إدعى، واليمين على من أنكر" - رواه مسلم-، والمراد به: أن عليه بيان ما يصح دعواه ليحكم له، والشاهدان من البينة، ولا ريب أن غيرها من أنواع البينة قد يكون أقوى منها لدلالة الحال على صدق المدعي)<sup>2</sup>.

و بالرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية الغراء نجد أنها تشترط الرضائية كركن لإنعقاد أي تصرف من التصرفات الصادرة من جانب واحد أي التصرفات الصادرة من إرادة منفردة ومن بين هذه التصرفات الوقف وهذا الأخير يكفي لإنعقاده صدور الإيجاب من الواقف سواء كان هذا الإيجاب لفظاً أو فعلاً أو بالإشارة، وهذا ما أجمع عليه جمهور الفقهاء بقولهم أن الوقف تصرف بالإرادة المنفردة، والإيجاب عند فقهاء الشريعة الإسلامية هو الركن الوحيد لإنعقاد الوقف لا يحتاج إلى إفراغه في شكل معين لإثباته بل يثبت بكافة الوسائل الشرعية، وكان الفقهاء يقصدون من إستعمال الإثبات معناه اللغوي، وهو إقامة الحجة أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون على صحة واقعة قانونية يترتب على ثبوتها ضرورة الإعتراف بالحق الناشئ عنها، أما عن مشروعية الإثبات فوجدت آيات كثيرة تثبت وجوب الإثبات لحفظ حقوق المسلمين، وهذه بعض الآيات القرآنية التي تدل على مشروعيته ووجوبه: قال الله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ<sup>3</sup> 》.

1- عبد الإله بن محمد بن إبراهيم العبد السلام، إثبات الوقف في النظام السعودي (دراسة تأصيلية مقارنة)، رسالة ماجستير في الشريعة والقانون، قسم شؤون الأسرة، جامعة نايف للعلوم الأمنية، 2008، ص 30.

2- محمد بن أبي بكر أيوب بن سعد شمس الدين، الطرق الحكمية في السياسة الشرعية، د.ط، دار الفكر البناني، بيروت، لبنان، 1428، ص: 20.

1- سورة البقرة، الآية رقم: 3282.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

وقوله تعالى: { وَابْتَلُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ وَلَا تَأْكُلُوهَا إِسْرَافًا وَبِدَارًا أَنْ يَكْبَرُوا وَمَنْ كَانَ غَنِيًّا فَلْيَسْتَعْفِفْ وَمَنْ كَانَ فَقِيرًا فَلْيَأْكُلْ بِالْمَعْرُوفِ فَإِذَا دَفَعْتُمْ إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ فَأَشْهَدُوا عَلَيْهِمْ وَكَفَىٰ بِاللَّهِ حَسِيبًا }<sup>1</sup>، وقوله تعالى: >> وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ<sup>2</sup>.

وقال تعالى: { فَإِذَا بَلَغَ أَجْلُهُنَّ فَأَمْسِكُوهُنَّ بِمَعْرُوفٍ أَوْ فَارِقِهِنَّ بِمَعْرُوفٍ وَأَشْهَدُوا ذَوِي عَدْلٍ مِنْكُمْ وَأَقِيمُوا الشَّهَادَةَ لِلَّهِ }<sup>3</sup>.

نستنتج من هاته الآيات الكريمة أن الله سبحانه وتعالى أمر بالكتابة والإشهاد والرهن بالإضافة إلى الكفالة، والتوثيق، إلى غير ذلك من وسائل الإثبات، وذلك لصيانة وحماية الأموال وحفظ الحقوق، والزيادة في الحيطة والضبط وعدم النسيان.

بعدما أن وضعنا معنى الإثبات وأتينا بجميع الأدلة الشرعية التي تثبت وجوده ووجوبه حفاظا على حقوق الناس عند عقدهم لبعض التصرفات ومن بين هذه التصرفات التي سنخصصها بالدراسة التصرفات الواردة أو الصادرة عن الإرادة المنفردة ألا وهي وقف الأملاك العقارية على جهة من جهات البر والخير، توجب علينا الآن تبيان كيفية إثبات هذه الأملاك العقارية الوقفية العامة .

إن لإثبات الأملاك الوقفية العقارية العامة عدة طرق ووسائل، وذلك راجع لخضوع الوقف في التشريع الجزائري لعدة أنظمة لذلك وجب علينا أن نتطرق إلى هذه المراحل مرحلة بمرحلة ابتداء قبل دخول قانون التوثيق حيز النفاذ 1970 وصولا إلى دخوله حيز النفاذ و صدور قانون الأوقاف الجزائري 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991.

ويشترط لنفاذ الوقف وانتقال ملكية العقار الموقوف من الواقف أن يخضع العقار الموقوف لقاعدة الرسمية كما سنبينه في المطالب الثلاثة الآتية.

<sup>1</sup> - سورة النساء، الآية رقم: 106.

<sup>2</sup> - سورة البقرة، الآية رقم: 2283.

<sup>3</sup> - سورة الطلاق، الآية رقم: 302.

## المطلب الأول: التوثيق.

إنه بصدور الأمر 91 /70<sup>1</sup> والمؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق والذي دخل حيز النفاذ في 01/01/1971، أوجب إفراغ التصرفات الواردة على العقار في شكل رسمي وذلك تحت طائلة البطلان، وقد جسد المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>2</sup> المؤرخ في 25/03/1976 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري قاعدة الرسمية وذلك بموجب المادة 61 منه التي تقضي: " بأن يقدم على الشكل الرسمي كل عقد يكون موضوع إشهار"، كم أن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني أكدت هي الأخرى صراحة على قاعدة الرسمية في كل تصرف من شأنه أن ينقل أو يعدل أو ينشأ حق ملكية عقارية أو حق عيني عقاري أصلي أو تباعي، وبذلك يجب على الواقف أن يوثق تصرفه الوقفي لدى الموثق طبقاً لنص المادة 41 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم بقولها: >> يجب على الواقف أن يقيّد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف <<، و نص المشرع الجزائري في المادة 11 من نفس القانون على أنه: >> يكون محل الوقف عقاراً أو منقولاً أو منفعة...<<. معنى هذه المادة أن محل الوقف عقاراً، وبالتالي لا يكون التصرف الوقفي الذي محله عقار نافذاً إلا إذا تم في شكله الرسمي وهذا بتحرير العقد لدى الموثق وشهره في المحافظة العقارية، فالموثق قبل تحرير عقد الوقف<sup>3</sup> يجب عليه أن يتأكد من شخصية الواقف بمستند رسمي كشهادة الميلاد أو بطاقة التعريف الوطنية مثلاً، وكذلك يتأكد من أهليته المدنية ( البلوغ والعقل ذلك أنالوقف تصرف تبرعي يستلزم أهلية التبرع)، وبما أن الوقف من التصرفات الإحتفائية فقد أوجب القانون حضور شاهدين عدلين، وهذا إستناداً لنص المادة 324 مكرر 3 من القانون المدني التي تنص: " يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الإحتفائية بحضور شاهدين". ويتأكد الموثق من أن العقار المراد وقفه موجود وقت إبرام العقد ومحدد تحديداً نافياً للجهالة التي تؤدي إلى النزاع، ومعين تعييناً دقيقاً وهذا بناءً على الوثائق المقدمة، كما يتأكد من ملكية الواقف للعقار المراد وقفه، وأن تكون الملكية مطلقة تامة وذلك بالنظر لسند الملكية، كما يمكن للموثق التأكد من سلامة العقار من أي قيد كالرهن مثلاً، فيطلب إستصدار شهادة عقارية سلبية من المحافظة

1- أمر 91 /70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، ج. لسنة 1976، ع: 30

2- مرسوم تنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر لسنة 1976، ع: 30.

3- أنظر الملحق رقم: 02.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

العقارية، وبعد تأكد الموثق من كل المعلومات الوارد ذكرها سابقا يقوم بتحرير عقد الوقف مراعيًا البيانات التي يجب أن تتضمنها الوثيقة الوقفية لتكتسب الرسمية ومنها بيانات متعلقة بموضوع العقد وبيانات عامة، فبالنسبة للبيانات المتعلقة بموضوع العقد يجب ذكر المواد القانونية التي تنظم الوقف وإشترطات الواقف والمذهب المختار فيما يخص الوقف هل وقف مثلا على المذهب الحنفي أو المالكي ذكر نوع الوقف بأنه عام مع تحديد الجهة التي تتولى نظارة الملك الوقفي، وإذا كان وقف خاص يذكر مآل الوقف عند إنتهاء العقب... إلخ، أما البيانات العامة فهي متعلقة بذكر إسم الموثق والمكان الذي تم فيه توثيق التصرف الوقفي والتاريخ ويجب أن يحرر بالغة العربية تحت طائلة البطلان... إلى غير ذلك من البيانات التي يقع على عاتق الموثق تحريرها، وشرط توثيق التصرف الوقفي ليس بركن ولكنه شرط لنفاذ الوقف فقط بدليل أنه يثبت بكافة طرق الإثبات الشرعية والقانونية إستنادا لنص المادة 35 من قانون الأوقاف، فبالرغم من أن توثيق العقود يحمي المعاملات القانونية ويحمي كذلك الأطراف المتعاقدة والغير وحتى الأملاك الوقفية نجد إشكالات تعترى هذه العقود والمتسبب الأول هو الموثق، فهناك من الموثقين من يرتكب أخطاء فادحة عند تحرير عقد الوقف العام، فمثلا وجدت في أحد العقود التي إطلعت عليها أن الموثق قد حرر عبارة " صرحوا أنهم أوقفوا طبقا لأحكام القانون 10/91... إلى وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والمديرية وهي ليست أهلا للتملك، فلماذا لا تحرر عبارة وقف عام فقط، فيجب على الموثقين أن يراعوا الصيغة التي يحرر بها عقد الوقف العام<sup>1</sup>.

إن ما نلاحظه أن معظم الموثقين إن لم نقل كلهم يضمنون شرط رجوع الواقف عن وقفه في عقد الوقف متجاهلين في ذلك نص المشرع الجزائري في المادة 16 من قانون الأوقاف 10/91 على أنه: " يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي إشتراطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم، أو ضارا بمحل الوقف، أو بمصلحة الموقوف عليه"، حيث أن المشرع الجزائري أخذ بالمذهب المالكي في مسألة عدم جواز الرجوع في الوقف، فبالرغم من أن الموثقين يعلمون جيدا أنهم حتى ولو ضمنوا شرط الرجوع عن الوقف العام في العقد إلا أن القاضي سوف يلغيه ويبطله لا محالة، ووبهذا الموثقين يخلقون نزاعات قضائية تثقل كاهل القضاء، إضافة إلى كل ذلك نجد أن ثقافة الوقف العام قليلة إن لم نقل منعدمة إذ نجد إرادة الواقف تتجه دائما إلى وقف المساجد ففي أذهان الواقفين أن الأجر والثواب لا يكون إلا في مثل هذا النوع من الأوقاف، وعليه يجب علينا أن ننكث لنقوم بحملات توعوية وتنقيفية في التلغاز والمذياح وحتى في المساجد بأهمية

1- عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق: 158، 159.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

الوقف على مختلف العقارات كالمدارس ودور الأيتام، والمستشفيات، والمتاجر الكبرى، وحتى الأراضي الفلاحية،... إلخ، فكل هذه الأوقاف العامة تحقق الخير و مرضات الله عز وجل وتحقق مقاصد التكافل الإجتماعي، ولتحقيق ذلك يجب تشجيعهم على ذلك بتسهيل الإجراءات الإدارية لتحريير عقد الوقف.

### المطلب الثاني: تحرير الشهادة الرسمية للملك الوقفي العقاري العام وشهره في المحافظة العقارية.

#### الفرع الأول: تحرير الشهادة الرسمية للملك الوقفي العام<sup>1</sup>.

يتم تحرير الشهادة الخاصة بالملك الوقفي العام من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليميا في ظرف 15 يوما من بعد أن تتحصل المديرية على أربع وثائق للإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي.

وقد نظم المشرع الجزائري مسألة الشهادة وأعطاه طابعا رسميا وسماها "الإشهاد المكتوب"، وسن شروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000<sup>2</sup>، كما أن المذكرة الوزارية رقم 188/2002 المشتركة بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة المالية<sup>3</sup> بينت شروط وكيفيات إصدار هذه الوثيقة وذلك بأن تتولى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية إعداد وثيقة الإشهاد المكتوب<sup>4</sup> وفقا لنموذج معد سلفا، حيث تسلم هذه الوثيقة إلى كل شخص يريد الإدلاء بشهادته حول ملك عقاري وقفي، وتتضمن هذه الشهادة المعلومات الخاصة بالشهادة مع التوقيع والمصادقة عليها من طرف المصالح المختصة بتصديق الوثائق على مستوى البلدية، وبعد ذلك تودع وثيقة الإشهاد المكتوب بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية وتقيد في سجل الإيداع ويسلم وصل إيداع للشاهد، ثم تسجل بالسجل الخاص بالملك الوقفي ويعطى رقم ترتيبى لكل وثيقة إشهاد، وقد تم إحداث الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي

1- أنظر ملحق رقم: 03.

2- مرسوم التنفيذي 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط كيفيات إصدارها وتسليمها، ج.ر. الصادرة في 31/10/2000، ع: 64 .

3- المذكرة الوزارية المشتركة بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة المالية رقم 188/2002 مؤرخة في: 11 جوان 2002 المتضمنة السجل الخاص بالملك الوقفي ووثيقة الإشهاد المكتوب والشهادة الرسمية للملك الوقفي.

4- أنظر الملحق رقم: 04.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 336/2000 المذكور سابقا وهي عبارة عن بطاقة عقارية تدون فيها المعلومات الخاصة بالعقار الوقفي وهي تعد بمثابة عقد تصريحي موجه للشهر يحزر ويوقع من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وقد وضع القرار الوزاري المؤرخ في 26/05/2001 الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف شكل ومحتوى الشهادة الرسمية، حيث تتضمن هذه الشهادة إستنادا للمادة 03 منه وجوبا عنوان الشهادة، المراجع القانونية المعتمدة، رقم وتاريخ تسجيل الوثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا، تحديد مساحة الملك الوقفي وموقعه، كما صدرت أيضا في هذا الصدد التعلية الوزارية المشتركة رقم 09 المؤرخة في 16/09/2002 الصادرة عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزير المالية المتضمنة إجراءات تدوين الشهادة الرسمية بالملك الوقفي.

وتخضع كل من الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي والمحركة من طرف مدير مديرية الشؤون الدينية والأوقاف والتصرف الوقفي المحرر من طرف الموثق إلى التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع والبطاقية، فالتسجيل عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه فتحصل رسوم التسجيل والطابع لتودع لدى صندوق قباضة الضرائب المختص إقليميا، حيث تنص المادة 40 فقرة 01 من قانون تنظيم مهنة التوثيق على: " يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به"<sup>1</sup>، كما يجب على الموثق تسجيل التصرف الوقفي في أجل لا يتعدى الثلاثين يوما من تاريخ إنشاء التصرف، غير أن المشرع الجزائري خرج عن هذا القانون وأحدث إستثناءا في ما يخص الأملاك الوقفية العامة فأعفاها من رسم التسجيل والضرائب وهذا ما نصت عليه المادة 44 من قانون الأوقاف بقولها: " تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال البر والخير"، و هذه نقطة إيجابية تحتسب للمشرع الجزائري لأنه بإحداثه لهذا النص قام بتشجيع الأشخاص على الوقف العام، وللتسجيل وظيفتين الأولى ذات طابع جبائي أي إستفادة الخزينة العمومية من حقوقها المالية وهذا الطابع ليس موجود في الأملاك الوقفية العامة كون أنها معفاة من جميع الرسوم من بينها رسوم التسجيل، أما الوظيفة الثانية والمهمة أن التسجيل يشكل حافزة للعقد أي الإحتفاظ بمستخرجات العقود، و إذا لم تراع في التسجيل الإجراءات القانونية الواجب تتبعها فإن

1- قانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر الصادرة في 8/3/2006، ع: 14.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

التصرف الوقفي يكون محلا لرفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري وذلك تطبيقا للمادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بالسجل العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: شهر الشهادة الرسمية للملك الوقفي العقاري العام في المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

إن المشرع الجزائري قد أوجب ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر في كل التصرفات الواردة على العقار ومنها الوقف العقاري حتى يكون لها أثرا بين الأطراف المتعاقدة وتكون حجة في مواجهة الغير، فالشهادة الرسمية الخاصة بالملك العقاري الوقفي العام والمحرة من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بعد أن تخضع للتسجيل فإنه يتم شهرها لدى المحافظة العقارية، أما بالنسبة للتصرف الوقفي الذي حرره الموثق فإستنادا للمادة 41 من قانون الأوقاف التي تنص: " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري"، فبعد تسجيل الموثق للتصرف الوقفي لدى مصلحة الضرائب يقوم بشهره في المحافظة العقارية التي يتواجد العقار الموقوف بدائرة إختصاصها، وإستنادا للمادة 99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن آجال إيداع الموثق للتصرف الوقفي العقاري لدى المحافظة العقارية هو مدة شهرين، يبدأ سريانها من تاريخ توثيق التصرف الوقفي<sup>3</sup>، وفي الجزائر يوجد نظامين للشهر، نظام الشهر الشخصي ويكون في في المناطق التي لم يشملها المسح العام للأراضي وهنا لا يمنح دفتر العقاري للوقف، أما نظام الشهر العيني والذي أرسى قواعده الأمر رقم 474/75<sup>4</sup>، فيكون في المناطق التي شملها المسح العام للأراضي وهنا يمنح دفتر عقاري للوقف العام إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وللمحافظ العقاري دور كبير في إضفاء الحجية للأملاك العقارية الوقفية العامة وكذا حمايتها من الإستيلاء والتعدي فالمحافظ العقاري له جميع الصلاحيات التي خولها له القانون من قبول ملف الإيداع أو رفضه في حالة ما إذا تبين له أن التصرف يشكل مساس بقيمة الأملاك العقارية الوقفية، ويجب على المصالح المكلفة بالشهر العقاري إرسال نسخة إما من الدفتر العقاري للوقف العام<sup>5</sup> إذا كان في المناطق الممسوحة وإما نسخة من عقد الوقف الموثق والمشهر إذا كان

1- خالد رامول، المرجع السابق، ص: 97.

2- أنظر الملحق رقم: 03.

3- عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص: 166.

4- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر لسنة: 1975، ع: 92.

5- الملحق رقم: 05.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

في المناطق الغير الممسوحة إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ليتم قيدها في السجل العقاري الوقفي المتواجد على مستوى المديرية، وهذا لأجل جرد وحصر الأملاك العقارية الوقفية في الجزائر وحتى تتمكن الدولة من بسط رقابتها بصفة كاملة على الأملاك العقارية الوقفية المتواجدة في كل ولاية، وقد حددت التعلية الوزارية رقم 00287 المؤرخة في 29/01/2000 النموذج الرسمي لكشف الإرسال الذي يتم بموجبه تحويل نسخة من التصرف الوقفي الموثق والمشهر إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف التي يقع بدائرة إختصاصها العقار الموقوف<sup>1</sup>.

نستنتج مما سبق أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف قد رفعت يدها عن الأوقاف العقارية الخاصة حيث خرجت هذه الأخيرة عن ولاية الوزارة ومديريات الشؤون الدينية والأوقاف وذلك بموجب القانون 10/02 الذي ألغى جميع المواد الخاصة بالوقف الخاص، وبذلك لا يتم تسليم نسخة من عقد الوقف الخاص في المناطق الغير ممسوحة أو الدفتر العقاري للوقف الخاص في المناطق الممسوحة من طرف المحافظة العقارية لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف.

### المطلب الثالث: وسائل إثبات الملكية ال الوقفية العقارية العامة.

كانت تنقسم عقود الوقف العام المتعلقة بالعقار سندات إثبات الأملاك العقارية الوقفية العامة قبل دخول قانون التوثيق حيز النفاذ إلى عقود عرفية وعقود شرعية.

#### الفرع الأول: العقود العرفية.

نجد أن الكثير من العقود الخاصة بالعقارات الوقفية في هذه المرحلة لم يكن يشترط فيها الرسمية بل كانت تحرر بعقود عرفية تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان يسود المعاملات العقارية في تلك الحقبة الزمنية مع ضرورة توافر أركان العقد من تراضي، محل، سبب،.. إلخ، والعقود العرفية هي: المحررات أو السندات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم، والشهود إن وجدوا، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص ويشترط لصحتها أن تكون إما مكتوبة أو موقعة من أطراف العقد أو موضوع عليها بصمة بالأصبع وهذا إستنادا لنص المادة 327 من القانون المدني المعدلة بموجب الأمر رقم 10/05 التي تنص على: >> يعتبر العقد العرفي صادرا

1- رمول خالد، المرجع السابق، ص: 98

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبغه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار ويكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق. ويعتد بالتوقيع الإلكتروني وفق الشروط المذكور في المادة 323 مكرر 1 أعلاه»، كما يجب أن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الإحتجاج بها بالنسبة للغير إستنادا للمادة 328 من القانون المدني : >> لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء: -من يوم تسجيله. - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء»، ولا يعد التصديق على توقيعات الأفراد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه أو الموظف الذي ينتدبه لهذا الغرض من قبيل إضفاء طابع الرسمية على المحرر العرفي المصادق عليه، ذلك لأن التصديق على التوقيعات لا يستهدف إثبات شرعية أو صحة العقد أو الوثيقة، إنما يثبت فقط هوية الموقع دون ممارسة الرقابة على محتوى ومضمون العقد، وهو ما تنص عليه صراحة أحكام المادتين 1 و2 من المرسوم رقم 41/77 المؤرخ في 19 فبراير 1977 المتعلق بالتصديق على التوقيعات، غير أن التصديق على التوقيعات من طرف المجلس الشعبي البلدي أو الموظف المفوض، يعطي للسند العرفي تاريخا ثابتا ابتداء من تاريخ التصديق على التوقيع تطبيقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني<sup>1</sup>، حيث أن جميع الأوقاف العامة العقارية التي حررت في هذه المرحلة هي عقود صحيحة كون أن مبدأ الرضائية هو الذي كان يطغوا على المعاملات العقارية في تلك الفترة ويمكن شهرها في المحافظة العقارية وذلك في أجل شهر واحد إستنادا لنص المادة 89 فقرة 2 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 26 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وقد جاءت المحكمة العليا في هذا الصدد بمبدأ مفاده: " العقود المبرمة قبل صدور قانون التوثيق (الأمر رقم 70-90) الثابتة التاريخ وغير المشهورة صحيحة ومنتجة آثارها"، حيث أن قضاة الموضوع لما طبقوا نص المادة 18 من المرسوم رقم 11900/59 والمؤرخ في 1959/10/22 عن الجمهورية الفرنسية، أنهم أسأوا تطبيق القانون لأن ذلك المرسوم المطبق على قضية الحال يخص الرعايا الفرنسيين، وأن الأهالي كانوا يخضعون في المعاملات فيما بينهم لأحكام الشريعة الإسلامية، وأن عقد الحبس الذي تم إبطاله من طرف قضاة الموضوع محرر من طرف جهة رسمية مخولة

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط: 06، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، الجزائر، ص: 17.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

قانونا بتحرير العقود بعد الإستقلال إلى غاية صدور قانون التوثيق، وبذلك فإن قضاة الموضوع قد أشابوا قرارهم بعيب إنعدام الأساس القانوني، ما يعرض قرارهم للنقض والإبطال<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: العقود الشرعية.

كان توثيق الوقف العقاري أثناء الفترة الإستعمارية من إختصاص القاضي الشرعي وذلك نظرا للطابع الديني والتعدي الذي كان يتميز به من جهة ولخضوعه لأحكام الشريعة الإسلامية من جهة أخرى، حيث كانت تكتسي عقود الوقف العام المتعلقة بالعقار المحرر من قبل القاضي الشرعي إبان الإستعمار قوة ثبوتية كونها عقود رسمية نفسها نفس العقود المحررة من قبل الموظفين أو الضباط العموميين، وقد أكدت المحكمة العليا على الصبغة الرسمية للعقود التي كانت تحرر من قبل القضاة الشرعيين في القرار رقم 40097 المؤرخ في 06/03/1989<sup>2</sup> في نصها: " من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من إتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها"<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: مرحلة دخول قانون التوثيق حيز النفاذ في 1971 إلى غاية صدور قانون الأوقاف 1991.

بعد دخول قانون التوثيق حيز النفاذ في 1971/01/01 أصبح لا يأخذ بالعقد الوقفي العرفي مهما كان نوعه ولا يكون له أي حجية في مواجهة الغير إلا إذا كان رسميا أي مكتوبا بشكل رسمي ومشهر في المحافظة العقارية، وهذا ما نلمسه في المادة 12 و 13 من قانون التوثيق اللتان أكدتا على أنه يأخذ بالعقد الرسمي فقط، غير أن غرفة الأحوال الشخصية والمواريث للمحكمة العليا جاء في قرارها: من المستقر عليه أن عقد الحبس العرفي أقامه المحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الحبس المذكور على

1- مراد عزاز، وعثمانية عبد الرزاق، المرجع السابق، ص: 186 - 188.

2- قرار قضائي مؤرخ في 06/03/1989، الصادر عن م.ع، مجلة قضائية لسنة 1992، عدد 01، ص: 119.

3- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 32.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

إعتبار أنه لم يفرغ في الشكل الرسمي فإنهم أخطئوا في قضائهم وعرضوا قرارهم للنقض لإنعدام" الأساس القانوني لعدم إمكان تطبيق قانون الأسرة بأثر رجعي"<sup>1</sup>.

هذا القرار جاء مخالفا لما تضمنته نص المادة 12 من قانون التوثيق والتي إشتطرت الكتابة الرسمية في كل المعاملات العقارية مهما كان نوعها أو طبيعتها تحت طائلة البطلان المطلق وهذا مخالف للقاعدة القانونية: << لا إجتهد مع صراحة النص >>.

وبعد صدور قانون الأسرة سنة 1984 المؤرخ في 09 يونيو السابق الذكر 1984 ، فقد نص المشرع الجزائري في المادة 217 منه على ما يلي: " يثبت الوقف بما تثبت به الوصية طبقا لنص المادة 191 من هذا القانون".

وبالتالي يثبت الوقف بما تثبت به الوصية أي بموجب عقد رسمي يحرره موثق كأصل عام وفي حالة وجود مانع قاهر يثبت بموجب حكم قضائي يؤشر به على هامش أصل الملكية وتسري عليه نفس الأحكام السابق ذكرها في الوصية ذلك أن الرسمية في الوصية هي شرط للإثبات وليس للإنعقاد وهذا يعني أن قانون الأسرة الجزائري يعتبر الوقف الوارد على العقار أو المنقول على حد سواء تصرفا رضائيا وليس شكليا والكتابة المتطلبة قانونا هي وسيلة لإثبات الوقف وليست ركنا لإنعقاده، ومن تم فتخلف الشكل في الوقف الوارد على عقار لا يترتب عليه بطلانه لأن عدم كتابته أو قيده لا يعني أن التصرف يستحيل إثباته بل يمكن إثباته بجميع طرق الإثبات منها شهادة الشهود، أو الإقرار، أو باليمين الحاسمة.

سبق وأن تطرقنا إلى موقف الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بإنشاء الوقف الوارد على عقار، بأنه تصرف رضائي ينعقد بكل ما يصدر عن الواقف دالا على إنشائه لفظا أو فعلا أو إشارة أو حتى كتابة وقانون الأوقاف الجزائري 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم إنتهج نفس مسار الشريعة الإسلامية، إذ نص المشرع الجزائري في المادة 12 منه على ما يلي: " تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو الإشارة حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه"، أما ما نصت عليه المادة 35 من نفس القانون: " يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية" هذه المادة ينطبق حكمها إلا على وقف المنقول الذي يسوغ إثباته بكافة وسائل الإثبات المقررة قانونا فقد أخذ المشرع الجزائري بالمذهب المالكي.

1- شيخ سناء ، إثبات التصرفات العقارية الصادرة عن الإرادة المنفردة(الوصية،الوقف)، جامعة بلقايد، تلمسان، د.ط، و د.ت.ن.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

أما بالنسبة للوقف الذي يرد على العقار فقد نصت المادة 41 من قانون الأوقاف: << يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وبالتالي فإن عقد الوقف لا يثبت إلا بالعقد الرسمي>><sup>1</sup>.

إنه كان على المشرع الجزائري أن يوضح في المادة 35 من قانون الأوقاف المذكورة أعلاه أن الوقف الوارد على المنقول هو الذي يثبت بجميع طرق الإثبات، وكذلك بالنسبة للوقف الوارد على العقار فكان عليه أن يقول: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف الوارد على عقار بعقد لدى الموثق.."، وذلك من أجل أن لا تختلط الأمور على الواقف ويفسر النص كما يشاء أو كما يفهمه بطريقته، لأن المشرع في كلتا المادتين لم يحدد نوع الوقف الذي أعطاه الحرية في الإثبات بكافة الوسائل قال الوقف وسكت تركه مبهما لا يفهم منه إن كان وقفا محله منقول أو عقار أو كلاهما.

وإضافة إلى ماسبق يوجد إجتهد مبدأ المحكمة العليا يقضي بأنه لا يطبق القانون رقم 10/91 المعدل والمتمم بأثر رجعي فيما يتعلق بإعداد عقد الوقف في الشكل الرسمي والشهر في المحافظة العقارية وذلك في القرار رقم 653961 المؤرخ بتاريخ 12-05-2011 حيث قضت المحكمة بما يلي: "... لكن حيث أن القانون السالف الذكر 10/91 لا يطبق بأثر رجعي فيما يتعلق بإعداد عقد الوقف في الشكل الرسمي والشهر بالمحافظة العقارية إذ تم قبل صدور هذا القانون والحال فيما يتعلق بإدارة الوقف وتسييره فإن المادة 2 من نفس القانون تنص على غرار كل مواد هذا القانون يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه، ومادام (ط.ح) حبس لفائدته ولفائدة أولاده من الذكور والإناث بموجب عقد الحبس المؤرخ في 29/01/1986 ثم يؤول الوقف إلى الجهة التي عينها بعد إنقطاع الموقوف عليهم في دعوى الحال... ونظرا لكل ما سلف ذكره فإنه يجوز للطاعنين الموقوف عليهم المطالبة بالإنقاع بالأموال الموقوفة ولما قضاه الموضوع رفضوا هذا الطلب فإنهم خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض>><sup>2</sup>، وفي نفس الإطار المدروس وهو إثبات الملكية العقارية الموقوفة صدر المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المؤرخ في 26/10/2000 والذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 08 من قانون الأوقاف

1- نصت المادة 63 من القانون 91-25 المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992: "يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية، المحلات التجارية أو الصناعية أو ..كل عنصر يكونها، التنازل عن الأسهم والحصص في الشركات التجارية.

2- القرار القضائي رقم 653961 المؤرخ بتاريخ 12-05-2011، الصادر عن م.ع، م.م.ع لسنة 2012، ع: 01، ص:



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

المعدل والمتمم هذا المرسوم التنفيذي تضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

إن المشرع الجزائري قد أخذ برأي الفقه الإسلامي فيما يخص الإعتماد على الشهادة في إثبات الملك الوقفي لأن معظم سندات الأملاك العقارية الوقفية العامة ضاعت، وقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريف الشهادة لإختلافهم في أحكامها وتستمد مشروعيتها من القرآن الكريم، إذ قال عز وجل في كتابه الكريم بعد بسم الله الرحمان الرحيم: " وإستشهدوا شاهدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء أن تضل إحداهما فتذكر إحداهما الأخرى"<sup>1</sup>، والشهادة على الوقف حكمها حكم الشهادة على الأموال لذلك نص الفقهاء على مشروعية شهادة رجلين أو رجل وامرأتين لتوثيق الوقف، والشهادة نوعان: الشهادة السمعية، والشهادة بالتسامع ونفصلها كآتي:

(أ) - **الشهادة السماعية:** وهي رواية الشهادة ، أو بما يعرف شهادة على شهادة ومثال ذلك أن يشهد شاهد أنه سمع واقعة من شاهد آخر رآها بعينه وسمعها بأذنه، وقد أجمع الفقهاء على جواز الشهادة على الوقف عن طريق السماع بأن هذا العقار موقوف والشهادة السماعية أقل حجة من الشهادة المباشرة.

(ب) - **الشهادة بالتسامع:** هي نقل ما يتسامعه الناس ويتناقلونه من أخبار وأحداث، أو هي ما يرويها شخص عن شخص عن شخص،.... عن عدة أشخاص، ومثال ذلك: يقول الشاهد: أشهد أن فلانا شهد على أن فلانا شهد،... أن العقار كذا وكذا هو موقوف على جهة الفقراء، عكس الشهادة السمعية التي يرويها الشاهد نقلا عن شخص واحد سمع وشاهد الواقعة، والشهادة بالتسامع غير قابلة للتحري لصعوبة الوصول إلى مصدرها الأصلي، إلا أن جمهور الفقهاء يرون بأن الشهادة بالتسامع تقبل في كل المواضيع بإستثناء الحدود والقصاص لأن الحدود تدرأ الشبهات وبالتالي أجاز فقهاء الشريعة الإسلامية الشهادة بالتسامع في إثبات أصل الوقف.

وتحتوي وثيقة الإشهاد المكتوب التي تخضع لعملية التسجيل والإشهار العقاري على البيانات التالية:<sup>2</sup>

- المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم.

1- عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص: 193.

2- أنظر الملحق رقم: 04.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

- رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا.<sup>1</sup>

- التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا.

إن الرسمية في هذه المرحلة تعد وسيلة وضمان لحماية الأملاك العقارية الوقفية إذ أنها تتمتع بحجية أقوى من حجية العقود العرفية، ذلك أنها تقتضي توافر ثلاث أمور تتمثل في تحرير العقد لدى الموثق ثم التسجيل لدى مصلحة الضرائب ثم الشهر في المحافظة العقارية وبذلك يمنع التصرف في الأملاك العقارية الوقفية، ويوجد عدة أنواع من العقود الرسمية وهي كالتالي ذكرها:

**أولاً: العقد التوثيقي<sup>2</sup>:** وهو العقد الذي يحرره ضابط عمومي مختص معتمد من طرف وزير العدل حافظ الأختام، وقد أوكل المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 06-02 المتضمن مهنة الموثق، للموثق صفة الضابط العمومي وأولاه مهمة تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية وكذا العقود التي يود الأطراف إعطاءها هذه الصيغة، والعقد التوثيقي له مصداقية كبيرة وحجة كاملة في مواجهة الغير من حيث الإثبات ما لم يطعن فيه بالتزوير كون أن المشرع الجزائري منح السندات التنفيذية التي يحررها الموثق الرسمية والقوة التنفيذية، أي هي لوحدها واجبة التنفيذ دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، وهذه المصداقية منحت على أساس الثقة في أعمال الموثق فهذا الأخير يقوم بجميع الإجراءات التي فرضها القانون عليه أهمها: التثبت من شخصية الواقف وأهليته خصوصا أهلية التبرع، وكذلك من ملكية العقار المراد وقف ملكيته مطلقا وتامة وكذلك التحقق من أن العقار المراد وقفه غير متقل برهن ، وذلك عن طريق إستخراج الشهادة السلبية من المحافظة العقارية، وجوب إفراغ عقد الوقف بحضور شهود عدول...إلخ. فالواقف إذا لم يلتزم بتقييد وقفه العقاري لدى موثق يكون تصرفه باطلا بطلانا مطلقا لأن المادة 41 من ق.أ جاءت ملزمة وهي من النظام العام لا يجوز مخالفتها.

**ثانياً: العقد الإداري<sup>3</sup>:** إستقر الفقه والقضاء على تعريفه: هو إتفاق يكون أحد أطرافه شخصا معنويا عاما بقصد إدارة أحد المرافق العامة أو تسييرها، وتظهر فيه النية في الأخذ بأسلوب القانون العام وذلك من خلال تضمين العقد شروطا إستثنائية غير مألوفة في تعاملات الأفراد ، ويكون في حالة تخصيص أو إرصاد الأملاك العقارية الخاصة بالدولة وذلك بواسطة قرار إداري نهائي إذا ما كان التخصيص لأجل المساجد أو مشاريع أخرى توجه

1- زروقي ليلي- حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص: 195.

2- أنظر الملحق رقم: 03.

3- أنظر الملحق رقم: 06.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

للنفع العام، حيث يتم إصدار قرار التخصيص إما من طرف وزير المالية إذا كانت المساجد أو المشاريع المراد تشييدها وطنية، وإما من طرف الوالي إذا كانت المساجد أو المشاريع المراد تشييدها محلية وهذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة بالدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك<sup>1</sup>، إذ عند إنتهاء المؤسسة المكلفة ببناء المسجد أو أي مشروع آخر فإنه يدمج مباشرة في الأوقاف العامة وهذا ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم المتعلق ببناء المساجد: " يدمج المسجد وما يلحق به من مرافق بمجرد الإنتهاء من بنائه في الأملاك الوقفية العامة"، وبعد ذلك تسوى وضعية المشروع الذي تم إنجازه بتحرير عقد إداري ناقل للملكية من قبل مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وبعد تحرير العقد فإنه يخضع للتسجيل مع إعفائه من مختلف الرسوم وشهره في المحافظة العقارية ليتم قيده في السجل العقاري الوقفي<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لأملاك البلدية فإن بعد إنجاز المشروع يدمج بالوقف العام ويتم تحرير العقد الإداري الناقل للملكية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يكون الطرف الأول في العقد، أما الطرف الثاني فيكون مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية بصفته ممثلاً للأوقاف العامة<sup>1</sup>، كما أن عقود إسترجاع الأملاك العقارية الوقفية التي كانت محل تأميم طبقاً لقانون الثورة الزراعية تعتبر عقوداً إدارية مثبتة للأملاك العقارية الوقفية حيث أن الوالي يصدر قرار بأحقية إسترجاع الأملاك العقارية الوقفية إلى الجهة المكلفة بالعين الوقفية، بعدها يحضر مدير أملاك الدولة للولاية عقد إداري بذلك.

**ثالثاً: الأحكام القضائية<sup>3</sup>:** نصت المادة 284 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: >> يكون للحكم حجبة العقد الرسمي مع مراعاة أحكام المادة 283 أعلاه.<<

وتعد الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية والمتعلقة بالأملاك العقارية الوقفية العامة سنداً رسمية تحل محل العقد وهي أحكام نهائية أي لا يقبل الطعن فيها بالطرق العادية وهما المعارضة و الإستئناف، ففي حالة ما إذا كان الحكم القضائي يثبت العقار الوقفي ففي هذه الحالة يتم شهر الحكم القضائي لدى المحافظة العقارية من

1- ج.ر المؤرخة في 24/11/1991، ع: 60.

2- عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص: 190

3- أنظر الملحق رقم: 07.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

قبل ناظر الوقف وذلك إستنادا لنص المادة 72 من المرسوم 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على: >> لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية للعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية <<، كما نصت المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة"، كما تنص المادة 27 من المرسوم رقم 74-75 المذكور سابقا أن: "العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم تنفيذي وأقرت المحكمة العليا في قرار لها مبدأ مفاده: " لا يمكن دحض البيانات الرسمية الواردة في الأحكام والقرارات القضائية إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير"<sup>1</sup>، أما في الحالة الثانية التي يكون فيها الحكم القضائي يقضي بتحول الوقف العقاري من الخاص إلى العام نطرح السؤال التالي: كيف يتم تحول الوقف العقاري من الخاص إلى العام بموجب حكم قضائي؟، تبادر هذا السؤال كثيرا في ذهني لذلك توجهت إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى ولاية سيدي بلعباس للإجابة على هذا السؤال، وطرحت على وكيل الأوقاف الأستاذ بوراس الحبيب على مستوى المديرية السؤال الآتي: كيف نثبت أمام المحكمة تحول الوقف العقاري من خاص إلى وقف عام فكانت إجابته كالتالي: " يجب قبل ذلك أن نثبت أولا إنقراض العقب والعقب هم الموقوف عليهم أو خلفته أو ورثة الواقف سميهم كما تشائين وهم الذين حددهم في عقد وقفه وأعطاني نموذجا بذلك، سألته مرة ثانية كيف يمكن انقراض جميع العقب الموافق الذي ذكرهم في عقد وقفه خصوصا إذا نشأ عقد الوقف الخاص في الفترة الإستعمارية خصوصا أن الوقف على العقب نجده ينطبق على الذرية وذرية الذرية... إلخ، فأجابني وكيل الأوقاف بأن الصعوبة تكمن في الإثبات لأنه معظم الأوقاف الخاصة قد إنقرض عقبها خصوصا إذا كانت في تلك الحقبة أي في فترة الإستعمار الفرنسي ومعظم الأحيان لا تعلم بها إلا إذا تم إبلاغنا أوبحثنا عنها بدقة عن طريق الأرشيف مثلا أو بطرق أخرى ذكرناها في الجزء المتعلق بآليات إسترجاع الأملاك العقارية الوقفية العامة، وأضاف وكيل الأوقاف في نفس الصدد أنه في حالة ما إذا تأكدنا من أن الوقف العقاري خاص وقد إنقرض عقبه الذين كانوا

<sup>1</sup> - قرار قضائي رقم 398156 بتاريخ 21-06-2006، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، ع: 02 لسنة 2006، ص:

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

محددین في العقد فهنا نرفع دعوى قضائية لتحويله إلى وقف عام وإثباتنا أمام المحكمة العليا غالبا ما يكون عن طريق الشهود ويجب أن لا يقل عددهم عن أربعة وذلك في حالة غياب الأدلة الملموسة فتحرر شهادة الإشهاد المكتوب وتشتهر لدى المحافظة العقارية قبل تقديمها للقاضي في أول جلسة.

**رابعا: الدفتر العقاري<sup>1</sup>:** وهو من أهم السندات الإدارية في الجزائر لما لها من قوة ثبوتية للملكية العقارية الوقفية العامة التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار الوقفي من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار، ويسلم الدفتر العقاري إلى صاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ما تحديدا ماديا دقيقا، وذلك بواسطة إجراءات المسح العام والتي تقوم بها المصالح المسح العام للأراضي وإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بإسم الوقف العام إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، وفي هذا الصدد نصت المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائلن بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة>>، كما نصت المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه:>> يقدم إلى مالك العقار بمثابة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية...>><sup>2</sup>، وقد أقرت المحكمة العليا في قرار لها مبدأ مفاده: >> الدفتر العقاري عقد رسمي>><sup>3</sup>، وفي قرار آخر لها أقرت مبدأ مفاده >> تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا>><sup>4</sup>.

إن هناك العديد من الأملاك العقارية الوقفية الخاصة إنقرض عقبها ولم تستطع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف إسترجاعها لتحويلها إلى وقف عام .

كل هذه المشاكل التي تعرضت إليها الأملاك العقارية الوقفية أدت إلى إختفائها وفي بعض الأحيان إلى إندثارها وصعبت مهمة الهيئات المكلفة بالبحث عن الأوقاف.

1- أنظر الملحق رقم:05.

2- ج.ر لسنة 1975، ع: 92.

3- قرار رقم 448919، الصادر في 21-04-2005، منشور في م.م.ع، ع: 1 لسنة 2008.

4- قرار رقم 367715، المؤرخ في 15/11/2006، منشور في م.م.ع، ع: 02 لسنة 2006.

## المطلب الرابع: الحماية الجزائرية للأملاك الوقفية العقارية العامة.

الملكية بوجه عام حق دستوري لكل فرد من المجتمع ، وهذه الملكية إن لم تحظ بوسائل قانونية ناجعة تحميها فلا يكون لها وجود قانوني.

وللملكية الوقفية بوجه خاص أهمية إقتصادية وإجتماعية في المجتمع الجزائري، لذلك كفلها دستور 23/02/1989، بنصه في المادة 52 منه على الاعتراف بها وحمايتها، كما جاءت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 98/381 المؤرخ في 01/12/1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك لتؤكد على الحماية بنصها " تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها...". وجاء القانون 01/07 المتعلق بالأوقاف ليفصل في شروط و كيفية الإدارة والتسيير إلا أن الحماية بقيت بدون تنظيم خاصة من الناحية الجزائرية وكل ما جاء لتجسيدها، المادة 36 من قانون 91/10 "يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستندات أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانونالعقوبات". مباشرة أو غير مباشرة جاءت بصيغة عامة إذ لم تذكر صنف الملكية العقارية المعينة و بالتالي يصلح تطبيقها على العقارات الوقفية، وهذا ما جاءت به المحكمة العليا في قرار لها رقم: رقم 97512 والصادر بتاريخ: 01/1994/16: "... حيث أنه بموجب فتوى صادرة عن المجلس الإسلامي الأعلى في 17/01/1989 في فقرتها الرابعة أنه "إذا ثبت بشهادة جماعة من المسلمين أو شهادة رسمية أن المحل قد بناه جماعة من المسلمين لتقام فيه الصلوات فهو لهم، ومن استولى عليه يعد مغتصبا له، معتديا على أحباس المسلمين ويعامل معاملة من اعتدى على الغير، و يستوجب طرده من المحل و إرجاعه إلى مهمته الأصلية ومن ثم فإن القضاء بخلاف ذلك يعد خرقا للقانون..."<sup>1</sup>، وقد نصت قوانين كثيرة تخص الأوقاف على ضرورة حماية العقار الوقفي العام من بين هذه النصوص نص المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف التي أجازت التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي صيغة من صيغ التصرف، سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها ، ونصت المادة 36 من قانون الأوقاف 10/91 على أن: " يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستندات أو يزورها، إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات".

1- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة- الوصية- الوقف)، المرجع السابق، ص: 181، 182.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

نلاحظ من خلال هذين النصين أن المشرع الجزائري لم يبين الجزاءات المرتبة في حالة التعدي على الملك الوقفي بل إكتفى فقط بتعداد الجرائم التي تقع على الملك الوقفي وبين حالاتها وأحال في الأخير إلى قانون العقوبات، مما يحتم علينا الرجوع إلى القواعد العامة.

وفي هذا الفرع من الدراسة سنفرق بين حماية الملكية العقارية الوقفية من التعدي وحمايتها من التخريب وحمايتها من السرقة وهذا وفقا للقواعد العامة كون أن المشرع الجزائري لم يدرجه في قانون الأوقاف.

### الفرع الأول: حماية الملكية الوقفية العقارية العامة من التعدي.

إنه و بالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن جريمة التعدي على الملكية العقارية مثلها مثل سائر الجرائم الأخرى تقوم على أركان عامة والمتمثلة في الركن المادي للجريمة و المقصود به الفعل أو السلوك الإجرامي والركن المعنوي والمقصود به القصد الجنائي، بالإضافة إلى الأركان العامة تقوم جريمة التعدي على الملكية على أركان خاصة والتي نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 386 من قانون العقوبات وهما<sup>1</sup>:

1- إنتزاع عقار مملوك للغير ولا بد من حصول فعل الإنتزاع بالقيام الجاني بسلوك إيجابي يتمثل في الأخذ بالعنف ودون رغبة وإرادة المالك الحقيقي للملك بهدف الإستلاء.

2- إقتران الإنتزاع بالخلصة أو التدليس، والمشرع الجزائري لم يعرف لنا في قانون العقوبات معنى الخلصة والتدليس، فإذا توفرت جميع هذه العناصر والأركان المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية تطبق العقوبات الآتية حسب ما نصت عليه المادة 386 من قانون العقوبات وهي الحبس من سنة إلى 05 سنوات، وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 20.000 دج، وتشدد العقوبة بالحبس من سنتين حتى 10 سنوات وغرامة مالية من 10.000 دج إلى 30.000 دج

### الفرع الثاني: حماية الملكية الوقفية العامة من التخريب والتدنيس.

نص المشرع الجزائري على جريمة تخريب ملك الغير في المواد 395 ومايليها من قانون العقوبات ويجب أن تتوفر كذلك على ركن مادي بإتيان الفعل أو السلوك الإجرامي وهو تخريب ممتلكات الغير بإستعمال إحدى

1- عبد الهادي الهزيل، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص الأحوال الشخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015، ص: 134، 135.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

الوسائل التي ذكرهم المشرع الجزائري وهي: إستعمال المتفجرات والألغام والمواد القابلة للإشتعال، بالإضافة إلى أنه يجب أن يكون مملوكا للغير، وركن معنوي يتمثل في القصد الجنائي وهو العلم والإرادة والهدف من إتيان هذا الفعل المعاقب عليه قانونا وهو فعل التخريب، أما فيما يخص العقوبات المقررة على مثل هذه الجريمة فإنها تختلف باختلاف درجة تخريب الملك المخرب، وكذا نتائج التخريب، حيث أن المشرع الجزائري ميز في ما إذا كان التخريب كليا أو جزئيا، فإذا كان التخريب كليا كوضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو ما يدخل في مفهومها، وذلك إذا كانت غير مسكونة أو تستعمل للسكن بالسجن المؤبد، أما إذا كانت غير مسكونة أو معدة للسكن فيعاقب بالسجن المؤقت من 10 سنوات إلى عشرين سنة، أما إذا كان التخريب جزئيا فقد نصت المادة 406 مكرر من قانون العقوبات على أنه: " يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 500 دج إلى 5000 دج، كل من خرب عمدا من أجزاء من عقار هو ملك للغير<sup>1</sup>، أما بالنسبة لجريمة تدنيس الأملاك العقارية الوقفية العامة فقد نجد أن المشرع الجزائري المادة 08 الفقرة الأولى وصف الأوقاف العامة بالمصونة وقال بأنها كل الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية وبالتالي يدخل ضمن هذه الأملاك حسب هذه المادة كل من المساجد والزوايا والمقابر، والأضرحة، والكنائس، ومختلف المصليات بإعتبار أنه لم يحدد إن كانت هذه الأماكن تقام فيها شعائر الدين الإسلامي أو المسيحي.

### الفرع الثالث: حماية الملكية الوقفية العقارية العامة من جريمة السرقة.

تعرضت الأملاك العقارية الوقفية العامة إلى العديد من النهب والسرقة من وقت الإستعمار الفرنسي إلى غاية يومنا الحالي وبالرغم من ذلك المشرع الجزائري لم يضع قانون خاص يرضع مثل هذه الجرائم بل احوالها إلى القواعد العامة وبالتالي توجب علينا الرجوع إلى قانون العقوبات.

وجريمة السرقة كسبقاتها من الجرائم السابقة الذكر الواقعة على الملكية العقارية تقوم بتوفر ركنين مادي ومعنوي، وقد نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة في المواد من 350 إلى 371 من قانون العقوبات، وفي هذا الإطار نصت المادة 350 مكرر 1 من قانون العقوبات المعدل والمتمم على أنه: " يعاقب بالحبس من سنتين إلى 10 سنوات وبغرامة مالية من 200.000 دج إلى مليون دج كل، من سرق أو حاول سرقة ممتلك

1- سايب الجمعي، نجاعة الآليات القانونية في حماية الوقف العام وإسترجاعه في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف، 2015/2016، ص:84.



## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

ثقافي منقول محمي أو معرف"، من خلال هذا النص نجد أن المشرع الجزائري كان متشدد في حماية الموروث الثقافي والتي تعد الأملاك العقارية الوقفية من ضمنه بحيث لم يعاقب فقط على إتيان الفعل الإجرامي وتحقيق نتيجته بل و جرم الشروع في السرقة حتى وإن لم تحقق النتيجة وجعل لها نفس العقوبة و من هذا المنطلق فإن الاعتداء على الملكية العقارية الوقفية تطبق عليها نفس أحكام الإعتداء إلا أنه وبالرجوع إلى قانون العقوبات فإن كل النصوص المتعلقة بالعقار و حمايته سواء بصفة على الملكية الخاصة أو الوطنية كون أن المشرع لم يعينها بقوانين خاصة تحميها في قانون الأوقاف، ومن تم فإن الإعتداء عليها يولد مسؤوليتين مثلها مثل الأملاك العقارية الأخرى : مسؤولية مدنية تتجم عن التعدي أو التعرض للمالك أو الحائز و حرمانه من الانتفاع بحقه على العقار ولمواجهة هذا التعدي، فالمشرع الجزائري خص أحكاما في القانون المدني تحمي مالك العقار، فأعطاه وسيلتين لدفع هذا الاعتداء تتمثل إما في دعوى حماية الملكية أو دعاوى حماية الحياة المتمثلة في دعوى منع التعرض، دعوى الاسترداد، دعوى وقف الأعمال الجديدة، وعلى صعيد آخر وبهدف توسيع نطاق الحماية وجعلها أكثر نجاعة فقد خلق المشرع مسؤولية جزائية تتجم عن التعدي على العقارات و ذلك بتجريم هذا الفعل و كل الأفعال الماسة بالعقار و عليه فحماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائري يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة. و يعد ترتيب العقوبة الجزائية تأكيد للحماية الجزائية المخصصة للملكية مما يشكل حصنا على التعدي عليها من طرف الغير<sup>1</sup>.

نستنتج مما سبق أن الجهود التي بذلها المشرع الجزائري في حماية الأملاك الوقفية العقارية العامة لم تكن كافية، وذلك لصعوبة الحصر الشامل للأوقاف وتسجيلها، إضافة إلى التجاوزات الغير القانونية والنهب والتخريب التي تتعرض له، مما يستوجب عليه أن يحيطها بعناية أكثر بإيجاد حلول أخرى لأجل إسترجاعها وحمايتها، ومن تم لابد من أن يعمل جاهدا في تحقيق ذلك ويستدرك خطأه، بسن مجموعة من القوانين التي تضمن حمايتها.

1- حمادي رشيدة، مداخلة بعنوان: آليات الحماية الجزائية للملكية العقارية، يوم دراسي تحت عنوان: الحماية القانونية للملكية العقارية، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، يوم 19/ديسمبر 2017.

## الباب الاول: مدخل مفاهيمي إلى الأملاك الوقفية العقارية العامة

خلاصة لهذا الباب من الدراسة نقول إن المشرع الجزائري قد أولى إهتماما كبيرا بالأملاك الوقفية العقارية العامة من خلال وضعه للعديد من النصوص القانونية والتنظيمية التي سايرت بعضها الشريعة الإسلامية، والتي قامت بتعريفه، وبيان أركانه وشروط نفاذه، والآثار المترتبة عليه، كما حصرت الأملاك التي تعتبر ضمن الأوقاف العامة، كما أعطتها حماية خاصة دستورية ومدنية وإدارية وكذا جزائية، وذلك لما تتميز به من خصائص تنفرد بها عما سواها من الأملاك الأخرى، وأهم خاصية أنها أملاك تمنح لجهات البر والخير بصفة أبدية لا رجعة فيها إبتغاء وجه الله تعالى والفوز برضاه.

نلاحظ أن المشرع الجزائري ساير الشريعة الإسلامية وأراء بعض الفقهاء المسلمين عندما إعتبر أن الوقف بجميع أنواعه وأقسامه هو وقف مؤبد لازم للواقف ولغيره، لا يجوز الرجوع فيه ولا التصرف فيه، لكن ما يعاب على هذه النصوص القانونية والتنظيمية أنها أهملت الأملاك الوقفية الخاصة وتركت تنظيمها للشريعة الإسلامية، تاركة بذلك غموضا في كيفية التصرف فيها، مما قد ينتج عنه العديد من النزاعات القضائية أمام المحاكم، وهذا ما صعب على القاضي مهمة تطبيق النصوص المتعلقة بالوقف.

# الباب الثاني

دور الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري في تنمية الأملاك الوقفية  
العقارية العامة

## الباب الثاني: دور الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري في تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة

---

قد أولت كل من الشريعة الإسلامية المتجسدة في الكتاب والسنة والفقه، وكذا القانون الجزائري عناية كبيرة بتنمية الأملاك الوقفية العامة وإستغلالها وبالخصوص العقارية منها والتي تعد محل دراستنا هذه سواء من حيث إدارتها وتسييرها أو من حيث إستغلالها وإستثمارها.

وسنتطرق في هذا الباب إلى جميع صور وأنماط تنمية الأملاك العقارية الوقفية العامة سواء تلك التي تناولتها الشريعة الإسلامية أو التي تناولها المشرع الجزائري في مختلف تشريعاته القانونية .

بحيث قسمنا هذا الباب من الدراسة إلى فصلين:

**الفصل الأول:** تنمية الأملاك العقارية الوقفية العامة من خلال إدارتها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري.

**الفصل الثاني:** تنمية الأملاك العقارية الوقفية العامة من خلال إستثمارها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري.

# الفصل الأول

الأملاك العقارية الوقفية العامة من خلال إدارتها في الفقه الإسلامي  
والقانون الجزائري

يعتبر الوقف بوجهه العام صدقة جارية غير منقطعة، وهذا ما يستدعي ضرورة حمايتها وصيانتها والمحافظة عليها من الضياع والتعدي وهذا لا يتحقق إلا بوجود ولاية خاصة على الأملاك العقارية الوقفية العامة، والأوقاف بجميع أنواعها مؤسسة مالية قائمة بذاتها مستقلة بوجودها الدائم، وعلى إثر ذلك حدد الفقه الإسلامي معالمه وقام بتنظيمه وفقا للشريعة الإسلامية حفاظا على غايته المقدسة المتمثلة في نيل رضى المولى عز وجل وذلك بصرف ربع الوقف على جهات البر والخير وتحقيقا لمبدأ التعاون والتضامن الإجتماعي، كما أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بتنظيم وتسيير أموال الوقف من خلال تشريعاته الخاصة بالوقف كقانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 والمتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 ، والمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ولتحقق الأهداف والمقاصد من الوقف للأملاك العقارية لابد من ولاية وإدارة محكمة ذات فاعلية وهذا لا يتحقق إلا بتطبيق الأحكام الشرعية والقانونية التي تشرف عليها، فوجود سلطة تسهر على إدارة الوقف يؤدي إلى تحقيق مقاصده النبيلة وهو نيل رضى الله عز وجل والفوز بثوابه، وكذا تطوير وتنمية البلاد إقتصاديا وإجتماعيا،...إلخ. وللوقوف على الجهود التي يقوم بها كل من الفقه الإسلامي والقانون الجزائري في تطوير وتنمية الوقف العام من خلال تطبيق نظام إداري محكم عليه لابد من تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، بحيث ندرس في المبحث الأول إدارة الأملاك

العقارية الوقفية العامة في الفقه الإسلامي، أما في المبحث الثاني ندرس إدارة الأملاك العامة الوقفية في القانون الجزائري.

## المبحث الأول: الولاية على الملك الوقفي العام في الفقه الإسلامي .

نظرا للطبيعة التعبدية والاجتماعية للأملاك الوقفية، حضيت هذه الأخيرة بحماية خاصة بما يضمن لها حسن تسييرها وإدارتها وفقا للهدف الذي أعدت له وإن كانت قد تضاربت أراء المذاهب الفقهية في الشريعة الإسلامية في مسألة الولاية على الملك الوقف إلا أنهم إتفقوا في تعريف الولاية على الوقف بأنه القيام بمصالحه والإعتناء بأمره من إجارة مستغلاته وتحصيل أجوره وغلاته وصرف ما إجتمع منها في مصارفه الشرعية على ما إشرطه الواقف<sup>1</sup>، وفقهاء الشريعة الإسلامية أطلقوا على إدارة الوقف بالولاية والشخص الذي يديرها إسمه متولي الوقف أو ناظر الوقف، والولاية على الوقف هي السلطة أو قدرة المتولي على التصرف في الأمور، وبالتالي فإن الولاية على الوقف يقصد بها من له حق التصرف فيه وإدارته سواء بإدارته بنفسه أو توكيل غيره أو تفويضه، ويكون مسؤولاً أمام الولي الأصلي وللفقهاء أقوال كثيرة في ذلك منها أن الولاية الأصيلة تكون للواقف أو أنها للواقف إذا سلم إليه المال من قبل الموقوف عليه أو الناظر ، أو أنها للواقف عند اشتراطها أو للحاكم ، ويأتي أثر ذلك على الجانب الإداري للوقف في تحديد السلطة العليا في إدارته والتي من حقها اختيار الناظر ومن يعاونونه، ومن جانب آخر فإن القول بأن الولاية للحاكم يمثل مدخلاً لتولى الحكومة إدارة الأوقاف كما هو الواقع المعاصر، أو الأخذ بالأراء بالتنسيق بينها فتكون الولاية وبالتالي النظر للواقف عند إشرطها ولوزارة الأوقاف عند عدم إشرطه<sup>2</sup>، وفي هذا المطلب سنعرف متولي الوقف ونقف على آراء الفقهاء في مسألة إختلافهم حول الولاية على الوقف وإدارته، كما سندرس من هو متولي الوقف وماهي شروطه والأعمال التي وجب القيام بها من أجل إدارة الوقف ( المطلب لأول1)، لندرس بعدها كيفية تسيير الأملاك الوقفية العامة من قبل الرسول(ص) والصحابة رضوان الله عليهم ( المطلب الثاني).

1- منشورات المكتبة الحديثة، الوقف في الشريعة الإسلامية، د.ط، طرابلس، لبنان، د.ت، ص: 57

2- محمد عبد الحليم عمر، المرجع السابق، ص: 05.

## المطلب الأول: تعريف الولاية وموقف الفقهاء المسلمين منه وشروط التولية.

ذهب فقهاء الشريعة الإسلامية في إطار إدارة أموال الوقف إلى أن كل وقف يختلف عن الآخر، فالأملاك الوقفية لا تزال إدارتها في العديد من البلدان الإسلامية تخضع لشروط الواقف وهذا الأخير هو من يختار الناظر أو المتولي، ولقد اختلف الفقهاء في مسألة الولاية على الوقف وإدارته ومن هم الأحق والأجدر بتوليها، فحق التولية قد يثبت إما للواقف أو الموقوف عليه أو القاضي أو المشروط له التولية، إلا أن أساس ثبوت هذا الحق يختلف لكل منهم وهذا ما سنوضحه من خلال دراسة كل موقف من الفقهاء على حدى، إضافة إلى وجوب ذكر التصرفات الواجبة عليه الإلتزام بها والواجبة الإمتناع عنها، لكن قبل ذلك وجب تعريف متولي الوقف في الإصطلاح اللغوي والشرعي وكذا شروط توليته للملك الوقفي.

### الفرع الأول: تعريف متولي الوقف وشروط توليته للملك الوقفي.

#### أولاً: تعريف متولي الوقف.

نعرف متولي الوقف من الناحية اللغوية ومن الناحية الإصطلاحية كما يلي:

**1- تعريف متولي الوقف لغوياً:** المتولي إسم من تولى، والمصدر تولية، وُلِيَ وتولى بمعنى واحد، والمتولي في الإصطلاح اللغوي يراد به كل من تولى أمر غيره وقام بحفظه ونصره، فهو ولي، والتولية جعل الشخص واليا، ومتولي الوقف هو من تولى أمر الوقف وكفايته.

**2- تعريف متولي الوقف في إصطلاح الفقه الإسلامي:** المتولي عند الفقهاء المسلمين هو من تثبت له الولاية، والولاية في إصطلاح الفقهاء هي السلطة الشرعية التي تمكن صاحبها من مباشرة التصرفات وترتيب آثارها الشرعية عليها بمجرد صدورها منه.

وعرف أحد الفقهاء متولي الوقف بأنه: >> الذي يلي الوقف وحفظه وحفظ ريعه وتنفيذ شرط واقفه، وطلب الحظ فيه مطلوب شرعا، فكان ذلك إلى الناظر وله وضع يده على الوقف وريعه والتقريب في وظائفه لأنه من مصالحه <<.



يستخلص مما سبق أن المتولي هو الناظر لأموال الوقف ورعاية مصالحه وإستحقاق الموقوف عليه على وفق شرط الواقف والأحكام الشرعية<sup>1</sup>.

ثانيا: شروط التولية عند الفقهاء:

يشترط لصحة التولية جملة من الشروط حددها الفقهاء لإدارة أموال الوقف وأقرها القانون الجزائري، يجب على الناظر وكذا الوكيل أو المفوض سواء عين من قبل الواقف أو من قبل القاضي، أو من قبل المتولي أن يكون بالغا، عاقلا، عادلا، قادرا على إدارة الوقف وأمواله ورعايته رعاية تامة وسن فصل كل شرط كما يلي:

**1- شرط البلوغ:** قد إتفق جل الفقهاء على شرط البلوغ وهو سن التكليف، ولا تصح ولاية القاصر لأنه غير قادر على إدارة أمواله لأنه مسلوب الإرادة، وبعض الفقهاء وهم قلة قليلة أجازوا التولية لغير البالغ مميزا كان أو غير مميز لكنه لا يستطيع مباشرتها بنفسه حتى يصبح بالغا ويتولى وليه مباشرتها عنه الى حين بلوغه، فإن بلغ تولى الوقف بنفسه<sup>2</sup>.

**2- سلامة العقل والبدن:** وأطلق عليه الفقهاء مصطلح "الكفاية اللازمة" ويقصد بها قدرة الشخص على التصرف فيما أوكل إليه، وقد أجمع الفقهاء على أن العقل شرط لصحة التولية على الوقف إبتداء وإستمرارا "، فلا يصح تولية السفیه والمجنون وتسقط ولايته وتعود إليه في حالة الإفاقة من جنونه أو سفهه لأنه عديم التمييز وتصرفاته غير معتبرة لا يعتد بها وكذلك الحال بالنسبة للعاجز بدنيا<sup>3</sup>.

**3- العدالة:** إتفق جمهور الفقهاء على تعريف العدالة بأنها: إتصاف الشخص بالإستقامة والصلاح في الدين وإجتنب الكبائر وتوقي الصغائر، وملازمة التقوى والمروءة، والعدالة عكس الفاسق فهو مردود الشهادة مساوب الولاية<sup>4</sup>.

لكن إختلفوا في مدى لزوم إشتراط العدالة في متولي الوقف على النحو التالي:

أ- **موقف الحنفية:** جاء في إتجاهين:

1- محمد رافع يونس محمد، متولي الوقف، المرجع السابق، ص: 29، 30، 41

2- محمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، المرجع السابق، ص: 475

3- محمد رافع يونس محمد، المرجع السابق، ص: 78.

4- محمد بن أحمد بن صالح الصالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، المرجع السابق، ص: 101

**الإتجاه الأول:** يرى أصحاب هذا الإتجاه أن العدالة شرط في صحة التولية في الإبتداء والدوام، ويجب أن يكون المتولي متصفا بالعدالة والأمانة، فلا يصح تولية الخائن وتنزع منه التولية إذا خان، لأن التولية مقيدة بشرط النظر، وليس من النظر تولية الخائن<sup>1</sup>.

**الإتجاه الثاني:** يرى أصحاب هذا الإتجاه أن العدالة شرط للأولية وليس شرطا للصحة، فتولية الفاسق صحيحة ولا يعزل بفسقه.

- ويذهب الرأي الراجح عند الشافعية إلى إشتراط العدالة في تولية الوقف إبتداء وإستمرارا، سواء كان المتولي معينا من قبل الواقف أم من القاضي<sup>2</sup>.

**ب- المالكية:** أما المالكية فيذهب إلى أن العدالة شرط في التولية على الوقف، وذلك بأن يكون المرشح لها ممن يوثق في دينه وأمانته إبتداء، وإذا فسق أو خان وكان معينا من الواقف فلا يعزل إلا منه، وإذا كان المتولي هو الموقوف عليه ورضي المستحقون به فلا يعزله القاضي<sup>3</sup>.

أما رأي الحنابلة فكان رأيهم أن المتولي إذا كان معينا من القاضي، فيشترط فيه العدالة إبتداء وإستمرارا، أما إذا كان معينا من الواقف أو بشرطه، فيجيزون تولية الفاسق مع ضم متولي أمين إليه، وذهب الجعفرية إلى عدم إشتراط العدالة في المتولي على الوقف الخاص ويشترطونه في المتولي على الوقف العام، كذلك أسقطوا شرط العدالة في حالة ما إذا تولى الموقوف عليهم النظارة لأنهم الجامعون لغلاته، ويقول الشيخ محمد جواد مغنية: " والحق الإكتفاء بالأمانة والوثاقة مع القدرة على إدارة الوقف إدارة كاملة، فلا تكون لمن لا يملك الكفاءة في إدارة الوقف، وقد قال عامة الفقهاء بهذا الشرط ولو بالإستعانة بغيره لتحقيق الكفاية ولو كان بالغا عاقلا غير سفیه"<sup>4</sup>.

1- برهان الدين الطرابلسي، الإسعاف في أحكام الأوقاف، المرجع السابق، ص: 53.

2- شمس الدين محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني المنهاج، دراسة وتحقيق وتعليق: علي محمد معوض وعادل أحمد، ج: 03، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2000، ص: 553.

3- أبو بكر بن حسن الكشناوي، أسهل المدارك شرح إرشاد السالكفي مذهب إمام الإمة مالك، ج: 01، د.ط، المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، 2003، ص: 86.

4- عبد الهادي عبد الحميد الصالح، المشروعات الوقفية والتوسع في مفهوم مقاصد الواقفين، ط: 01، مكتبة الكويت الوطنية

للنشر، الكويت، 2011، ص: 102، 103.

4- شرط الكفاية: والكفاية هي القوة و قدرة الشخص على إدارة الوقف<sup>1</sup>، فالتولية مقيدة بشرط النظر وليس من النظر تولية العاجز، كما أن الوقف بحاجة إلى متولي يمتلك القدرة والأمانة والخبرة والمهارة في رعاية و إدارة الوقف وتصريفه ريعه على الجهات الخيرية التي تستحقه، وصدق الله العلي العظيم في وصف النبي موسى عليه السلام: "إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيَّ الْأَمِينُ"<sup>2</sup>، وقد ذهب جمهور الشافعية والمالكية والحنابلة والجعفرية إلى أن الكفاية شرط لصحة التولية، أما الحنفية فقالوا بأنها شرط للألوية وليست شرط للصحة، وإتفق جمهور الفقهاء على تولية الذكر والأنثى، لأن الكفاية يمكن أن تتحقق في الأنثى كما تتحقق في الذكر، وحثهم في سنتعرف في هذا الفرع على التصرفات التي يمكن لمتولي الوقف مباشرتها (أولاً) والتصرفات التي يجب أن يبتعد عنها (ثانياً).

ذلك أن حفصة بنت عمر بن الخطاب رضي الله عنهما تولت وقف أبيها بتوصيته، وأن فاطمة رضي الله عنها بنت الرسول صلى الله عليه وسلم وليت وقفها حتى ماتت<sup>3</sup>.

5- شرط الإسلام: ذهب جمهور الفقهاء ( الشافعية، المالكية، الحنابلة، الجعفرية) إلى ضرورة توافر شرط الإسلام في المتولي ابتداءً وعلى الدوام، إذا كان الموقوف عليه مسلماً أو جهة بر مسلمة كالمساجد والمدارس القرآنية، وقد إستدلوا في ذلك لقوله تعالى: "وَلَنْ يَجْعَلَ اللَّهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلًا"<sup>4</sup>، أما الحنفية فلا يشترطون الإسلام في متولي الوقف وأجازوا ولاية الكافر، وحثهم في ذلك أن وظيفة المتولي هي حفظ الموقوف وإدارته وصرف ريعه على المستحقين، ويمكن أن يقوم بهذه الوظيفة المسلم والغير المسلم مادام أهلاً وقادراً<sup>5</sup>.

أما الحنابلة توسطوا الرأيين السابقين حيث منعوا ولاية الكافر على وقف أنشأه الواقف للمسلمين، كما أجازوا ولايته على الوقف الذي يكون الموقوف عليهم فيه غير مسلمين<sup>6</sup>.

1- محمد رافع يونس محمد، المرجع السابق، ص: 80

2- سورة القصص، الآية: 26.

3- محمد رافع يونس محمد، المرجع السابق، ص: 81

4- سورة النساء، الآية: 141.

5- محمد رافع يونس محمد، المرجع السابق، ص: 82.

6- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، ص: 232.

ورأينا في هذا الشأن هو أن غرض الوقف الخير والبر ومصدره الشريعة الإسلامية وبالتالي لا يمكن أن نولي الأملاك الوقفية العامة كالمساجد والمدارس القرآنية يحتاجون إلى إدارة وإشراف من طرف أشخاص متخصصون لهم دراية وعلم في هذا المجال وهذا لا ينطبق إلا على المسلم، وكان رأي المشرع الجزائري كذلك عندما أخذ بالمذهب المالكي واشترط الإسلام في ناظر الوقف باعتبار أن الوقف صدقة جارية يراد بها مرضاة الله عز وجل فهو ذو طابع تعبدية.

### الفرع الثاني: موقف الفقهاء من الولاية على الوقف.

#### أولاً: موقف الأحناف.

يذهب الرأي الراجح عند الحنفية إلى عدم أحقية الموقوف عليه بالتولية على الوقف مطلقاً إذا لم يشترط الواقف التولية لأحد ولم يوص بها، لأنه كالأجنبي عن الوقف، والولاية تثبت أولاً للواقف لأنه أقرب الناس إلى الوقف وإليه ينسب، فهو أولى الناس بولايته وأحقهم بإدارته وحمايته، ومثله مثل من أعتق عبداً فله ولاؤه، ومن بنى مسجداً للصلاة فهو أحق الناس بعمارتها<sup>1</sup>، وهذا كان أيضاً رأي الشافعية واعتبروا أن ملك الوقف لله تعالى وحده وذهب أبو يوسف من الحنفية إلى التولية تثبت أصلاً للواقف سواء اشترطها لنفسه أم لم يشترطها، لأنه لا يمكن أن تكون التولية منه وبشرطه لغيره ولا تكون له فهو أولى وأحق وأحن على وقفه من غيره، وأساس ذلك عند أبي يوسف أن الوقف ينشأ بمجرد القول كالعقود، أما الرأي الراجح عند محمد من الحنفية، أن أساس ثبوت التولية للواقف بشرطه التولية لنفسه في وقفيته وبعد تسليم الوقف إلى متولي التسجيل، لأنه يشترط القبض في صحة الوقف كالصدقة، فإن لم يشترط لا تكون التولية له بعد إخراج الوقف من يده، لأنه صار أجنبياً عنه<sup>2</sup>.

#### ثانياً: موقف الشافعية والحنابلة.

والولاية عند الشافعية لا تثبت إلا بالشرط عند إنشاء الوقف<sup>3</sup>، فقد إنفق كل من الشافعية والحنابلة والجعفرية، على أن التولية تثبت للواقف بشرطه في وقفيته، أما إذا لم يشترطها الواقف لنفسه أو لغيره، فهنا إنقسموا إلى

1- عمر المسقاوي، تقديم وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص: 233

2- محمد رافع يونس، متولي الوقف (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين العربية)، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2008، ص: 69.

3- عمر المسقاوي، تقديم وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص: 233-234.

ثلاثة أقوال وهم<sup>1</sup>:

**القول الأول:** قالوا بأنه تثبت ولاية الوقف للواقف وحده لأن الوقف في الأصل كان ملكه.

**القول الثاني:** قالوا بأن ولاية الوقف تثبت للموقوف عليه لأنه هو صاحب الغلة وهو المستفيد من ريع الوقف وهو أحرص عليه من غيره على رعايته.

**القول الثالث:** قالوا بأنها تثبت للحاكم أو القاضي لأنه صاحب الولاية العامة.

إن مذهب الإمام أحمد بن حنبل يقارب مذهب الشافعية، فالولاية عنده لمن شرطها الواقف له، سواء أكان هو أم غيره، وإذا مات من شرطت له الولاية أو لم تشرط لأحد عند الوقف، لا تثبت الولاية للواقف بأي حال من الأحوال، إذ الولاية يتبع في شأنها شرط الواقف المعتبر، ولا يعتبر من الشروط إلا ما كان عند إنشاء الوقف، فإذا كان الوقف على جهة عامة أو على غير محصورين كالمساجد والقناطر والمسكن فالولاية إلى حاكم المسلمين، لأن ليس له متول معين يشرف عليه ويرعاه<sup>2</sup>.

وأجد في هذه المسألة وحسب رأي المتواضع أنه من المنطقي إذا لم يشترط الواقف في وقفه أن الولاية تعود له أو يشترطها على غيره فإنه يصبح أجنبيا عن الوقف وبالتالي تؤول الإدارة والتولية إلى الموقوف عليه، وهذا ما قال به المالكية والحنابلة والجعفرية بأن الواقف إذا لم يشترط التولية لنفسه أو لغيره أو لم يوص بها وكان الموقوف عليه آدميا معينا محصورا أهلا فتكون التولية له لأنه يملك رقبة الملك الوقفي، أو عليهم حسب عددهم إن كانوا معينين في عقد الوقف لأنهم يملكون حق الانتفاع وبالتالي يكونون أحرص من غيرهم في الإعتناء بالملك الوقفي ورعايته.

**ثالثا: موقف المالكية.**

ذهب المالكية إلى أن الوقف لا يصح إلا بالحيارة، فإذا اشترط الواقف التولية لنفسه وحصل التسليم والحيارة صح الوقف والتولية لنفسه وإذا لم يحصل بطل الوقف، فاشترط الواقف التولية لنفسه يصح بالقدر الذي لا

1- ابن قدامة المقدسي، المقنع مع حاشيته، جزء 02، د.ط، المطبعة السلفية ومكنتها، د.ت.ط، ص: 324، نقلا عن: أبو الحسن

علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري، الحاوي الكبير شرح مختصر المزني، جزء: 07، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1999، ص: 533.

2- عمر المسقاوي، تقديم وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص: 234، 235

يتعارض مع التسليم والحيازة<sup>1</sup>، أما إذا إشتراط الواقف التولية للموقوف عليه إذا كان معيناً محصوراً أهلاً وإلا أنتقلت التولية، لأن له الولاية العامة<sup>2</sup> ومنفعته، وفي حالة ما إذا كان الموقوف عليه غير معين أو معين غير محصور أو غير آدمي تؤول التولية للقاضي<sup>3</sup> بإعتبار هذا الأخير ولي لمن لا ولي له.

إن بين هذه الآراء والمواقف لفقهاءنا الأجلاء نميل إلى تأييد رأي الحنفية والشافعية لأن حسب رأينا المتواضع أن إسناد حق تولية الملك الوقفي إلى الموقوف عليه رأي صائب لأنه يعجل للحصول على منفعة الوقف بزيادة إستغلاله وقلة إعماراه مما يحقق الغرض الذي أنشئ من أجله وهو التصديق بالمنفعة على وجه التأييد، أما بخصوص من يرون أن التولية يجب أن تعود للقاضي في حالة عدم إشتراط الواقف التولية لأي شخص فهذا رأي غير صائب لأن القاضي له مهام كثيرة مكلف بها وبالتالي لا يمكنه لوقف كامل يجب بالإضافة إلى أنه يعتبر أجنبي على الوقف فالأصح في هذه الحالة إذا لم يعين الواقف متولي للوقف ولم يشترطه كذلك على نفسه أن يقوم بتولية الوقف أحد أولاد الواقف أو أقاربه لأنهم أحرص على تسيير و رعاية الوقف<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: التصرفات الإدارية الجائزة والغير الجائز مباشرتها من طرف متولي الوقف عند الفقهاء.

أولاً: التصرفات الإدارية الجائزة مباشرتها من طرف متولي الوقف ( الإلتزامات الإيجابية).

تخضع تصرفات المتولي لشروط الواقفين وإختلاف طبيعة الوقف ومصارفه ومصادره، وقد وضع فقهاء الشريعة الإسلامية في إطار تحديد التصرفات الجائزة للمتولي ضوابط لا يمكن للمتولي أن يجيد عنها كأن يمنع أي

1- شهاب الدين أبو الفضل العسقلاني (ابن حجر)، فتح الباري شرح البخاري، ج: 06، د.ط، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، 1959، ص: 312-313.

2- محمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، جزء: 05، تقارير المحقق محمد بن أحمد بن محمد، ج: 05، ط: 02، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2003، ص: 47-475.

3- أبو بكر محمد شطا الدمياطي، إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المبين، ج: 03، د.ط، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2001، ص: 298.

4- شمس الدين السرخسي، المبسوط، ج: 12، دار المعرفة، بيروت-لبنان، 1331 هـ: ص: 44.

ضرر عنه ضمن التقيد بالنظام العام وبشروط الواقفين، ويتصرف المتولي أو الناظر بدون حاجة إلى مصادقة من أحد إذا كان ذلك ما شرط له<sup>1</sup>، أما إذا كان التصرف المقيد خارج مجال ما يسمح له به فيكون تصرفه شرعياً بعد إذن القاضي له، فمتولي الوقف له صلاحية أن يزيد أو ينقص من أجور العاملين في الوقف كونه المسؤول عن دفع الأجر، كما له تسديد ديون الوقف المستحقة، سواء إستدانها لحساب الوقف بموافقة القاضي، و الضرائب والرسوم وأجور المحامين، وتسديد رواتب العاملين في إدارة الوقف،... إلخ، و الدفاع عن حقوق الوقف بنفسه أو بواسطة وكيله القانوني، وعليه أن يدفع من واردات الوقف أجور الدعاوى ورسومها ومصاريفها، وكل ما تتطلبه مصلحة الوقف للحفاظ على حقوقه.

كما يمكنه أن يقوم بالتصرف في الأملاك الوقفية كتأجير الأراضي الزراعية الموقوفة أو يقوم بزراعتها بنفسه، كما له أن يبني عليها عمائر وبنائيات ومدارس قرآنية، ... إلخ، كما يجوز له أن يبني في نحو الإتساع بإتجاه أرض الوقف الزرعية دوراً لإستغلال أنشطة تفيد الموقوف عليهم، كإقامة المنشآت في المزارع التي تؤدي إلى إستغلال الوقف كبناء المخازن وبيوت للعاملين وحفظ الماشية وغيرها<sup>2</sup>، إضافة إلى صلاحيته في فسخ كل عقود الإيجار التي من شأنها الإضرار بمصلحة الوقف أو التغيير من غايته التي من أجلها أنشئ، وكل هذه التصرفات تؤدي إلى إعمار الوقف وتنميته.

### ثانياً: التصرفات الغير جائزة مباشرتها من طرف متولي الوقف ( الإلتزامات السلبية).<sup>3</sup>

عرفت إدارة مؤسسة الأوقاف منذ فجر الإسلام تنظيمها محكماً، نظراً لإهتمام الفقهاء بأحكام نظارة الأوقاف بإيجاد أسس فقهية تقوم عليها الأملاك الوقفية، أهم هذه الأسس ضرورة وجود ناظر، ونقصد بالإلتزامات السلبية لمتولي الوقف هو عدم قيامه بتصرفات مخالفة لشروط الواقف والأحكام الشرعية والقانونية، أو تتعارض مع مصلحة الوقف والموقوف عليه، وتكم هذه الإلتزامات في:

- عدم التصرف بأموال الوقف سواء بالبيع أو الشراء أو الوصية أو الهبة أو توريثها، أو أي تصرف ناقل للملكية أو يرتب حق عيني أو شخصي،... إلخ.

- الإمتناع عن الإقرار وعن الشهادة وعن أداء اليمين على الوقف.

1- - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، ص: 768.

2- وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص: 790.

3- محمد رافع يونس محمد، المرجع السابق، ص: 155-157-158.

- عدم الإستدانة على الوقف بالإستقراض أو بشراء ما يلزم للعمارة أو الزراعة بالدفع مؤجلاً خوفاً من الحجز على غلته والإضرار بالوقف والموقوف عليه، إلا أن الفقهاء أجازوا الإستدانة في حالة الضرورة والحاجة الملحة، وتقدير الحاجة عند الحنفية والشافعية تعود إلى القاضي وهذا الأخير يستعين في ذلك بأهل الخبرة، وقال الحنفية أن إستدانة المتولي من الغير للوقف أو للموقوف عليه أو عليهم دون إذن القاضي أو من غير أن يشترطه الواقف، فيلزم سدادها من ماله الخاص وليس له الرجوع إلى غلة الوقف، فله الرجوع إلى الغلة إن كانت موجودة وإلا فلا رجوع له<sup>1</sup>.

- لا يجوز لمتولي الوقف أن يؤجر العقار الموقوف لنفسه ولا لأهله، أو أن يسكن فيه ولو بأجر المثل، أما إذا أذن له القاني بذلك صحت الإجارة، وفقهاء الحنفية قالوا بأن ليس للمتولي أن يؤجر الوقف لأصوله ولا لفروعه إلا إذا كانت الأجرة أكثر من أجر المثل.

- لا يجوز له أن يرهن عقار الوقف بدين على الوقف أو على أحد من المستحقين، لأن ذلك يؤدي إلى بيع الموقوف عند العجز عن وفاء الدين فيفوت الغرض المقصود من الوقف وهو بقاؤه على الدوام والتصدق بغلته على الجهة التي أرادها الواقف<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني: تطور إدارة الأملاك الوقفية العامة في الإسلام.

الوقف الذي يتولى الإشراف على الوقف وإدارته تنفيذاً لشروط الواقف، وهذا ما جعلها تحقق نتائج إيجابية فيما يخص إدارة الأملاك الوقفية، وفي هذا المطلب سندرس المراحل التي مرت عليها هذه الأخيرة إبتداءً من عهد الرسول صلى الله عليه وسلم والصحابة رضوان الله عليهم إلى عهد الخلفاء الراشدين في العهد الأموي والعباسي وكذا عهد المماليك وصولاً إلى مرحلة الإدارة القوية والمتطورة التي شهدتها الأوقاف العامة في العهد العثماني.

### الفرع الأول: في عهد النبي صلى الله عليه وسلم وعهد الصحابة رضوان الله عليهم.

في هذا الفرع سوف نتحدث عن كيف كانت إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في عهد الرسول صلى الله عليه وسلم والصحابة رضوان الله عليهم، والخلفاء الراشدين .

1- برهان الدين الطرابلسي، المرجع السابق، ص: 61

2- منشورات المكتبة الحديثة، الوقف في الشريعة الإسلامية، د.ط، طرابلس، لبنان، د.ت.ط، ص: 98.



أولاً: في عهد النبي صلى الله عليه وسلم.

لقد كانت الأوقاف في عهد النبي صلى الله عليه وسلم والصحابة من بعده تدار من قبل الواقفين أو ممن يوكل إليهم إدارتها والقيام بمصالحها دون تدخل أي جهة، لكن مع مرور تكاثر الأوقاف بمرور الزمن في الحجاز والشام ومصر، والعراق والمغرب العربي والجزائر على وجه الخصوص إحتاجت إلى من ينظم شؤون إدارتها تحت إطار هيكل إداري مهم.

إنه وبالنظر إلى الدور الذي لعبته أموال الوقف في حياة المسلمين، فإنه تتم إستخدامات منصب النقيب الذي يجب أن يكون من سلالة النبي محمد صلى الله عليه وسلم والذي يكمن دوره في الإشراف على الأوقاف ويحافظ على أعيانها وتنمية مصادرها والإشراف على العاملين عليها وعلى من يقوم بتوزيعها وإنفاقها وإدارتها، كما له أن يقرر من هو الشخص الذي يعود نسبه إلى الإشراف أم لا يعود، وله أن يمنع من لا علاقة له بالسلالة النبوية من التعدي والإعتداء<sup>1</sup>.

ثانياً : في عهد الصحابة رضوان الله عليهم والخلفاء الراشدين.

إهتم الخلفاء الراشدون والأمويون بإدارة الأوقاف العامة متبعين في ذلك خطى الرسول صلى الله عليه وسلم، فإدارة الأوقاف العامة في عهد الخلفاء الراشدين كانت تتم عن طريق قيام الواقف بتعيين من يتولى إدارة الوقف، وهذا ما قاله عمر بن الخطاب رضي الله عنه: ( لاجناح عن من وليها أن يأكل بالمعروف)، فعبارة (من وليها) تشير إلى وجود من يتولى إدارة الوقف، وشؤونه، أي المسؤول الإداري للوقف، فالمتولي يعد مدير إدارة الوقف، وقد يكون المتولي هو الواقف نفسه، أو من يعينه الواقف، أما بالنسبة للشروط التي وضعها الصحابي الجليل، فسمي بشرط الواقف، وهذه الشروط تعد تنظيمًا إداريًا، يبين فيه أوصاف المستحقين لمنفعة الموقوف، ونسبة إستحقاق المنتفعين، وكيفية إدارة الوقف، ولم يكن هناك جهاز مستقل للأوقاف، وذلك لفلة الموقوفات، وكانت الرقابة عليها، وعلى من يتولى إدارتها من واجب الحسبة، إمتثالاً لقوله تعالى: ﴿وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ﴾<sup>2</sup>.

1- عبد المالك السيد، إدارة الوقف في الإسلام، ط: 03، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية 1999 ص: 218,219.

2- سورة آل عمران، آية: 104.

وقوله تعالى: {كُنْتُمْ خَيْرَ أُمَّةٍ أُخْرِجَتْ لِلنَّاسِ تَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَتَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَتُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ} <sup>1</sup>، كما نشأ نظام الحسبة في بداية الإسلام، وذلك لجعل النظام الإقتصادي والإجتماعي يسير في جميع جوانبه طبقاً للشريعة الإسلامية في العدالة، والحق والمساواة والأخلاق والإنسانية، فكانت الحسبة من الواجبات التطوعية، ولم تكن جهازاً وظيفياً مستقلاً يقوم به أناس معينون <sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إدارة الوقف في العهد الأموي والعباسي وعهد المماليك.

ازدهرت إدارة الأوقاف في العهد الأموي والعباسي إتساعاً وازدهاراً كبيراً بسبب ما فاضت به الفتوحات من أموال على المجاهدين، حيث وقف قسم من هذه الأموال رغبة من أصحابها في نيل ثواب الآخرة <sup>3</sup>، ولم يعد الوقف قاصراً على الصرف إلى جهة الفقراء والمساكين، بل تعدى ذلك إلى تأسيس دور العلم، والإنفاق على طلابه والقائمين عليها من مدرسين وغيرهم، وإنشاء المعابد والملاجئ والمكتبات، وقد أدى إتساع الموقوفات وإقبال الناس على الوقف، إلى قيام الحاجة إلى إنشاء تشكيلاً تتولى إدارتها والإشراف عليها، فبدأت إدارة الأوقاف في العهد الأموي تأخذ منحى آخر حيث بدأ القضاء بإدارته، بماله من ولاية عامة، وأول قاض تولى إدارة الأوقاف هو توبة بن نمر ابن حومل الحضرمي في زمن هشام بن عبد الملك ويعتبر أول من فكر في ذلك فقال: " ما أرى موضع هذه الصدقات إلا للفقراء والمساكين فأرى أن أضع يدي عليها حفظاً لها من التواء - أي الهلاك - ، والتوارث ،..." ، ولم يمت توبة حتى صار للأحباس ديوان مستقل عن بقية الدواوين، تحت إشراف القاضي، ذلك أنه أمر لأول مرة بتسجيل الأحباس في سجل خاص لكي يحمي مصالح المستحقين فيها، ويعتبر هذا الديوان أول تنظيم للأوقاف في مصر وفي كل الدول الإسلامية، كما أنشئ في عهده ديوان الأوقاف في البصرة، ومنذ ذلك الوقت أصبحت الأوقاف تابعة للقضاة، وصار من المتعارف عليه أن يتولى القضاة النظر على الأوقاف بحفظ أصولها، وقبض ريعها، وصرفه في أوجه مستحقها <sup>4</sup>، ولقد كان لديوان القضاء دور هام في رعاية الوقف الخيري والإشراف عليه ومحاسبة متوليه إذا أخطوا، فكان بعض القضاة يتفقد الوقف ويرعى شؤونه بنفسه، فنجد أن << طاهر الحزمي >> قاضي مصر في سنة 173هـ يتفقد الأوقاف 3 أيام في الشهر، فيذهب مع العاملين معه، ومعهم العاملين عليها، فيأمر بترميمها وإصلاحها إذا وجدها بحاجة إلى ذلك، أما إذا تقصيراً

1- سورة آل عمران، آية: 110.

2- زياد خالد المفرجي، التنظيم القانوني لإدارة الأوقاف في العراق، ط: 01، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2001، ص: 21.

3- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ط: مطبعة أحمد علي مخيمر، مصر، 1959، ص: 11.

4- محمد عبيد عبد الله الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، المرجع السابق، ص: 38، 39.

من المتولين أو من غيرهم عاقبهم على ذلك، وكان القاضي "الرحمان بن عبد الله العمري" يحرص على عمارة الأوقاف فكان يجلس مع البنائين أكثر نهاره.

فإدارة القاضي للأوقاف كانت إدارة حفظ تمثلت في تسجيل الأوقاف في ديوان خاص يحتفظ به مجلس القضاء، وإدارة إشراف ورقابة عن طريق محاسبة متولي الوقف ومراقبية أعماله، وإدارة مباشرة للأوقاف كانت تتم عند عدم وجود المتولي<sup>1</sup>، وقد ظهرت أهمية ديوان القضاء في إشرافه على إدارة الوقف، وفي سلطته في الرقابة وتعيين وعزل القائمين على إدارة المؤسسات الوقفية مثل الإمام أو الخطيب أو غيرهم وذلك إذا ما وجدهم مهملين لأي أداء لواجباتهم بدون إعتبار لمركزهم في الوقفية من كونهم متولين لإدارة الوقف أم لا، وحدث أنه في سنة 118 هـ أنشئ جهاز مركزي للإدارة والإشراف على الأوقاف العامة تحت عنوان: << ديوان الأحباس >>، وكان صاحب الأحباس يقدم تقرير إلى قاضي القضاة بدلا من الوزير، وهو ما حدث في الدولة الفاطمية في زمن الخليفة المعز فوضعت الأوقاف تحت سلطة قاضي القضاة، وأنشأ لها ديوانا يسمى << بيت مال الأوقاف >> تكفل بإستلام موارد وغللات الأوقاف، فكان قاضي القضاة يراقب تصرفات الناظر ومعاملاته ويدقق في أوراق هذا الديوان نهاية كل رمضان من كل سنة، حيث لم تكن أموال الأوقاف وإدارتها جزءا من أموال الدولة العامة التي يشرف عليها بيت مال المسلمين وبذلك وضعت تحت إشراف القضاء ليتأكد من إتباع الشريعة الإسلامية في معاملات الأوقاف إتباعا صارما من أجل منع أي سوء إستعمال أو إستخدام لأموال الوقف في غير المصارف التي خصصت لها<sup>2</sup>، بالإضافة إلى ديوان القضاء ظهر في هذا الوقت ديوان آخر سمي بنظام أو ديوان المظالم والذي عرفه الماوردي بأنه: << قود المتظالمين إلى التناصف بالرهبة، وزجر المتنازعين... فكان من شروط الناظر أن يكون جليل القدر، نافذ الأمر، عظيم الهيبة، ظاهر الفقه، قليل الطمع... نافذ الأمر في الجهتين >><sup>3</sup>، وقد أجمع الفقهاء ومنهم الماوردي الذي كان قاضي القضاة في زمانه بأن لديوان المظالم الحق في الإشراف على الأوقاف كأحد المهمات الرئيسية الملقاة على عاتق صاحب هذا الديوان وعمله، فعلى هذا الديوان التأكد من أن الوقف يخدم الغرض الذي أنشئ من أجله، وله التدخل دون إنتظار شكوى من أحد، وله أن يتأكد من أن المتولي وعمله يقومون بأداء واجبهم كما إشرطه الواقف، فيقوم بالنظر والتبين من وجود الوقف من خلال سجلات القضاء التي هي تحت إشراف القاضي وفي سجلات المحفوظات العام الذي يعود للسلطات أو الخليفة أي ولي الأمر، والتي تتضمن معاملات تعود للوقف وورود أسمائهم فيها،

1- زياد خالد المبرج، المرجع السابق، ص:22.

2- بن مشرني خير الدين، المرجع السابق، ص:81،82،83.

3- محمد بن حبيب الماوردي، الأحكام السلطانية والولايات الدينية، د.ط، دار قتيبية، الكويت، 1989، ص:103،109.

أو من السجلات القديمة التي تتوافر في المحفوظات الذي كان يسمى بـ: " الخزنة العامة" أو " الخزنة العظمى"، وحتى إذا لم يكن هناك شهود لإثبات الوقف فإن السجلات تكون وسيلة لديوان المظالم لإخراج ماقد إستولى عليه من أوقاف من قبل ذوي النفوذ ومن تعديت السلطة أو الأفراد على مثل هذه الأوقاف، وخاصة ما تتعلق فيها الأوقاف الخيرية العامة وفي سياق التطور الإداري في هيكلية إدارة الوقف والذي إرتبط بالقضاء بشكل مباشر<sup>1</sup>، وقد تطورت إدارة الأوقاف في العهد العباسي، بحيث أصبحت مهام الإدارة على عاتق أعلى جهة قضائية وهي منصب قاضي القضاة، حيث كان يقوم بإدارة أمور الوقف، كتعيين المتولي، وأرباب الوظائف، عن طريق إختيار من يصلح للتدريس والإمامة ومحاسبة المتولي، وأشهر رجال هذا المنصب في هذا العهد هو الإمام أبو يوسف، وهو منصب يشبه منصب وزير العدل، وبالرغم من أهمية هذا المنصب إلا أنه لم تعطى له الصلاحيات الواسعة في تولي إدارة الوقف ( أي لم تمنح له السلطة المطلقة)<sup>2</sup>، ومن صلاحيات ومهام قاضي القضاة: النظر في الحسبة والوقف، وكانت طريقة إدارة القضاء للأوقاف تتم بعدة سبل هي<sup>3</sup>:

- محاسبة القضاء لمتولي الأوقاف عن الحسابات المعدة من قبله، للتأكد من تطبيق شروط الواقفين.
- إنشاء صفحة خاصة في سجل الأوقاف، يدرج فيها الإقرار بالوقف مع وصفه بدقة، والجهات التي وُقِفَ عليها، وشهادة الشهود وتاريخ الوقف، وتوثق فيه محاسبة المتولين للأوقاف، مع تاريخ كل محاسبة.
- إعطاء أوامر بالصرف من واردات الأوقاف .
- تعيين مختصين مما لهم الخبرة والمهارة من أجل تحصيل الإيرادات وصرف النفقات، هذه الخبرات سميت في هذا العهد بـ "جهابذة"، وقد نمت إدارة هذه الأخيرة عن طريق القضاء، بحيث قام هؤلاء المختصون بتوثيق أبواب النفقات في سجلات خاصة، وتقديم تقارير يومية وشهرية وهناك جهات أخرى تعاون القضاء في إدارة الأوقاف.

وأما في عهد المماليك، فقسمت الأوقاف إلى ثلاث أقسام رئيسية بحسب تبعيتها وكان قسم منها المسمى بالأوقاف الحكمية يحتوي على أراضي داخل المدن، وجعلت مواردها خاصة لمكة المكرمة والمدينة المنورة فوضعت تحت إشراف قاضي القضاة والذي بدوره يعين ناظر عليها أو عدة نظار، وكل واحد منهم يرأس ديوانا

1- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل إستثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، المرجع السابق، ص:43.

2- عباس العزاوي، تاريخ القضاء في الدولة العباسية، مقال منشور في مجلة القضاء، ع:04، السنة الثانية، 401هـ، 1943م.

3- خولة عيسى صالح، الرقابة الإدارية والمالية في الدولة الإسلامية، ط: 01، بيت الحكمة، بغداد، العراق، 2001، ص: 208، 187، 186.

للموظفين العاملين في هذه الأوقاف يسمى بديوان الأوقاف الخيرية، والقسم الثاني هي الأراضي التي وضعت تحت إشراف إدارة السلطان وسميت بدار الدعوة، يشرف عليها ناظر ولها ديوان خاص، أما القسم الثالث من الأوقاف هي الأوقاف الأهلية، ولكل من هذه الأوقاف متوليه الخاص<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: إدارة الأوقاف في العهد العثماني<sup>2</sup>.

تمثل إدارة الأوقاف في العهد العثماني نموذجا متطورا من حيث التسيير والتنظيم وهذا لأهمية الأملاك الموقوفة بها، وعرفت مؤسسة الوقف العثمانية تنظيما محكما تمثلت خطوطه الرئيسية في:

**1- المؤسسات الدينية التي يعود إليها الوقف:** والمتمثلة في: الحرمين الشريفين والجامع الأعظم ، ومؤسسة سبل الخيرات، مؤسسة أوقاف الأولياء والمرابطين، مؤسسة أوقاف أهل الأندلس، ومؤسسة أوقاف الأشراف وقد سبق دراستهم.

**2- الهيئة التشريعية التي تراقبه مؤسسة الأوقاف:** فقد تم إحداث هيئة علمية لها حق المراقبة وإقرار ما تراه ضروريا للمحافظة على الوقف من الضياع والإلغاء، وقد عرفت هذه الهيئة في الوثائق الشرعية بالمجلس العلمي حسبما هو منصوص عليه في العقود الخاصة بالوقف، وخولت حق الأمر والنهي في كل ما يتعلق بوضعية الوقف، كما أسندت لها صلاحية إصدار الحكم في كل ما تراه يتماشى ومصصلحة الوقف من كراء وإستبدال وإنفاق وغير ذلك، كما يتألف المجلس العلمي من المفتي الحنفيرجال القضاء والأعيان ومسؤول الوقف، ويحضره في غالب الأحيان القاضي الحنفي والمفتي والقاضي المالكين وشيخ البلد وناظر بيت المال ورئيس الكتاب وكتبا عاديا للتسجيل وضابط برتبة باش يايا باشي ممثلا للديوان.

**3- الجهاز التنفيذي الخاص بمؤسسة الأوقاف:** يقوم هذا الجهاز بالسهر على إدارته ورعاية مصالحه، وهو يخضع في ذلك إلى توجيهات المجلس العلمي ويستمد نفوذه من سلطة البايك، ويعين في كل مؤسسة أوقاف الشيخ الناظر من طرف الداى أو بإقرار منه، وتوكل إلى هذا الأخير مهام التطبيق الحرفي لقرارات المجلس العلمي وتوجيهات المفتي أو القاضي بالنسبة للأحكام التي يقرها هذا المجلس، ويساعد الشيخ الناظر أو الوكيل الرئيسي مجموعة من الموظفين التابعين له، وهم الأعوان والوكلاء والشواش<sup>3</sup>، ليأتي بعد ذلك مجموعة كبيرة من الأعوان منهم: كتاب الوكلاء الرئيسيين والذين يعرفو "بالخوجات"، "السايجيات"، مهمتهم ضبط الحسابات وحفظ

1- عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص: 40، 41

2- نصر الدين سعيدوني، الوقف في الجزائر أثناء العهد العثماني، المرجع السابق، ص: 38

3- نصر الدين سعيدوني، الوقف في الجزائر أثناء العهد العثماني، المرجع السابق، ص: 39

الأوراق، ومنهم العدول المعينون من طرف القضاة والمكلفون بتسجيل العقود، ومنهم الشواش الذين يكفون بالخدمات ويقومون على حراسة الأوقاف وصيانتها؛ ويرتبط بهؤلاء الموظفين موظفين بيت المال المتعلقة بقضايا التركات، ومن موظفي مؤسسة الوقف كذلك الملحقيين بالمساجد التي تتوفر بها أملاك موقوفة وهي تقتصر غالبا على الإمام والمقدم بالنسبة للمساجد الصغيرة، أما المساجد الكبيرة فتضم كل من الإمام والخطيب والمؤذنين على رأسهم باش مؤذن، والحزابيين على رأسهم باش حزاب، ومرثلي القرآن وقراء صحيح البخاري وتنبية الأنام من طلبة ومجاورين، كما ينضم أيضا في مجموعة موظفي مؤسسة الأوقاف بعض موظفي الخدمات الإجتماعية مثل: الخوجات القائمين على أوقاف العيون والآبار والقنوات والذين كانوا يعينون من طرف الديوان ويخضعون في غالب الأحيان إلى نظار مؤسسات أخرى تتكفل بالإنفاق عليهم عند الحاجة.

نستخلص مما سبق في هذا المبحث أن الهيكل التنظيمي لإدارة مؤسسة الوقف في العهد العثماني قد إتسع، بحيث ضم العديد من الموظفين القائمين عليه بمختلف الرتب الإدارية، وهذا راجع إلى إنتشار الوقف وتوسعه في هذا الوقت، خصوصا أماكن العبادة بمدينة الجزائر المتمثلة في المساجد.

## المبحث الثاني: إدارة وتسيير الأملاك الوقفية العقارية العامة في القانون الجزائري.

باعتبار أن الأملاك الوقفية تتميز بطابعها الديني والأخلاقي المتمثل في التصدق ونشر روح الخير بين أفراد المجتمع والذي يعود بالنفع على تنمية البلاد وترقية عقول العباد أعانها المشرع الجزائري بإهتمام كبير وبحماية خاصة من أجل المحافظة على هذا الطابع الخيري الديني الدائم المبتغى منه رضا الله عز وجل، وعلى هذا الأساس وضع المشرع الجزائري قانون خاص يكفل حسن تسييرها الجيد وضمان ديمومتها الأبدية وهو قانون 381/98 المتعلق بإدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها والمحافظة عليها، وهذا القانون عدد أساليب وطرق إدارة الأملاك الوقفية العامة والتي سندرسها بشيء من التفصيل والتحليل، كما نص على ضرورة حماية و الحفاظ على هذا النوع من الأملاك، وعليه سنقسم مبحثنا هذا إلى مطلبين أساسيين حيث ندرس في المطلب الأول أساليب إدارة الأملاك العقارية الوقفية العامة أما في المطلب الثاني سنعرض بعض نماذج إدارة الملك الوقفي في بعض الدول العربية، وعليه سنقسم مبحثنا هذا إلى مطلبين أساسيين حيث ندرس في المطلب الأول أساليب إدارة الأملاك العقارية الوقفية العامة أما في المطلب الثاني سنعرض بعض نماذج إدارة الملك الوقفي في بعض الدول العربية.

### المطلب الأول: أساليب إدارة الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري.

قد إعتد المشرع الجزائري حسب القانون 381/98 السابق الذكر على أسلوبين في إدارة الأملاك الوقفية العامة ومنها الأملاك العقارية والتي هي محور دراستنا، بحيث إرتكز أساسا على الأسلوب المركزي المتمثل في حصر سلطة التسيير والإدارة وحماية الأملاك الوقفية العامة على المستوى الوطني بيد هيئة واحدة وهي لجنة الأوقاف لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، أما الأسلوب الثاني وهو الأسلوب اللامركزي والمتمثل في شكل نظارة الأوقاف على مستوى كل ولاية. وحتى نفصل هذا الموضوع بشكل جيد ونعطيه حقه التحليلي والقانوني سنتطرق إلى المحاور الفرعية وهي كالاتي:

#### الفرع الأول: التسيير المركزي.

قبل أن نخوض في كيفية التسيير المركزي وهياكله وجبا أولا تعريف النظام المركزي في تسيير الوقف العام (أولا)، وبعدها نتعرف على التنظيم الإداري المركزي في تسييره (ثانيا).

أولاً: تعريف النظام المركزي أو السلطة المركزية وإسقاطه على الوقف.

يوجد عدة تعريفات للمركزية الإدارية، إخترت منه واحدا وهو: " تركيز الوظيفة الإدارية في الدولة في أيدي ممثلي الحكومة المركزية في العاصمة والممثلين في الوزراء، على نحو يضمن وحدة السلطة الإدارية في الدولة"<sup>1</sup>، وعند إسقاط هذا التعريف على الوقف نقول أن التسيير المركزي أو النظام المركزي في تسيير الأملاك الوقفية العقارية العامة يكمن في وضع نظارة الوقف وتسييره وإدارته وحمايته - مالم يشترط الواقف لنفسه- في يد سلطة ممثلة في هيئة إدارية مركزية واحده والمتمثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والتي يتأسسها الوزير الذي يعد الموظف الأعلى رتبة في الهرم الإداري<sup>2</sup>، إذ يعين من قبل رئيس الجمهورية بعد إستشارة الوزير الأول بموجب مرسوم رئاسي وتنتهي مهامه بنفس الأشكال وهو مكلف بإدارة الأوقاف بموجب المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 89-99 المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية<sup>3</sup>.

ثانياً: التنظيم الإداري المركزي لتسيير الأملاك الوقفية العقارية العامة.

ولقد تم تنظيم الإدارة المركزية للأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، حيث نصت وقد نصت المادة 12 ممن المرسوم التنفيذي 381/98 على أنه: << تسند رعاية التسيير المباشر للملك الوقفي إلى ناظر الملك الوقفي... >>، وعليه سأتناول في هذا البند تعريف ناظر الوقف و أساسه القانوني وكيفية تعيينه ومهامه، والأجهزة المكلفة بالتسيير المباشر للأملاك الوقفية .

### 1- تعريف ناظر الوقف.

أ- لغة: هو الحافظ يقال لحافظ الزرع والنخل ناظور.

1- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام الإداري، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، ص:115.

2- زكرياء بن يونس، الإصلاح الإداري لنظام الأوقاف في التشريع الجزائري- دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي، أطروحة دكتوراه، كلية الشريعة والإقتصاد، قسم الشريعة والقانون جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2013/2014، ص:157.

3- ج.ر. الصادرة بتاريخ: 28/06/1989، ع: 26.



ب- إصطلاحاً: الناظر هو من تولى أمر الوقف وقام بالإشراف عليه ويسميه بعض الفقهاء بالقيم على الوقف أو المتولي<sup>1</sup>.

قد أغفل الفقهاء ومنهم المشرع الجزائري في وضع تعريف واضح ودقيق لناظر الوقف حيث إكتفوا فقط بذكر مهامه وكذا شروطك تعيينه وحالات عزوله.

ج: الأساس القانوني لناظر الوقف: يستمد ناظر الوقف أساسه القانوني من قانون الأوقاف 91/10 السابق الذكر، فقد خصص المشرع الجزائري فصلاً كاملاً لناظر الوقف يتحدث عن مهامه وكيفية تعيينه، ... إلخ

2- شروط تعيين ناظر الوقف: نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 98/381 بأنه: >> يتم تعيين ناظر الملك الوقفي من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بموجب قرار، بعد إستطلاع رأي لجنة الأوقاف من بين:

- الواقف أو من نص عليه عقد الوقف

- الموقوف عليهم، أو من يختارونه، إذا كانوا معينين محصورين راشدين

- ولي الموقوف عليهم، إذا كانوا معينين محصورين غير راشدين من لم يطلب النظارة لنفسه، من أهل الخير والصلاح، إذا كان الموقوف عليه غير معين، أو معيناً غير محصور وغير راشد ولا ولي له<<، وفي حالة إذا تعذر على الناظر ممارسة مهامه بصفة دائمة أو مؤقتة يقوم الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بإستخلافه أو بمن يقترح توكيله وذلك إلى حين إستئناف ممارسة مهامه من جديد وهذا ما نصت عليه المادة 15 من نفس المرسوم، وقد تحدثنا سابقاً عن شروط متولي الوقف من الناحية الفقهية، والآن ندرس شروط ناظر الوقف من الناحية القانونية، والتي جاءت موافقة على ما أجمع عليه فقهاء الشريعة الإسلامية فهي نفسها الشروط الفقهية مع إضافة شرط الجنسية الجزائرية فقط، حيث نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 381/98 السابق الذكر على ضرورة تحقق شروط ستة (06) في متولي الوقف كما يصطلح عليه فقها وناظر الوقف كما يطلق عليه المشرع الجزائري وهي: 1- أن يكون مسلماً.

1- حازم صليحة، نظام الولاية على الأملاك الوقفية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2010-2011، ص: 41.

2- جزائري الجنسية.

3- بالغ سن الرشد.

4- سليم العقل والبدن.

5- عادلا أميناً.

6- ذا كفاءة وقدرة.

إن المشرع الجزائري إتبع وعمل برأي المالكية فيما يخص شرط الإسلام أي يجب أن يكون الناظر مسلماً وإلا بطلت نظارته، أما فيما يخص الشرط الثاني المتعلق بالجنسية الجزائرية فيعتبر زيادة على ما وضعه الفقهاء من شروط لأنهم لم يدرجو هذا الشرط في أحكامهم، لكن من جهة أخرى إشتراطوا أن يكون الناظر أو متولي الوقف من أهل الدار بمعنى يسكن في بلد إسلامياً<sup>1</sup> بالنسبة لشرط السن فقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 381/98، وأكدت على وجوب بلوغه سن الرشد والتي حددها المشرع الجزائري في القانون المدني ب 19 سنة، وإذا كان الناظر قاصراً فإن نظارته لا تصح ويجوز للقاضي إبطالها، لأنه ليس قادر حتى لتولي إدارة أمواله فكيف له أن يدير ويرعى أموال غيره، ونفس الأمر بالنسبة للشرطين المتبقين، فقد تبني المشرع الجزائري رأي الفقهاء بأن على الناظر أن يتحلى بالعدالة والأمانة والكفاءة والقدرة لتولي نظارة الوقف.

إنه حرصاً من الدولة الجزائرية لضمان الكفاءة والقدرة للناظر اللازمتين لرعاية الملك الوقفي وإدارته بشكل سليم، أنشأت معاهد إسلامية لتكوين الغطارات الدينية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي 81-102 الصادر في 23/05/1981 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 02-03 الصادر في 03 سبتمبر 2002، والمتضمن إنشاء المعاهد الإسلامية لتكوين الإطارات الدينية<sup>1</sup>، كما قامت الوزارة بإخضاع القائمين على الأملاك الوقفية ووكلاء الأوقاف إلى المسابقات والإختبارات، ومن أهم ما صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 مارس 1999، يتضمن برامج المسابقات على أساس الإختبارات والإمتحانات، والإختبارات المهنية للإلتحاق بالأسلاك الخاصة بعمال قطاع الشؤون الدينية والأوقاف<sup>2</sup>، حيث وضع هذا القرار من خلال الملحق الثالث منه، برنامج المسابقة على أساس الإختبارات الخاصة بسلك وكلاء الأوقاف، يتضمن إختبارات كتابية، وأخرى شفوية، لتطور الوزارة بعد ذلك التكوين الخاص بالقائمين على الملك الوقفي بصدور

1- ج.ر. الصادرة في 2002/09/8، ع: 60

2- ج.ر. الصادرة في 1999/11/17، ع: 81

القرار الوزاري المشترك في 2002 /08/17 والذي يحدد برامج التكوين المتخصص<sup>1</sup>، حيث وضعت الوزارة من خلاله برنامج التكوين المتخصص الخاص برتبة وكيل الأوقاف يتضمن هذا البرنامج:

- المنظومة القانونية للأوقاف.

- الجانب الفقهي للأوقاف.

- الجانب التاريخي والإقتصادي.

- الجانب التطبيقي والعملية للأوقاف.

- زيارات عملية وميدانية.

- ورشات الأعمال التطبيقية، لينتهي هذا التدريب بإعداد تقرير

**ثالثا: مهام ناظر الملك الوقفي العام:** إن مهام ناظر الوقف في القانون الجزائري تختلف كليا عنه في الفقه الإسلامي، فمهمة الناظر في القانون الجزائري موكولة للوزارة المكلفة بالأوقاف، والناظر مجرد أجير له صلاحية التسيير المباشر تحت وصاية ورقابة الوزارة ولا يجب عليه ان يتعدى الصلاحيات الموكولة والمحددة له في إطار القانون، أما مهام الناظر في الفقه الإسلامي تكمن في حفظ الوقف وعمارته وإيجاره وزرعه والمخاصمة فيه وقسمته بين المستحقين له وفي حفظ الأصول والغلات وتنميته وجميع الأعمال التي من شأنها تحافظ على قيمته والهدف الخيري الذي أنشئ من أجله، وبالتالي صلاحياته عند الفقهاء واسعة وغير محدودة مادامت تحترم الشرع، ليس كما في القانون الجزائري تمارس مهام الناظر تحت رقابة وكيل الأوقاف، وفي هذا الصدد نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر 381/98، والتي حددت مهام ناظر الملك الوقفي على سبيل الحصر كما يلي:

- السهر على العين الموقوفة .

- المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات.

- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي أو الموقوف عليهم.

- دفع الضرر عن الملك الوقفي مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.

- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه عند الإقتضاء .

1- ج.ر الصادرة في 2002/09/11، ع: 61

- السهر على حماية الملك الوقفي، والأراضي الفلاحية الوقفية وإستصلاحها وزراعتها طبقا للقانون.
- تحصيل عائدات الملك الوقفي .
- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي، وحمايته وخدمته المثبتة قانونا.
- ونصت المادة 08 من نفس المرسوم على : " يقصد بعمارة الملك الوقفي في صلب هذا النص ما يأتي:
  - أ- صيانة الملك الوقفي وترميمه.
  - ب- إعادة بناء الملك الوقفي عند الإقتضاء...".
- وتنتهي مهام ناظر الملك الوقفي حسب المادة 21 من المرسوم التنفيذي 381/98 بحالتين هما: الإعفاء والإسقاط بموجب من القرار المكلف بالشؤون الدينية حسب الحالات الآتية:
  - أ- حالات الإعفاء: يعفى ناظر الملك الوقفي من مهامه، وتبطل تصرفاته إذا:
    - مرض مرضا أفقده القدرة على مباشرة العمل، أو أفقده القدرة العقلية.
    - إذا ثبت نقص كفاءته في التسيير .
  - إذا تخلى عن منصبه بمحض إرادته شريطة أن يبلغ السلطة السُّلمية كتابيا برغبته في الإستقالة وتاريخ مغادرته.
- إذا ثبت أنه تعاطى أي مسكر أو مخدر أو لعب الميسرن أو رهن الملك كله أو جزء منه ، أو أنه باع مستغلات الملك الوقفي دون إذن السلطة المكلفة بالأوقاف، أو الموقوف عليهم، أو إذا إدّعى ملكية خاصة في جزء من الملك الوقفي أو خان الثقة الموضوعة فيه، أو أهمل شؤون الوقف.
  - ب- حالات الإسقاط: تسقط مهمة ناظر الملك الوقفي إذا :
    - ثبت أنه يضر بشؤون الملك الوقفي وبمصلحة الموقوف عليهم.
    - إذا تبين أنه يلحق ضررا بمستقبل الملك الوقفي أو موارده، أو إذا ارتكب جناية أو جنحة.
  - رهن أو بيع المستغلات دون إذن كتابي، يعتبر الرهن أو البيع باطلين بقوة القانون ويتحمل الناظر تبعات تصرفاته.

تثبت حالات الإعفاء وحالات الإسقاط المذكورة أعلاه بواسطة التحقيق والمعaine الميدانية، والشهادة والخبرة والإقرار تحت إشراف لجنة الأوقاف لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف.

**رابعا: الأجهزة المكلفة بالتسيير المباشر للأملاك الوقفية:** نظم المشرع الجزائري تسيير وإدارة المكلفة الأملاك الوقفية على المستوى الوطني وكذا على المستوى المحلي، ففي سنة 1994 وضع مرسوم تنفيذي 470/94 المؤرخ في 1994/12/25<sup>1</sup>، والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية وهذه الأخيرة تتضمن ديوان إسمه ديوان الوزير والذي يتأسسه مدير الديوان يساعده مديران للدراسات حيث يتبع هذا الديوان مكتب البريد والاتصال بالإضافة إلى رئيس الديوان و 5 مكلفين بالدراسات والتلخيص و 4 ملحقين بالديوان، وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم، ليتبع هذا الديوان الهياكل الآتية:

- مديرية الإرشاد والشعائر الدينية.

- مديرية الأوقاف.

- مديرية الثقافة الإسلامي مديرية التعليم القرآني والتكوين.

- مديرية إدارة الوسائل .

**1- مديرية الإرشاد والشعائر الدينية:** تتبعها عدة مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للإرشاد الديني.

-المديرية الفرعية للشعائر الدينية.

- المديرية الفرعية لشؤون الحج والعمرة.

**2- مديرية الأوقاف:** تتضمن مديرتان فرعيتان هما:

- المديرية الفرعية للدراسات التقنية.

- المديرية الفرعية لإستثمار الأملاك الوقفية .

**3- مديرية الثقافة الإسلامية:** وتتضمن كذلك مديرتين فرعيتان هما:

1- ج.ر. الصادرة في 06 شعبان 1415 هـ، ع: 01

- المديرية الفرعية للنشاط الثقافي والملتقيات

- المديرية الفرعية للمطبوعات وإحياء التراث الإسلامي

**4- مديريةية التعليم القرآني: وتتضمن:**

- المديرية الفرعية للتعليم القرآني.

- المديرية الفرعية للتكوين.

- المديرية الفرعية للإمتحانات والمسابقات.

**5- مديريةية إدارة الوسائل: وتتضمن :**

- المديرية الفرعية للموظفين.

- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة.

- المديرية الفرعية للوسائل العامة.

- المديرية الفرعية للهياكل الأساسية والإنجازات.

بالإضافة إلى ذلك يوجد في كل مديريةية فرعية من هذه المديريات السابقة مكتبين إلى 4 مكاتب، وتمارس كل واحدة من هذه الهيئات مهامها في إطار أحكام تشريعية وتنظيمية خاصة، ويعين الموظفون داخلها بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الشؤون الدينية ووزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي، وهذا ما نصت عليه المادتين 8 و9 من المرسوم السابق الذكر.

وفي أواخر التسعينات أضاف المشرع الجزائري إلى جانب هذه الهياكل والهيئات لجنة الأوقاف وذلك بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 381/98 السابق الذكر بحيث تتولى هذه اللجنة إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وتحميها، وقد تم تشكيل هذه اللجنة بموجب القرار الوزاري الصادر في 21 فيفري 1999 من طرف وزير الشؤون الدينية والأوقاف، والذي يحدد تشكيلها وتحديد صلاحياته ومهامها، حيث نصت المادة 02 من القرار الوزاري أنه: " تتشكل لجنة الأوقاف من مدير الأوقاف رئيسا، والمدير الفرعي للإستثمار الأملاك الوقفية، وكاتب اللجنة المكلف بالدراسات القانونية والتشريع، عضو مدير الإرشاد والشعائر الدينية، عضو من مدير إدارة

الوسائل، وممثل من إدارة الوسائل"، كما يمكن للجنة الأوقاف أن تستعين بأي شخص يمكن أن يفيد في مهامها ومقر هذه اللجنة حسب نص المادة 03 من القرار الوزاري موجود داخل الإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف.

إن الهياكل التي أنشئت بموجب المرسوم 470/94 شابه العديد من النقائص والعيوب مما أدى إلى عرقلة جمود حركة التنمية للأوقاف بالجزائر مما أدى إلى تراجعها وتدهور حالتها، وعلى هذا الأساس قرر المشرع الجزائري إعادة الهيكلة للإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف بحيث إستحدثت هياكل جديدة وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 146-2000 المؤرخ في 28 يونيو 2000، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 427/05 الصادر في: 2005/11/7<sup>2</sup>، ومن خلال هذا المرسوم غير المشرع الجزائري نظارة الأوقاف على المستوى الوطني وجعلها مديرية الأوقاف والتي أسند إليها المهام التالية:

- وضع البرامج المتعلقة بالبحث عن الأملاك الوقفية وتنميتها وتسييرها وإستثمارها.

- متابعة الحج، والقيام بأمانة اللجنة الوطنية للحج .

وتضم مديرية الأوقاف على المستوى المركزي ثلاث مديريات فرعية هي: المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات، ومهمتها البحث عن الأملاك الوقفية، وتسيير وثائق الأملاك العقارية والأملاك الوقفية الأخرى، وتسجيلها وإشهارها.

- المديرية الفرعية لإستثمار الأملاك الوقفية والتي تختص بإعداد الدراسات المتعلقة بإستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.

- المديرية الفرعية المكلفة بالحج والعمرة.

إن المشرع الجزائري إضافة إلى ما سبق قد أحدث المفتشية العامة، والتي تقوم بدور رقابي ومديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة، كما قام بإحداث لجنة الأوقاف لدى وزير الشؤون الدينية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 381-98 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية، والصندوق المركزي للأوقاف.

1- ج.ر الصادرة في يونيو 2000، ع: 38

2- ج.ر الصادرة في 09 نوفمبر 2005، ع: 73

1- **المفتشية العامة:** أوضحت المادة 01 من المرسوم التنفيذي 2000-146<sup>1</sup> المؤرخ في 28/06/2000، والمتعلق بتنظيم بالإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مشتملات الإدارة المركزية للوزارة والتي توضع تحت سلطة الوزير بمختلف هياكلها، كما نصت على إحداث المفتشية العامة، وأحال تنظيمها وعملها على مرسوم تنفيذي آخر وهو 2000-371 المؤرخ في 18/11/2000 المتضمن إحداث المفتشية العامة وتنظيمها وسيرها<sup>2</sup>، فقد نص في مادته الأولى على أن المفتشية العامة تحدث تحت سلطة وزير الشؤون الدينية والأوقاف، أما المادة 03 منه جعلت للمفتشية العامة هيكل إداري على أساس برنامج سنوي تعرضه على الوزير ليوافق عليه، والمادة 07 منه جعلت تحديد وتوزيع المهام وبرنامج عمل المفتشين من إختصاص الوزير، ويتجلى دور المفتشية العامة حسب المادة 04 من ذات المرسوم في القيام بزيارات المراقبة والتفتيش التي تنصب على متابعة مشاريع إستغلال الأملاك الوقفية وتفقدتها وإعداد تقارير دورية عن النشاط الإداري الذي يقوم به، ويرسلها إلى الوزير ليبيدي فيه ملاحظاته وإقتراحاته المتعلقة بسير المصالح والمؤسسات التابعة للوصاية.

2- **مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة:** هذه المديرية التي أستحدثت تسميتها<sup>3</sup> والتي كانت تسمى مديرية الأوقاف والحج ولم يستحدث إطارها إلا من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-427 المتمم والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 2000-146 السابق الذكر، والتي تتشكل فيما يخص الأوقاف من مديريتين فرعيتين من جملة أربع مديريات فرعية هما المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها، والمديرية الفرعية لإستثمار الأملاك الوقفية، وقد تم إعادة تنظيم هتين المديريتين بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 رجب 1432 الموافق ل 3 يونيو 2012<sup>4</sup>، من خلال تقسيم كل مديرية إلى مكاتب فرعية، وقد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-427 السابق الذكر مهام مديرية الأوقاف في:

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وضمان إظهارها وإحصائها.

- إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية وإستثمارها وتنميتها.

- متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتحديد طرق صرفها.

- تحسين التسيير المالي والتشجيع على الوقف.

1- ج.ر الصادرة في 02/07/2000، ع: 38.

2- ج.ر الصادرة في 21/11/2000، ع: 69.

3- زكرياء بن يونس، المرجع السابق، ص: 163.

4- ج.ر الصادرة في 11/10/2012، ع: 56.



- إعداد برامج التحسين والتشجيع على الوقف.

- ضمان أمانة اللجنة الوقفية.

مما سبق يتضح لنا أن الإدارة المركزية للأملاك الوقفية في الجزائر ليست إدارة مستقلة قائمة بذاتها، بل هي عبارة عن مديريتين فرعيتين من بين المديريات الفرعية الأربعة التابعة لمديرية الأوقاف والحج والعمرة، أي أن المشرع الجزائري لم يصب في دمج المديريات الفرعية الأربعة في مديرية واحدة، لأن هذا يؤدي إلى تشتيت جهود العاملين فيها وبالخصوص مسؤوليها خاصة في موسم الحج والتي تتطلب تفرغا كليا وخصوصا وبالتالي يصرفون النظر على إدارة وتسيير الأوقاف في هذه المدة وكان هذا بشهادة وتصريح جميع عمال مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى مقر سيدي بلعباس وعلى رأسها السيد المدير ووكلاء الأوقاف القائمين بتسيير الملك الوقفي.

**3- اللجنة الوطنية للأوقاف:** وقد تم إنشاؤها بموجب 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 السابق الذكر، بحيث تتولى هذه اللجنة إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وتحميها، وقد تم تشكيل هذه اللجنة بموجب القرار الوزاري رقم 29 الصادر في 21 فيفري 1999<sup>1</sup> من طرف وزير الشؤون الدينية والأوقاف، حيث نصت المادة 02 من القرار الوزاري أنه: "تتشكل لجنة الأوقاف من مدير الأوقاف رئيسا، والمدير الفرعي للاستثمار الأملاك الوقفية كاتباً للجنة، المكلف بالدراسات القانونية والتشريع عضواً، مدير الإرشاد والشعائر الدينية عضواً، مدير إدارة الوسائل عضواً، ومدير الثقافة الإسلامية عضواً، ممثل مصالح أملاك الدولة عضواً، ممثل عن وزارة الفلاحة والصيد البحري عضواً، ممثلاً عن وزارة العدل عضواً، ممثل الإسلامي الأعلى عضواً"، كما يمكن للجنة للأوقاف أن تستعين بأي شخص يمكن أن يفيداً في مهامها، وقد عدلت هذه المادة من القرار بموجب قرار رقم 200 الصادر في 2000/11/11 المعدل والمتمم للقرار السابق المذكور أعلاه، حيث أضافت ثلاث أعضاء وهم: ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية عضواً، ممثل عن وزارة الأشغال العمومية عضواً، ممثل عن وزارة السكن والعمران عضواً<sup>2</sup>، ومقر هذه اللجنة حسب المادة 03 من القرار الوزاري موجود داخل الإدارة

1- مصنف الأوقاف والمراسيم الرئاسية والقرارات الوزارية المشتركة والقرارات الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف من

1997/01/01 إلى 2003/05/31، نشر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، 2003، ص: 200.

2- مصنف الأوقاف والمراسيم الرئاسية والقرارات الوزارية المشتركة والقرارات الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، المرجع السابق، ص: 206.

المركزية للوزارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف، وتعتبر هذه اللجنة المسؤول الأول عن الأملاك الوقفية على المستوى المركزي، حيث حددت المادة 04 من قرار إنشائها مهامها وصلاحياتها والمتمثلة في<sup>1</sup>:

أ- تسوية الأملاك الوقفية لاسيما الأراضي المخصصة لبناء المساجد والمشاريع الدينية، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من مرسوم 98-381 بقولها: << تسولى ضمن الأوقاف العامة كل وضعية أرض وقف خصصت لبناء المساجد والمشاريع الدينية وملحقاتها >>. كما نصت المادة 04 من نفس المرسوم على: << تتم عملية التسوية بنقل ملكية الأراضي المنصوص عليها في المادة 03 مقابل مبلغ رمزي يخضم من حساب الأوقاف العامة لفائدة المالك الأصلي طبقاً لأحكام المادة 43 من القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 >>. كما نصت المادة 41 من نفس القانون << يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف >>، من خلال نص المادة نلاحظ أن السلطة المكلفة بالأوقاف تعد الطرف الثاني في عقد الوقف.

ب- تعيين ومراقبة وعزل ناظر الوقف بحيث تختص هذه اللجنة بالإشراف على نظارة الأوقاف، فتختص بدراسة حالات تعيين نظارة الأملاك الوقفية وإعتادهم وإستخلافهم عند اللزوم، وتحدد حقوق كل ناظر حسب ما يقوم به من عمل، كما أن اللجنة تستشار في حالات إنهاء مهام الناظر سواء كان إسقاطاً أو عزلاً.

ج- تقوم اللجنة بإعداد دليل عمل الناظر للأملاك الوقفية، حتى يكون تسييرها بطريقة موحدة في جميع أنحاء الوطن.

د- تقوم بدراسة أي إقتراح يبدي به ناظرالوقف في مجال تسيير الوقف الذي هو مسؤول عنه، وأن تعتمد هذا الإقتراح إن كان إيجابياً ويخدم الوقف.

هـ- إعداد وإعتاد الوثائق الخاصة بإستثمار الأملاك الوقفية خاصة الوثائق المتعلقة بالإيجار، سواء كان الإيجار بالمزاد العلني أو بالتراضي بأقل ثمن وهذا وفقاً لأحكام المواد 22 إلى 27 من المرسوم التنفيذي 381/98، كما تقوم اللجنة بإعداد دفتر الشروط والذي يسمى بدفتر الشروط النموذجي بإيجار الأملاك الوقفية الذي يراعي فيه إتباع التنظيمات والقوانين سارية المفعول مع الحفاظ على الهدف الرئيسي لأموال الوقف وغايتها، إضافة إلى دراسة حالات تجديد عقود الإيجار غير العادية كالإيجار لمدة غير محددة أو الإيجار بأقل

1- بن حمادي عبد الوهاب ، المرجع السابق، ص: 46، 47.

من ثمن المثل، وتحديد أوتسوية إنفاق ريع الوقف سواء كان هذا الإنفاق عاديا أم إستعجاليا في ضوء أحكام المواد 32،33،34 من المرسوم التنفيذي 381/98.

**4- الصندوق المركزي للأوقاف<sup>1</sup>:** تم إنشاؤه وفقا للقرار الوزاري المشترك بين وزارة المالية ووزارة الشؤون الدينية ويحمل رقم 31 المؤرخ في 02/03/1999<sup>2</sup>، وتطبيقا لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 381/98، ويعرف الصندوق المركزي على حسب المادة 02 منه الصندوق المركزي بأنه: " حساب جار يفتح على المستوى المركزي في إحدى المؤسسات المالية بمقرر من الوزير المكلف بالشؤون الدينية "، كما نصت المادة 04 من نفس القرار الوزاري المشترك أنه يتم فتح حساب للأوقاف على مستوى نظارات الشؤون الدينية بكل ولاية، وبمقرر من وزير الشؤون الدينية، إلا أن الموارد والإيرادات المحصلة فيها تصب في الحساب المركزي للأوقاف، وهذا بعد خصم النفقات المرخص بها طبقا لأحكام المادة 33 من المرسوم التنفيذي 381/98، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من نفس القرار، ويسهر مدير الشؤون الدينية على مراقبة هذه العملية وهذا ما جاءت به المادة 36 من نفس المرسوم، وحسب المادة 07 من نفس القرار فإن ناظر الوقف يقوم بمهمة مسك حسابات ريع الوقف ليصبها بعد ذلك في الصندوق المركزي للأوقاف.

إنه في إطار التسيير المالي للأوقاف ولضبط إيرادات ونفقات الأملاك الوقفية ذات الإرتباط الوثيق بالحساب المركزي والحسابات الولائية، عملت السلطة التنفيذية على تحديد هذه الإيرادات والنفقات بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، بموجب نص المادة 34 من مرسوم 381/98 وهو ماتم بالفعل بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 10/04/2000 المحدد لكيفيات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأملاك الوقفية<sup>3</sup>.

**أ- إيرادات الصندوق المركزي للأوقاف:** نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 والمادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 10/04/2001 على الموارد الآتية:

- العائدات الناتجة عن رعاية الأملاك الوقفية وإدخالها

- الهبات والوصايا المقدمة لدعم الأوقاف، وكذا القروض الحسنة المختلفة المخصصة لإستثمار الأملاك

الوقفية وتنميتها

1- بن حمادي عبد الوهاب ، المرجع السابق، ص: 51-52.

2- ج.ر لسنة 1999، ع: 32

3- ج.ر الصادرة في 05 محرم 1421هـ، ع: 26

- اموال التبرعات الممنوحة لبناء المساجد والمشاريع الدينية، وكذا الأرصدة الآيلة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف عند حل الجمعيات الدينية المسجدية أو إنتهاء المهمة التي أنشئت من أجلها.

ب- نفقات الصندوق المركزي: وقد نصت عليها المواد 4،18،19،32،23 من المرسوم التنفيذي 381/98، والمواد 3،4،5 من القرار الوزاري المؤرخ في 10/04/2001 السالف الذكر، وتتمثل هذه النفقات في:

- نفقات حماية العين الموقوفة

- البحث ورعاية الأوقاف

- المنازعات الوقفية

- التعويضات المستحقة لناظر الملك الوقفي

- النفقات التي تحددها لجنة الأوقاف .

يتضح مما سبق أن إدارة الأوقاف عرفت تنظيما هيكليا إداريا متواترا إتسم بتدخل الدولة في تسيير وإدارة الأوقاف وفق تسلسل هرمي لهذه الإدارن مما جعلها تأخذ بالنظام المركزي كأسلوب إداري بموجبه تقوم بتسيير شؤون الوقف، وبذلك أخذ المشرع الجزائري بنموذج الإدارة الحكومية في إدارة الأوقاف في شكل جهاز حكومي مركزي ( الإدارة الحكومية المباشرة)<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التسيير المحلي ( التسيير اللامركزي).

قبل الخوض في الأسلوب اللامركزي في إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة وجب تعريفها وإسقاط التعريف على الوقف أولا، وبعدها

أولا: تعريف اللامركزية الإدارية أو السلطة اللامركزية في التسيير.

تعرف اللامركزية الإدارية أو النظام اللامركزي في التسيير الإداري بأنه: توزيع الوظيفة الإدارية بين الحكومة المركزية وبين أشخاص عامة أخرى محلية ( اللامركزية الإقليمية )، أو مرفقية (اللامركزية المرفقية)<sup>2</sup>، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال، بحيث يكون للدولة فقط سلطة الإشراف والرقابة عن طريق إدارتها المركزية على النحو الذي يحدده القانون<sup>3</sup>.

1- بن مشرئن خير الدين، المرجع السابق، ص: 113

2- نفس المرجع، ص: 108.

3- محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2006، ص: 35.

كما تعرف بأنها أسلوب إداري يقتصر توزيع الإختصاصات فيه على الوظيفة الإدارية بين الأشخاص المعنوية العامة في الدولة، ولكن مع خضوعها للوصاية الإدارية التي تمارسها الحكومة المركزية<sup>1</sup>، وبالإسقاط لما قلناه أعلاه على الوقف فنقول أن نظام اللامركزية في تسيير الأملاك الوقفية العقارية العامة تظهر في شكل نظارة الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى كل ولاية والتي أوكلت لها مهام عديدة خاصة بإدارة الأملاك الوقفية وجردها الواقعة في إختصاصها الإقليمي، وذلك بتتصيب وكيل الأوقاف في كل مقاطعة إدارية والتي تتمثل مهمته الأساسية في مراقبة مواقع الملك الوقفي ومتابعة كل أعمال نظارة الأملاك الوقفية .

ثانيا: الأجهزة التنظيمية للأملاك الوقفية العقارية العامة على مستوى الولايات.

وضع المشرع الجزائري هيكل إداري خاص بتسيير الأملاك الوقفية العامة على مستوى كل ولاية، بحيث أحدث على مستوى كل ولاية مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وهذه الأخيرة تتكون من عدة أجهزة للوقوف على شؤون الوقف ورعايته وتنظيم إدارته .

**1- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:** وتعمل هذه المديرية تحت وصاية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ( تحت وصاية السلطة المركزية التي يمثلها الوزير)، ويرأسها مدير معين بموجب مرسوم رئاسي رقم 240/99 المؤرخ في 1999/10/27، والمتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة،<sup>2</sup> و كانت قبل التعديل تسمى بنظارة الشؤون الدينية والأوقاف وقد أنشئت بموجب مرسوم تنفيذي 83/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إنشائها وتحديد تنظيمها وعملها<sup>3</sup>، حيث نصت في المادة 10 منه على: >> تسهر نظارة الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به<<.

إن هذا المرسوم وللأسف إسم بالنقص والقصور في سد المتطلبات الرئيسية لسير المصالح اللامركزية عبر الولايات، مما أدى إلى إلغائه بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 26 يونيو 2000<sup>4</sup>، والمحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، حيث نصت المادة 02 منه

1- محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية للنشر، الإسكندرية، مصر، 2004، ص:53.

2- ج.ر لسنة 1999، ع: 76

3- بن تونس زكرياء، المسؤولية المدنية المترتبة عن إدارة الأوقاف الإسلامية من خلال قانون الأوقاف الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، الجزائر، 2005-2006، ص:112

4- ج.ر الصادرة بتاريخ: 02/08/2000، ع: 47، ص:08.

على: " تجمع مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية، في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف تتضمن مصالح مهيكلة في مكاتب " .

نلاحظ في هذه المادة أنها غيرت إسم هيئة نظارة الشؤون الدينية إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، كما تضاعفت مهام وصلاحيات مديرية الأوقاف مما كانت عليه في ظل المرسوم الملغى 83/91، بحيث زادت 05 لها صلاحيات أساسية أخرى وهي:

- مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية وإستثمارها.

- تنسيق أعمال المؤسسات العاملة تحت وصاية قطاع الأوقاف.

- مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية وإبداء الرأي بشأنها.

- إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة.

- إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية وإستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما حددت المادة 03 من نفس المرسوم 200 /2000 صلاحيات هذه المديرية في مجال تسيير وإدارة الملك الوقفي، وهي:

- تنفيذ كل تدبير من شأنه ترقية نشاطات الشؤون الدينية والأوقاف ودفعها.

- السهر على إعادة دور المسجد كمرکز إشعاع ديني وتربوي زتقافي وإجتماعي.

-مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية وإستثمارها.

- مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية .

- إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة لبناء المسجد.

- إعداد الخريطة المسجدية للولاية.

- إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية وإستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول به.

نلاحظ من خلال هذا المرسوم الأخير أمرين أولهما تغيير الإسم من نظارة الأوقاف إلى مديرية الأوقاف والأمر الثاني وهو المهم أن تقسيم المشرع للأجهزة الخاصة بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لم يكن حكيمًا لأن

الأوقاف تحتاج إلى هيئة مستقلة بذاتها تختص بالأوقاف ومسائلها فقط لا يمكن أن ندخلها في أي هيئة أخرى حتى يتمكن تسييرها بشكل أفضل ولا تتدخل أي مصلحة لا علاقة لها بالأوقاف في تسيير شؤونها بالإضافة، فكان من الأجدر إنشاء مكتب للوقف وحده وآخر للشعائر وذلك حتى يتمكن المكتب من تحمل كل المصالح المتعلقة بالأوقاف على مستوى الولاية ولا يشتت جهوده في مصالح أخرى وبالتالي يضعف من المستوى المطلوب لتسيير وحماية الأملاك الوقفية، ولتنفيذ دور الأملاك الوقفية وضمان السير الحسن لها فقد عمل المشرع الجزائري على بسط الرقابة عليها، حيث أسندت هذه المهمة إلى وكيل الأوقاف لمتابعة أعمال نظارة الأملاك الوقفية<sup>1</sup> وذلك تطبيقاً لأحكام المواد 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 381/98 السابق الذكر، فالمادة 10 حدد مهام نظارة الشؤون الدينية والأوقاف فيما يخص تسيير الأوقاف والتي نصت على: " تسهر نظارة الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إدارياً طبقاً للتنظيم المعمول به".

وتتكون كل مديرية على مستوى كل ولاية من ثلاث مصالح وأهم مصلحة هي مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف، وهي المصلحة التي يمكن أن تضم ثلاث مكاتب أهمها مكتب الأوقاف الذي يشرف عليه وكيل الأوقاف، ويوكل لهذه المصلحة أمر مراقبة تسيير الأملاك الوقفية<sup>2</sup>.

**2- مؤسسة المسجد:** حددت المادة 02 من المرسوم التانفيذي 81/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 338/91 المؤرخ في 28/09/1991<sup>3</sup>، والمتمم بالمرسوم التنفيذي 437/92 المؤرخ في 30/11/1992<sup>4</sup>، والمتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته<sup>5</sup> طبيعة المسجد بقولها: **<< المسجد وقف عام سواء بنته الدولة أو الجماعات أو الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون >>**.

**3- وكيل الأوقاف:** هو موظف إداري أوكلت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 381/98 المذكور أعلاه مهمة رقابة الأملاك الوقفية على صعيد كل ولاية إلى وكيل الأوقاف، والذي يمارس مهامه تحت إشراف مدير الشؤون

1- صورية زردوم، المرجع السابق، ص: 130.

2- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 38، 39.

3- ج.ر لسنة 1991، ع: 45.

4- ج.ر لسنة 1992، ع: 85.

5- المرسوم التانفيذي 81/91 المؤرخ في 7 رمضان 1411هـ الموافق ل: 23/03/1991، يتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، ج.ر. الصادرة في 25 رمضان 1411هـ، ع: 16.

الدينية والأوقاف على مستوى كل ولاية، وكذا تطبيقاً لأحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-114 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي.

والمتمم القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية<sup>2</sup>، والتي حددت مهام وكيل الأوقاف على مستوى كل ولاية تابع لها، والمتمثلة في:

- مراقبة الأملاك الوقفية ومتابعتها.

- السهر على صيانة الأملاك الوقفية.

- مسك دفاتر الجرد والحسابات.

- السهر على استثمار الأوقاف.

- تشجيع المواطنين على تنشيط الحركة الوقفية.

- مسك حسابات الأملاك الوقفية وضبطها.

كما نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 114/91 السابق الذكر على شروط توظيف وكلاء الأوقاف والتي تكون بإحدى الأشكال الآتية:

أ- على أساس المسابقة: يوظف وكلاء الأوقاف الحاصلين على شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، ويجب أن يكون الوكيل حافظاً ما تيسر منه، ويجب أن يمارس تكويناً متخصصاً يحدد برنامجه ومدته قرار وزاري للشؤون الدينية .

ب- على أساس الإختبار: من بين الحاصلين على شهادات ليسانس في العلوم الإقتصادية أو شهادة معادلة لها، الحافظين ما تيسر من القرآن الكريم، ويجب عليهم إثبات 3 سنوات خبرة في القطاع العام، ومن بين الأئمة والأساتذة المرسمين المثبتين أقدمية 3 سنوات المسجلين في قائمة التأهيل في حدود 20 بالمائة من المناصب المتاحة.

1- ج.ر لسنة 2002، ع: 17.

2- ج.ر الصادرة في 1/05/1991، ع: 20، ص: 663.



ج- عن طريق التأهيل المهني: يعين وكيلا للأوقاف من بين موظفي قطاع الشؤون الدينية المرتبين في الصنف 15 على الأقل والمثبتين أقدمية 5 سنوات والمسجلين في قائمة التأهيل.

نلاحظ من الناحية العملية أن التنظيم الإداري لقطاع الوقف لا يزال يشوبه الكثير من النقائص بالمقارنة مع دول عربية أخرى كالكويت مثلا والإمارات التي أدخلت على مصالحها الإدارية الخاصة بالملك الوقفي تقنيات متطورة لتحديث إدارة وتسيير الملك الوقفي وتسهيل حصره وإستغلاله إستغلالا أمثل مما يعود على المجتمع وإقتصاده بالخير والتطور.

## المطلب الثاني: بعض نماذج إدارة الملك الوقفي في بعض الدول العربية.

سنقوم بدراسة تجربة بعض الدول العربية الرائدة في مجال في تسيير وإدارة الأوقاف العامة وهم كل من دولة الكويت، ودولة العراق، والسودان .

### الفرع الأول: دولة الكويت كنموذج في إدارة الملك الوقفي العقاري العام.

تعتبر دولة الكويت نموذج في إدارة الوقف كونها الرائدة في مجال تنمية الأوقاف وإدارتها والتي نجحت نوعا ما في تطويرها من خلال إدارتها الرشيدة .

إن البناء المؤسسي لقطاع الأوقاف في دولة الكويت لا ينحصر في مؤسسة واحدة، بل يتكون من شبكة من المؤسسات وهي<sup>1</sup>:

1: الأمانة العامة للأوقاف<sup>2</sup>: وهي المؤسسة المركزية الرسمية التي تمثل الدولة في الإشراف على القطاع الوقفي، وتنظم العلاقات المتبادلة بين الجهات المنتمية إليه، وعلاقات تلك الجهات مع غيرها من مؤسسات المجتمع، ولها النظارة على أوقاف كثيرة، وهي تؤدي للصناديق الوقفية تسهيلات متنوعة للإسهام في رفع مستوى أدائها، وذلك وفق تنظيم لائح يضمن حسن سير عمل الصناديق والتنسيق بينها.

2: الصناديق الوقفية المتخصصة: وهي صيغة مؤسساتية إستحدثت لتساهم في تحقيق أهداف إحياء سنة الوقف وزيادة الأوقاف الجديدة لعدة أغراض، بحيث يتولى كل إدارة كل صندوق مجلس إدارة يتكون من العناصر الشعبية يتراوح عددها ما بين 05 إلى 09 أعضاء، يختارهم رئيس المجلس الأعلى لشؤون الوقف، ويجوز

1- محمود أحمد مهدي، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، المرجع السابق، ص: 94.

2- <http://www.awqaf.org>

إضافة ممثلين لبعض الجهات الحكومية المختصة بمجالات عمل الصندوق، وتكون مدة العضوية في مجلس الإدارة سنتين قابلة للتجديد، ويختار المجلس رئيسا له ونائبا للرئيس من بين الأعضاء المكونين لمجلس الإدارة وهذا الأخير يعتبر الجهة العليا المشرفة على أعمال الصندوق وإقرار سياسته وخطته وبرامجه التنفيذية المكلفة بالعمل على تحقيق أهدافه، وذلك في نطاق السياسات العامة والأنظمة والقواعد المتبعة لدى الأمانة العامة للأوقاف، مع الإلتزام بقرار إنشاء الصندوق، ويجتمع المجلس 06 مرات في السنة على الأقل، وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات، ومن أجل تنفيذ أهداف الصندوق يعين الأمين العام للأمانة العامة مدير الصندوق من بين موظفي الأمانة أو غيرهم يساعده في عمله مساعد أو أكثر، ويعد عضوا في مجلس الإدارة بحكم وظيفته، من بين مهامه: يتولى أمانة سر المجلس، يقوم بتعيين الموظفين وقبول المتطوعين، تشكيل اللجان وفرق العمل، تكليف من يؤدون أعمال مؤقتة للصندوق، يتولى الإدارة التنفيذية اليومية لأعمال الصندوق، يتخذ كافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ قرارات مجلس الإدارة وتوصياته، يمارس كافة الصلاحيات المالية المخولة له بموجب اللوائح.

**3: المشاريع الوقفية:** وهي المشاريع التي تمارس من خلالها الأمانة العامة للأوقاف أنشطتها الخدمائية في مختلف الميادين، حيث تتنوع مجالاتها بتنوع أغراض الصناديق الوقفية المتخصصة، ومن خلال هذه المشاريع يتم الربط بين نشاط القطاع الوقفي وأنشطة مختلف القطاعات الرسمية والأهلية.

**4: مؤسسات التنمية المجتمعية:** بدأ العمل في هذا المجال بإنشاء الصندوق الوقفي الوطني للتنمية المجتمعية عام 1996، وهو الذي يرعى حركة العمل التنموي الوقفي في مختلف المناطق السكنية ويدعم تنظيماتها الوقفية المحلية.

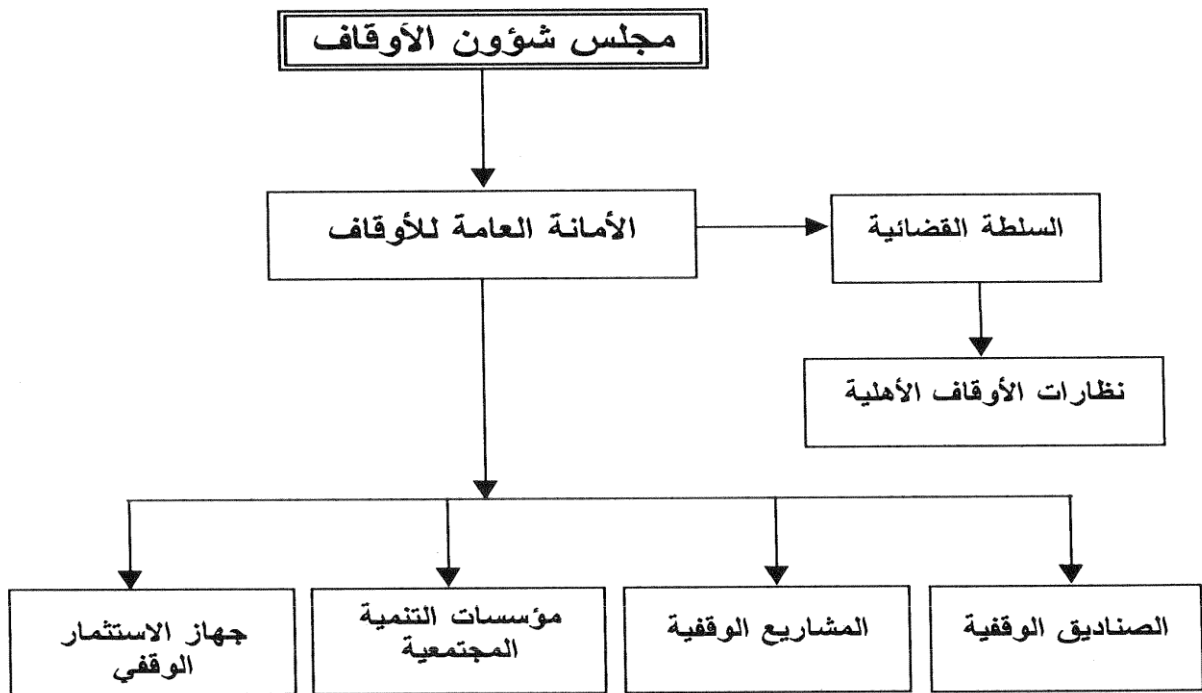
**5: جهاز الإستثمار الوقفي:** وهو الجهاز الذي تم تطويره في إطار هيكل الأمانة العامة للإستثمار ليعنى بالإستثمار الوقفي من حيث أساليبه وأدواته، ويتولى هذا الجهاز مهمة البحث عن فرص الإستثمار والتعرف على المشاريع وتقييمها<sup>1</sup>.

**6: السلطة القضائية:** وهي التي تشرف على تطبيق التشريعات القانونية للوقف، بحيث تتولى مهمة توثيق حجج الأوقاف، وتراقب تصرفات النظار في ضوء شروط الواقفين والقواعد الشرعية والقانونية المنظمة للوقف.

1- محمود أحمد مهدي، المرجع السابق، ص: 95.

7: نظارات الأوقاف الأهلية: ويمكن عقد النظارة على وقف معين إما لفرد واحد أو لجهاز أو ل مجموعة في حالة الأوقاف الكبيرة، ولا تعتبر هذه النظارات جزءا من جهاز الأمانة العامة للأوقاف، وفي كل الأحوال يجب أن يتسم عمل هذه النظارات بالأسلوب المؤسسي في التصرف وفي العلاقات مع التنظيمات الأخرى الوقفية والغير الوقفية، كما أن هذه النظارات تخضع لرقابة كافة الأجهزة التي يحددها القانون<sup>1</sup>

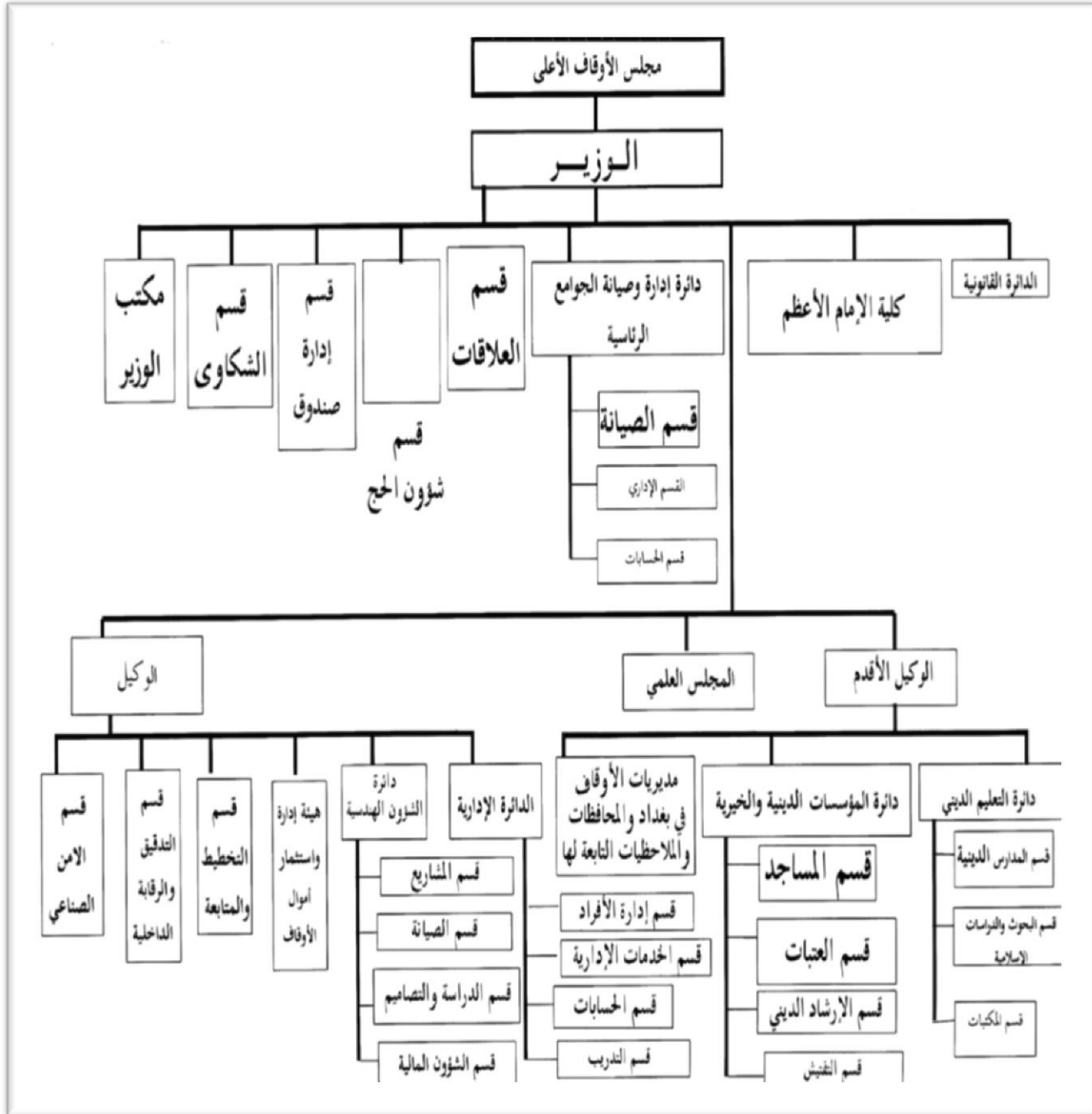
التنظيم المؤسسي لإدارة الأوقاف  
في الكويت



الفرع الثاني: دولة العراق دولة الكويت كنموذج في إدارة الملك الوقفي العقاري العام.

1- محمود أحمد مهدي، المرجع السابق، ص: 96.

إعتمدت حكومة العراق في إدارة أملاكها الوقفية العامة على هيكل إداري محكم وفقاً للقرار مجلس قيادة الثورة رقم 91، المؤرخ في 2001/03/27، وهذا مخطط يوضح التشكيلة الإدارية في تسيير الأملاك الوقفية العامة في دولة العراق الشقيقة<sup>1</sup>.



كما لاحظنا في المخطط أعلاه أن من يتربع على عرش هرم التشكيلة الإدارية للتسيير الأملاك الوقفية العامة هو مجلس الأوقاف الأعلى، وهذا الأخير قد أنشئ بموجب قرار وزارة الأوقاف رقم 50 لسنة 1981، من إختصاصاته :

- يمارس إختصاصات تتعلق بالسياسة العامة للوزارة وإقرار مشاريع القوانين والأنظمة.

- يعتبر جهة الطعن في بعض القرارات، كما يقوم بالمصادقة على قرارات تعيين وعزل متولي الوقف الخيري والمشارك الصادر عن لجنة المحاسبة.

ويتكون هذا المجلس من:

1- الوزير وهو الرئيس الأعلى للوزارة، والمسؤول الأول عن تنفيذ سياستها، وتوجيه أعمالها، وممارسة الإشراف والرقابة على تنفيذ القوانين والأنظمة فيها، وعلى سائر فعاليتها وأنشطتها.

2- الأمين العام لإدارة شؤون الأوقاف في منطقة الحكم الداتي

3- وكيل الوزارة

4- رؤساء الدوائر في الوزارة

5- ممثل عن وزارة التخطيط بدرجة لا تقل عن درجة مدير عام

6- ممثل عن وزارة التعليم العالي والبحث العلمي لا تقل درجة عن درجة عميد أو مدير عام.

7- ثلاثة من كبار العلماء المتخصصين في الشؤون الدينية.

كما يوجد ضمن الهيكل التنظيمي للوزارة الموضح أعلاه: المجلس العلمي، هيئة الرأي والتي تختص بالخدمة في المؤسسات الدينية الخيرية، وتعيين المتولي في الوقف الخيري المشترك، لكن للأسف هذه التشكيلة الإدارية للأوقاف العامة العراقية لم تدم طويلا إذ سرعان ما حلت وزارة الأوقاف والشؤون الدينية من طرف مجلس الحكم المعين من قبل الحاكم المدني الأمريكي وذلك فور سقوط النظام عام 2003، وفي هذه الفترة أنشئت ثلاث دواوين

للوقف وهي: ديوان الوقف السني، وديوان الوقف الشيعي، وديوان الوقف المسيحي والطوائف الأخرى، وذلك بموجب قرار رقم 29 المؤرخ في 2003/08/30، وقد صادق الحاكم المدني "بريمر" على هذا القرار<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: تجربة دولة السودان في إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة.

تعتبر التجربة السودانية في إدارة الأملاك الوقفية العامة خصوصا منها العقارية والتي هي محل دراستنا من أكثر التجارب التي أعجبت بها، وذلك للجهود الجبارة التي قامت بها دولة السودان في إطار إصلاح قوانين الوقف والهياكل التنظيمية لإدارته، وهذا كله من أجل إحيائه والنهوض به، وكذا تحريره من أسر البيروقراطية المركزية والتسيب الإداري، مع الإبقاء على الأسس والمبادئ الشرعية التي تحكم مسائل الوقف وتحدد كيفية تصريف شؤونه.

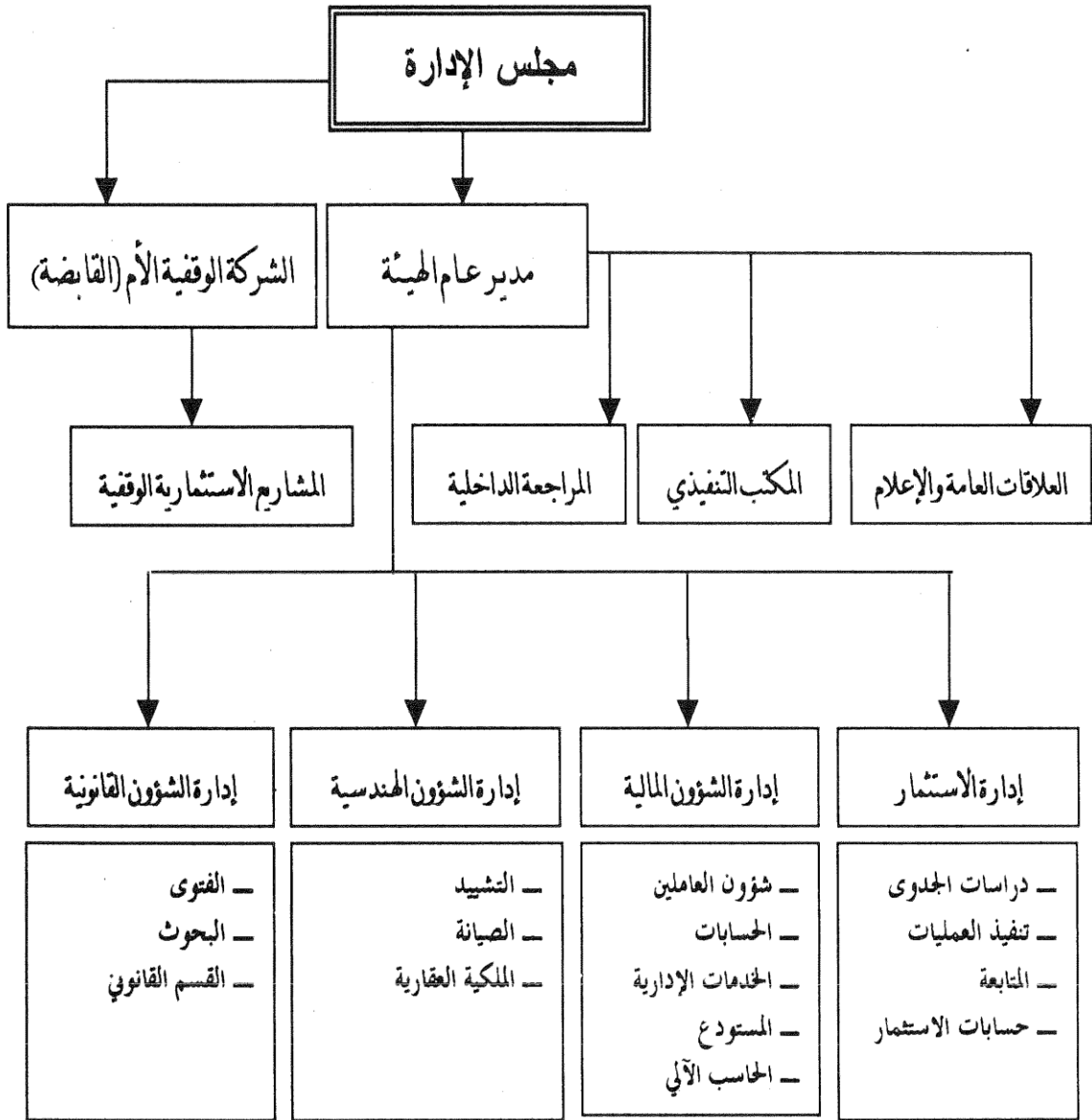
وقد بدأت هيئة الأوقاف في مزاوله أعمالها وفق هيكلها الإداري الجديد مند عام 1989، بحيث إستقطبت العديد من الإيطارات الإدارية والفنية المؤهلة، كما حصرت ووثقت كل الأوقاف الموجودة بالسودان، وإستعادت ما أخذ منها بالغصب، كما طبقت أجرة المثل على عقارات الأوقاف المؤجرة<sup>2</sup>.

---

1- خالد زياد المبرجي، مرجع سابق، ص: 116.

2- محمود أحمد مهدي، المرجع السابق، ص: 112.

### الهيكل التنظيمي لإدارة الأوقاف في السودان



وفي ختام هذا الفصل نكون قد درسنا جميع جوانب إدارة الأملاك الوقفية العامة بالخصوص منها العقارية فقها وقانونيا، ومن خلال هذه الدراسة وجدنا أن المشرع الجزائري قد إتفق كثيرا مع جمهور الفقهاء في بعض المسائل كشروط الولاية وشروط متولي الوقف، حتى من الناحية التفسيرية بتكليف ناظر الوقف في تولي إدارة الأملاك الوقفية العامة وترك الرقابة والمتابعة للسلطة المركزية الأعلى وهي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

نخلص مما سبق أن هناك قصور في القوانين التي تنظم مجال الإدارة والتنظيم، لذلك أقترح على المشرع الجزائري بإعادة النظر في التنظيم الهيكلي الإداري الخاص بتسيير الأملاك الوقفية العامة وتنظيمها وحمايتها، وإحداث جهاز إداري مستقل خاص بها يضمن لها حسن التسيير، كما يسهل على القائمين عليها مأمورية الإدارة والتسيير دون ضغط أو إنشغال بأمور أخرى كالحج والعمرة والزكاة،.. إلخ، أي أن الأوقاف يجب أن تخرج من دائرة كل ماهو ديني وتسنقل بوزارة مستقلة إسمها وزارة الأوقاف فقط، كما هو في الدول العربية الشقيقة الرائدة في الأوقاف والتي أضفناها في بحثنا هذا كنماذج مشرفة من حيث الإدارة والتسيير.

يعتمد نظام الوقف أساسا على المحافظة على أصل الملك الوقفي وصرف ريعه للمستحقين أي الموقوف عليهم في مختلف وجوه الخير والبر والإحسان، لذلك إستوجب الأمر تنميته وإستغلاله وإستثماره وذلك ليستمر ويعطي غلته ويبقى نفعه ساريا ودائما ومؤبدا، ويختلف إستغلال الملك الوقفي العقاري العام بإختلاف نوعه، ولهذا نص فقهاء الشريعة الإسلامية وكذا المشرع الجزائري على عدة طرق لإستغلال الأملاك الوقفية وإستثماره، حيث سنتعرض في **المبحث الأول** إلى إستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة في الفقة الإسلامي، أما في **المبحث الثاني** سندرس إستثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة في التشريع الجزائري.



# الفصل الثاني

تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة من خلال استثمارها

فقها وقانونا

## المبحث الأول: استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة في الفقه الإسلامي.

لقد أولت الشريعة الإسلامية أهمية بالغة لعملية الاستثمار كونه أسلوب ناجح لتنمية المال الموقوف وإعمارهِ، وقد تنبه فقهاء الشريعة الإسلامية إلى أن تثمير ممتلكات الوقف مقصد شرعي ومن هنا جاء إهتمام علماء الإسلام به وبطرق تنميته.

وعليه سنقسم مبحثنا هذا إلى مطلبين، بحيث سندرس في **المطلب الأول**: مفهوم استثمار الوقف، أما في **المطلب الثاني**: طرق تنمية العقار الوقفي وأحكامه الشرعية.

### المطلب الأول: مفهوم استثمار الوقف.

في هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف الاستثمار لغة وإصطلاحاً ونسقطه على الوقف (الفرع الأول)، ثم حكمه الشرعي (الفرع الثاني)، ثم الحكمة من تشريعه (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف الاستثمار وإرتباطه بالوقف.

**أولاً- تعريف الاستثمار لغة:** الاستثمار هو مصدر مشتق من إستثمر يستثمر، وأصله من الثمر، وثَمَرَ الشيء، إذا تولد منه شيء آخر، وثَمَرَ الرجل ماله بفتح الميم: أي أحسن القيام عليه ونمّاه، فهو ثامر، ومال ثامر مبارك فيه، وشجر ثامر أي أدرك ثمره.

وعليه فإن الاستثمار في الإصطلاح اللغوي هو طلب الثمرة، أي الحصول على ما يرجوه المستثمر مستقبلاً<sup>1</sup>، وفي معجم الوسيط: يعرف الاستثمار بأنه استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الآلات، وإما بطريقة غير مباشرة كسواء الأسهم والسندات<sup>2</sup>، وقد عرف الدكتور سيد الهواري كلمة الاستثمار بأنها "كلمة تستخدم لتعني شراء - أو إقتناء آية أصول يتوقع منها مكاسب في المستقبل".

1- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، د.ط، إدارة الدراسات والعلاقات الخارجية، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، سنة 2008، ص: 64.

2- حسن السيد حامد خطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف، المدينة المنورة، 2013، ص: 04.

ثانيا: تعريف الإستثمار إصطلاحا: عرفه الإقتصاديون أنه الجهد الذي يقصد منه الإضافة إلى الأصول الرأسمالية الموجودة من قبل<sup>1</sup>، كما يعرف على أنه: "جهد واع، رشيد، يبذل في الموارد المالية والقدرات البشرية بهدف تكثيرها، وتنميتها والحصول على منافعها وثمارها"<sup>2</sup>.

وعرفه البعض على أنه: مجموعة الأموال المادية ذات الصفة الإقتصادية التي تستخدم في العملية الإنتاجية التي تؤدي إلى زيادة إنتاج العمل<sup>3</sup>.

ثالثا: تعريف الإستثمار في الإقتصاد الإسلامي: لفظ الإستثمار هو لفظ حديث إذ لم يعرفه فقهاء الشريعة الإسلامية، إلا أن بعض الفقهاء ذكر ألفاظ متقاربة مثل لفظ "التثمير" فقالوا: الرشيد هو القادر على تثمير أمواله وإصلاحه، والسفيه هو غير ذلك، وقال الأمام مالك: "الرشد: تثمير المال، وإصلاحه فقط" وأرادوا بالتثمير الإستثمار.

إن فقهاء الإقتصاد الإسلامي قد إكتفوا فقط بالتعبير عن مدلولاته العملية كلفظ الإستثمار والتنمية في باب المضاربة، كما عبّروا عنه بمرادفات مثل: الإنتفاع والإستغلال، عندهم منطلقه الإنسان بإستثمار قدراته الكامنة الفكرية، والجسدية بتوجيهها مثل: التخطيط والعمل بوعي، ثم إستغلال المال من خلال تثميره بدراسة جدوى المشروع، والنظر إلى عوائده مستقبلا وأهميته في رعاية مقاصد الشريعة من المال عموما.

**4 - تعريف الإستثمار الوقفي:** إستثمار الوقف هو كل ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية، وتنميتها بالطرق المشروعة ووفق مقاصد الشريعة الإسلامية ورغبة الواقفين بشرط أن لا يتعارض مع نص شرعي<sup>4</sup>، وقد أشار منتدى قضايا الوقف الفقهية في القرارات والفتاوى والتوصيات المتعلقة بإستثمار أموال الوقف إلى أن المقصود بإستثمار أموال الوقف: ( تنمية الأموال الوقفية سواء كانت أصولا أم ريعا بوسائل ومجالات إستثمارية مباحة شرعا)<sup>5</sup>، كما يعرف إستثمار الملك الوقفي على أنه: "زيادة رأس مال الوقف وزيادة قدرته الإنتاجية على العطاء المستقبلي"<sup>6</sup>، ويعرف أيضا: " إستثمار أموال الوقف هو

1- العياشي الصادق فدّاد، إستثمار أموال الوقف، دورة مجمع الفقه الإسلامي سلطنة عمان، شوال 1424 الموافق لديسمبر 2003، ص: 09 .

2- دنيا أحمد شوقي، تمويل التنمية في الإقتصاد الإسلامي، ط:01، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، 1984، ص: 86، 87.

3- حسن السيد حامد خطاب، المرجع السابق، ص: 05

4- عبد القادر بن عزوز، فقه وإستثمار الوقف وتمويله في الإسلام، المرجع السابق، ص: 65.

5- فؤاد عبد الله العمر، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الكويت، أكتوبر 1424هـ/2003م.

6- منذر قحف، الوقف الإسلامي، المرجع السابق، ص: 241.

تحسين الأصول الوقفية وزيادة ريعها وتنمية هذا الريع"<sup>1</sup>، وقد عرفه الأستاذ أحمد شوقي دنيا الإستثمار في الإقتصاد الإسلامي بأنه: " هو ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتميئتها بالطرق المشروعة وفق مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين بشرط أن لا تعارض نصاً شرعياً"، كما عرفه أيضاً بأنه: "جهد واع رشيد يبذل في الموارد المالية، والقدرات البشرية يهدف تكثيرها وتميئتها والحصول على منافعها وثمارها"<sup>2</sup>، أما الدكتور قطب مصطفى سانو فقد عرف الإستثمار بأنه: >> مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعاً وذلك بالطرق الشرعية المعتمدة من مضاربة، ومرابحة،... وغيرها<<<sup>3</sup>، ويعرفه معجم الأعمال والإقتصاد الإنجليزي بأنه: (شراء أي شكل من أشكال الملكية والإحتفاظ به فترة طويلة نسبياً)<sup>4</sup>، كما عرف الأستاذ الدكتور عبد الحليم عمر إستثمار الوقف بأنه: " إستخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها"<sup>5</sup>.

نستنتج من خلال هذه التعريفات أن إستثمار المال الوقفي يهدف إلى أحسن تشغيل للأموال الوقفية بما يحقق أقصى فائدة منها، بحيث تتحقق بذلك المحافظة عليها من خلال زيادة قدرتها على الإنفاق على أوجه الخير وفقاً لمقاصد الواقفين، فيقصد لذاته بشروط وضوابط تضمن له المشروعية والنجاح في تحقيق المقصد المرجو منه<sup>6</sup>.

### الفرع الثاني: حكم إستثمار الوقف والحكمة منه.

في هذا الفرع سنتطرق إلى الحكم الشرعي لإستثمار الوقف ودليله من القرآن والسنة والإجماع (أولاً)، وما الحكمة من وراء إستثمار الأملاك الوقفية العامة (ثانياً).

#### أولاً: حكم إستثمار الوقف ودليله الشرعي.

أجمع فقهاء الشريعة الإسلامية بمشروعية الإستثمار الوقف بدليل القياس، فقد قاسوا إستثمار الوقف أو تنميته على مشروعية إستثمار مال اليتيم، فكما لا يجوز لوكيل اليتيم أن يترك مال موكله دون إستثماره، والإجتهد في

1- مجوع إنتصار، المرجع السابق، ص: 181.

2- دنيا أحمد شوقي، المرجع السابق، ص: 87، 86.

3- قطب مصطفى سانو، الإستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، ط: 01، دار النفائس للنشر والتوزيع، 2000، الأردن، ص: 20.

4- الهواري، الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية، الإستثمار، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة، 1982، ص: 14.

5- حسن السيد حامد خطاب، المرجع السابق، ص: 05

6- مجوع إنتصار، المرجع السابق، ص: 182

تتميته حتى لا يضيع المال، وتتحقق بالتالي المصلحة الشرعية في الحفاظ على كلية المال التي تعتبر أحد الكليات الخمس التي رعاها الإسلام ودعى إلى الحفاظ عليها، وشرع لها عقوبات لمن أتلّفها، وفي هذا الشأن قال عمر بن الخطاب رضي الله عنه: **<< إتجروا في أموال اليتامى لا تأكلها الزكاة >>**، فحكم استثمار الوقف حكم اليتيم الذي هو بحاجة إلى من يرعى ماله وينميه حتى يستمر وتستمر منافع إستغلاله لمن وقف عليهم وحفاظا عليه من الضياع<sup>1</sup>، وكذلك ما يدل على مشروعية تثمير الأموال الموقوفة قوله تعالى في سورة الحشر: **﴿مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَى فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ وَإِنَّبِلسَبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ...﴾**<sup>2</sup>، يفهم من هذه الآية أن الأموال لا تتداول إلا عن طريق توزيع الصدقات، والأثمار الذي يؤدي إلى أن يستفيد منها الجميع، وما يدل على مشروعية استثمار الوقف أيضا أن إحترام شرط الواقف معتبر في الفقه الإسلامي إلا إذا دعت الضرورة إلى العدول عنه، فإنه يجوز مخالفته إذا قامت دواعي التغيير لما فيه مصلحة للوقف، ويقول الفقيه البلاطسي وهو من أتباع الشافعية أن: **<< كل عين معينة، مملوكة تقبل النقل، يحصل منها فائدة أو منفعة يستأجرها >>**، وكذلك ما نقل عن ابن قدامة للفقهاء الحنبلي أنه: **<< لا يجوز وقف مالا ينتفع به >>**<sup>3</sup>.

إن العديد من الفقهاء والعلماء المسلمين حثوا على إنماء المال وإصلاحه وعدم إضاعته، كما ورد عن النبي صلى الله عليه وسلم من حديث أنس رضي الله عنه: **" إِنْ قَامَتِ السَّاعَةُ وَ فِي يَدِ أَحَدِكُمْ فَسِيلَةٌ فَإِنْ اسْتَطَاعَ أَنْ لَا يَقُومَ حَتَّىٰ يَغْرِسَهَا فَلْيَغْرِسْهَا" أخرجهم أحمد والبخاري**<sup>4</sup>.

يقول الشيخ القرضاوي: **<< إن الأحاديث والآثار قد نبهت الأوصياء على وجوب تثمير أموال اليتامى حتى تلتئمها >>**<sup>5</sup>.

1- ابن عابدين، حاشية رد المحتار، ط:03، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، 1984، ص:412، وابن تيمية، الفتاوى، د.ط، دار المعرفة، بيروت، لبنان، د.ت.ط، ص:514.

2- سورة الحشر، الآية رقم: 07.

3- شمس الدين البلاطسي، تحرير المقال فيما يحل ويحرم من بيت المال، تحقيق فتح الله محمد غازي الصباغ، ط:01، دار الوفاء للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1409هـ/1989، ص:173.

4- أحمد بن عبد العزيز الحداد، من فقه الوقف، ط: 01، إدارة البحوث، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، الإمارات العربية المتحدة، 2009، ص:109.

5- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره، المرجع السابق، ص:107.

ثانياً: الحكمة من تشريع استثمار الوقف: إن المصلحة الشرعية تقتضي من أفراد الأمة القائمين على الوقف أن يسهروا على تنمية مال الوقف، لما يعود بالفائدة من بقاءه وإستمرار المقصد من إنشائه، كما يساهم في التحقيق من أعباء نفقات الدولة في الكثير من المجالات الإجتماعية، والإقتصادية،..إلخ، وإن المنتبغ لتاريخ الوقف لا يمكنه أن ينكر الدور الريادي لمؤسسه الوقف في هذه المجالات عبر مختلف الأزمنة والأمكنة<sup>1</sup>.

كما إستثمار الوقف لتحقيق يحقق أهدافا كثيرة نذكر منها:

- المحافظة على أصل الوقف من الإندثار وتأمين أعلى ربح أو ريع من الأصل.

- الحصول على أكبر عائد للوقف.

- نفع المستحقين بإعانتهم على تلبية حاجاتهم.

يتضح لنا مما سبق ذكره يتبين لنا أن إستثمار الوقف شغل فكر وإجتهد الفقهاء عبر إختلاف الزمان والمكان وذلك لما رأوا فيه من نتائج إيجابية على الحفاظ على الكليات الخمسة للأمة الإسلامية، ولكونه وسيلة تحقق هذه المصالح الخمس الضرورية بتحقيق التكافل الإجتماعي والإقتصادي بما تدره ممتلكات الوقف من ريع مالي يستفيد منه جمهور الموقوف عليهم من أفراد الأمة.

### الفرع الثالث: الشروط الفقهية لإستثمار أموال الوقف العقارية العامة.

يشترط فقهاء الشريعة الإسلامية في إستثمار أموال الوقف شروطا تحقق بها المصلحة الإجتماعية وتضمن بها سلامة الوقف وتحقيق أهدافه وغايته التي أنشئ من أجلها نذكر هذه الشروط هي:

أ - إستعمال صيغ مباحة في مجال إستثمار الوقف مع مراعاة الإلتزام بشروط الواقفين عند وقفهم.

ب- أن يكون الإستثمار في وجه من الوجوه المباحة شرعا، بمعنى أن تكون عمليات الإستثمار مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية.

ج- الإعتماد على الطرق الفنية والوسائل الحديثة، ودراسة الجدوى الاقتصادية ورعاية أهل الإخلاص والإختصاص والخبرة فيمن يعهد إليهم الإستثمار الوقفي<sup>2</sup>.

1- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 69.

2- محمد البهي، الإسلام في الواقع الإيديولوجي المعاصر، ط: 01، دار الفكر، بيروت، لبنان، 1980، ص: 90

د- التخطيط والمتابعة والرقابة الداخلية على الإستثمارات<sup>1</sup>، وإختيار صيغ الإستثمار الملائمة لطبيعة الأوقاف بما يحقق مصالح الوقف<sup>2</sup>.

هـ- مراعاة فقه الأوليات وفقه مراتب المخاطر بأموال الوقف، وأن تتمتع بقدر كبير من القدرة على إدارة المخاطر، من خلال الإلتزام بضوابط تشمل تجنب فرص الإستثمار ذات المستوى العالي من المخاطرة، وتوقع عائد مناسب للفرص الإستثمارية المرشحة والحرص على إستمرارية الربحية التشغيلية للإستثمارات القائمة.

و- الأخذ بالحذر والحيطه عن كل الضمانات الشرعية المتاحة، وهذا إستنادا إلى ماجاء به مجمع الفقه الدولي الذي أجاز ضمان الطرف الثالث لسندات الإستثمار<sup>3</sup>.

ي- تغطية الحاجات المستعجلة للموقوف عليهم، فإن فاضت أموال الوقف وزادت عن سد الحاجات الأساسية للمستحقين لها، فحينئذ يجوز إستثمار أموال الوقف.

### المطلب الثاني: طرق إستثمار وتنمية العقار الوقفي العام عند الفقهاء.

تعددت طرق للإستثمار الوقفي العقاري العام عند الفقهاء وتنوعت عبر الأزمنة، وفي هذا المطلب سنتحدث على كل طرق إستثمار الوقف العقاري العام عبر سواء القديمة منها ( الفرع الأول)، والطرق الحديثة ( الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الطرق القديمة لإستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة.

ذكر الفقهاء عدة طرق لإستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة بحسب المعروف في أزمنتهم وضبطوها بما لا يتعارض مع النصوص الشرعية منها: المزارعة، والمساقاة والإجارة، والإجارتين، والمضاربة والمشاركة.

#### البند الأول: عقود المزارعة والمساقاة والمغارسة عند الفقهاء.

في هذا البند سنتكلم عن كل من عقد المزارعة و عقد المساقاة والمغارسة من حيث المفهوم والحكم والأركان وآراء الفقهاء حولهم.

1- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل إستثماره، المرجع السابق، ص: 84.

2- العياشي الصادق فداد، الأحكام العامة لإدارة وإستثمار الأوقاف، ندوة التجارب الرائدة في إدارة وإستثمار الأوقاف، الجزائر، 13، 15 يناير 2013.

3- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل إستثماره، المرجع السابق، ص: 83.

أولاً: عقد المزارعة:

1- **التعريف اللغوي للمزارعة:** وهي في أصل اللغة مفاعلة، وهي مصدر مشتق من زرع، أي طرح البذر، وقال ابن فارس: الزاء والراء والعين أصل يدل على تنمية الشيء.

وقال الخليل: أصل الزرع التنمية، وكان بعضهم يقول: الزرع طرح البذر في الأرض، والزرع إسم لما ينبث، والأصل في ذلك كله واحد<sup>1</sup>.

2- **إصطلاحاً:** أما تعريف المزارعة في المعنى الإصطلاحي هي إعطاء الأرض لمن يزرعها، على أن يكون له نصيب مما يخرج منها، كالنصف أو الثلث أو أكثر من ذلك، أو أدنى حسب ما يتفق عليه.

وقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في إعطاء تعريف للمزارعة.

أ- **عند المالكية:** عرف الإمام ابن عرفة المالكي المزارعة بأنها: "الشركة في الحرث"، ومعنى هذا التعريف أن عقد المزارعة هو عقد يدور بين الشركة والإجارة<sup>2</sup>.

فحسب تعريف المالكية فإن المزارعة هي نوع من أنواع الشركات.

ب- **عند الأحناف:** عقد المزارعة وفق المذهب الحنفي هو الإشتراك في الغلة وفق الأحكام الشرعية، وقد عرفها الإمام الكاساني بأنها: "العقد على المزارعة ببعض الخارج بشرائطه الموضوع له شرعاً".

ج- **عند الشافعية:** يعرفونها على أنه عمل الأرض ببعض ما يخرج منها، والبذر من مالها<sup>3</sup>.

وقد فرق الشافعية بين المزارعة والمخابرة وذلك بالنظر إلى ما يكون البذر من قبله، فالمخابرة عندهم: هي المعاملة على الأرض ببعض ما يخرج منها والبذر من المالك، كما ذهب بعض من الشافعية إلى أن المزارعة والمخابرة بمعنى واحد وهو إستكراء الأرض ببعض ما يخرج منها<sup>4</sup>.

د- **تعريف الحنابلة:** عرفها ابن قدامة الحنبلي: "دفع الأرض إلى من يزرعها، أو يعمل عليها، والزرع بينهما"، معنى التعريف أنه تسلم الأرض لمن يقوم بزرعها وفق شروط المزارعة المقررة في المذهب<sup>1</sup>.

1- أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.ت.ط.

2- عبد القادر بن عزوز، من فقه إستثمار الوقف وتمويله في الإسلام، المرجع السابق، ص: 140.

3- زكريا الأنصاري أبو يحيى الشافعي، الغرر البهية في شرح البهجة الوردية، د.ط، المطبعة اليمنية، اليمن، د.ت.ن، ص: 300.

4- علي بن محمد الماوردي، الحاوي الكبير، د.ط، دار الكتب العلمية، د.ت.ن، ص: 350.



من التعاريف السابقة نستنتج أن جل الفقهاء يجمعون على أن عقد المزارعة نوع من أنواع الشركات والتي مضمونها الإشتراك في المال والجهد بغرض الربح .

### 3- حكمها ودلائل مشروعيتها: إنقسم الفقهاء من حيث جواز المزارعة من عدمها إلى 3 فرق :

**الفريق الأول:** وهم المالكية والشافعية والحنابلة وأبو يوسف ومحمد بن الحسن الشيباني من الأحناف ، وداود الظاهري هؤلاء كلهم قالو بجواز أصل عقد المزارعة، ومن الفقهاء منهم من يجيز المزارعة ابتداءً، ومنهم من يجيزها تبعاً للحاجة إليها.

ودليلهم في ذلك ماروي الشيخان عن ابن عمر رضي الله عنه قال: " أن رسول الله صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع".

وعن عبد الله بن عمر رضي الله عنه قال: "أن رسول الله صلى الله عليه وسلم أعطى خيبر اليهود على أن يعملوها ويزرعوها ولهم شطر ما يخرج منها". رواه البخاري ومسلم<sup>2</sup>.

إن أصحاب هذا الرأي يقتدون في ذلك بمعاملة النبي صلى الله عليه وسلم لأهل خيبر بشرك ما يخرج من ثمر أو زرع بإعتباره أنه عقد شركة بين المال والعمل<sup>3</sup>، وعن الصحيحين من حديث أنس رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "مِمَّنْ مُسْلِمٍ يَغْرِسُ عَرَسًا أَوْ يَزْرَعُ زَرْعًا فَيَأْكُلُ مِنْهُ طَيْرٌ أَوْ إِنْسَانٌ أَوْ بَهِيمَةٌ إِلَّا كَانَ لَهُ بِهِ صَدَقَةٌ"<sup>4</sup>، وفي صحيح مسلم أن النبي صلى الله عليه وسلم دخل على أم بشر الأنصارية رضي الله عنها في نخل لها فقال: " مَنْ عَرَسَ هَذَا النَّخْلُ أُمُّسَلِّمٌ أَمْ كَافِرٌ؟"، قالت بل مسلم يا رسول الله، فقال: "لَا يَغْرِسُ مُسْلِمٌ عَرَسًا وَلَا يَزْرَعُ زَرْعًا فَيَأْكُلُ مِنْهُ إِنْسَانٌ وَلَا دَابَّةٌ وَلَا شَيْئٌ إِلَّا كَانَتْ لَهُ صَدَقَةٌ يَوْمَ الْقِيَامَةِ"<sup>5</sup>.

1- منصور بن يونس ابن إدريس البهوتي الحنبلي، كشف القناع عن متن الإقناع، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، دت.ن، ص:534.

2- الإمام الحافظ أحمد بن علي بن جعفر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، كتاب المزارعة، باب المزارعة بالشطر ونحوه، ج: 05، ط: 01، حديث رقم: 2328، المطبعة السلفية ومكنتها، القاهرة، مصر، 852 هـ، ص: 10.

3- رمول خالد، المرجع السابق، ص: 133.

4- الإمام الحافظ أحمد بن علي بن جعفر العسقلاني، المرجع السابق، حديث رقم: 2320، ص: 03.

5- أحمد بن عبد العزيز الحداد، من فقه الوقف، المرجع السابق، ص: 129.

كل هذه الأحاديث دلت على مشروعية التعاقد على الأرض بالخدمة عموماً، ومنه مشروعية المزارعة، وقد اختلف المالكية مع الشافعية في شروط إنعقاد عقد المزارعة، حيث أن المالكية إشتروا إستقلال عقد المزارعة عن عقد المساقاة مطلقاً وإلا بطل العقد، أما الشافعية فقد أوجبوا إرتباطهم ببعض حتى تكون جائزة .

**الفريق الثاني:** وهو أبو حنيفة والبعض من أتباعه كزُفَر، وقالوا بعدم جواز عقد المزارعة مطلقاً من غير تفصيل<sup>1</sup>، ودليلهم في ذلك حديث ابن جابر بن عبد الله رضي الله عنه: " أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن المخابرة"، و قد فسر لنا جابر رضي الله عنه المخابرة بأنها الأرض البيضاء يدفعها الرجل إلى الرجل، فينفق فيها ثم يأخذ من الثمر<sup>2</sup>، كما إستدلوا كذلك على ما رواه مسلم ابن ثابت بن الضحاك - رضي الله عنه- أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن المزارعة، وفي لفظ عن عبد الله بن السائب قال دخلنا على عبد الله بن معقل فسألناه عن المزارعة فقال: زعم ثابت أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن المزارعة وأمر بالمؤاجرة وقال: " لا بأس بها"<sup>3</sup>.

\* عن رافع رضي الله عنه قال: كنا أكثر أهل المدينة حقلاً، وكان أحدنا يكري أرضه فيقول هذه القطعة لي وهذه لك، فربما أخرجت ذه ولم تخرج ذه، فنهاهم النبي صلى الله عليه وسلم<sup>4</sup>.

وإستدل كذلك الإمام أبو حنيفة - رحمة الله عليه- بما روى عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه نهى عن قفيز الطحان، وهو أن يستأجر رجلاً ليطحن له كذا من الحنطة بقفيز من دقيقها، والإستئجار ببعض الخارج في معناه، والمنهى عنه غير مشروع، وله دليل أيضاً من المعقول وهو أن الإستئجار ببعض الخارج من النصف والتلث والرابع ونحو ذلك إستئجار ببذل مجهول وهو لا يجوز كما في الإجارة، لأن جهالة الأجرة في عقد الإجارة يفسدها، وكذلك هنا تفسد المزارعة لأن نصيب كل واحد من المتعاقدين غير معلوم حين العقد وهذا يفسد المزارعة لأنها من باب الإجازات<sup>5</sup>.

1- علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط: 02، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2003، ص: 175.

2- الإمام الحافظ أحمد بن علي بن جعفر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، كتاب المغازي، ج: 07، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، د.ت.ن، حديث رقم: 3991، ص: 05.

3- وليد خالد الربيع، عقد المزارعة في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، قسم الفقه المقارن والسياسة الشرعية، جامعة الكويت، 1422هـ-2001، ص: 18.

4- الإمام الحافظ أحمد بن علي بن جعفر العسقلاني، كتاب المزارعة، المرجع السابق، حديث رقم: 2332، ص: 15.

5- وليد خالد الربيع، المرجع السابق، ص: 20.

**الفريق الثالث:** وهو الإمام الشافعي ومن تبعه، وقالوا بجواز المزارعة تبعا لعقد المساقاة، أي لا يجوز أن يفرد عقد المزارعة بعقد مستقل، بل لابد أن يدمج في عقد المساقاة<sup>1</sup>.

ومعنى رأي الشافعية عقد المزارعة لابد من أن يرتبط بعقد المساقاة، أي إذا استقلت بعقد مستقل عنها كان العقد باطلا، وأدلتهم في ذلك: - ما رواه ابن عمر أن رسول الله صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشرط ما يخرج منها من ثمر أو زرع، حيث فسر الحديث من قبل الإمام النووي رحمة الله عليه بقوله: " قوله (من ثمر أو زرع) يحتج به الشافعي وموافقوه وهم الأكثرون في جواز المزارعة تبعا للمساقاة، وإن كانت المزارعة عندهم لا تجوز منفردة فتجوز تبعا للمساقاة، فيساقيه على النخل ويزارعه على الأرض كما جرى في خيبر، وقال الشافعي رحمة الله عليه: " وإذا دفع الرجل إلى الرجل أرضا بيضاء على أن يزرعها المدفوعة إليه فما أخرج الله منها من شئ فله جزء من الأجزاء فهذه المحاقلة والمخابرة والمزارعة التي نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم، فأحللنا المعاملة في النخل خبرا عن رسول الله صلى الله عليه وسلم، ولم يكن تحريم ما حررنا بأوجب علينا من إحلال ما أحللنا، ولم يكن لنا أن نطرح بإحدى سنتيه الأخرى، ولا نحرم ما أحل كما لا نحل ما حرم"، وقال أيضا الشافعي في نفس المسألة: " فإن قال قائل: ما دل على ما وصفت وهذا مزارعة؟ قيل: كانت خيبر نخلا وكان الزرع فيها كما وصفت، فعامل النبي صلى الله عليه وسلم أهلها على الشطر من الثمرة والزرع، ونهى عن الزرع المنفرد، فقلنا في ذلك إتباعا وأجزنا ما أجاز ورددنا ما رد وفرقنا بفرقة عليه السلام بينهما<sup>2</sup>.

عموما يتفق جمهور الفقهاء على مشروعية المزارعة سواء بين من أجازها على الإطلاق مثل الإمامين: أبي يوسف ومحمد صاحب أبي حنيفة، وأحمد بن حنبل، وإبن حزم، وبين من أجازها بشرط استقلالها عن عقد المساقاة في المذهب المالكي، وبين مجيزها بشرط إقترانها بعقد المساقاة عند المذهب الشافعي، وبين عد جوازها مطلقا عند الإمام أبي حنيفة، ونقل ابن القيم، أن كبار الصحابة والخلفاء الراشدين والتابعين عملوا بالمزارعة.

**4- أركان وشروط عقد المزارعة عند الفقهاء:** يتكون عقد المزارعة من الأركان والشروط التي لا بد منها من أجل إجازة التعامل بهذا العقد وقد ذهب بعض من الحنفية إلى أن أركان المزارعة أربعة وهي: الأرض والبذر والبقر، وإتفق بقية الفقهاء (جمهور الفقهاء) إلى أن أركان المزارعة هي: العاقدان والمعقود عليه، والصيغة، ومحل العقد.

1- محمد ابن إدريس الشافعي أبو عبد الله، الأم، دار المعرفة، دط، بيروت، لبنان، ، دت.ن، ص: 233.

2- وليد خالد الربيع، المرجع السابق، ص: 23.

الركن الأول: العاقدان: وهما من يببرما عقد المزارعة إما أصالة عن نفسيهما أو نيابة عن غيرهما، ويشترط فيهما: أ- الأهلية الكاملة: والكمال يكون بالعقل والبلوغ سن الرشد، وهذا الشرط إتفق عليه جمهور الفقهاء، إذ لا يصح أن يكون أحد المتعاقدان مجنوناً أو صبيّاً أو سفيهاً، إلا ما إستثناه بعض فقهاء الأحناف من صحة تولية الصغير الذي يعقل إذا كان أهلاً للحفظ<sup>1</sup>.

ب- الإسلام فيما يخص الناظر أو متولي الوقف: فقد إختلف فيه فقهاء الشريعة الإسلامية، فمن المالكية والشافعية من يقول لا يصح تولية الوقف غير المسلم على الوقف، أما الرأي الثاني وهم الأحناف ويقولون بعدم إشتراط الإسلام مطلقاً في متولي الوقف، أما فيما يخص إسلام المزارع فليس شرطاً أن يكون مسلماً، فقد نص المالكية على جواز مساقاة غير المسلمين وفي حكمها المزارعة<sup>2</sup>، وإضافة إلى الأهلية والإسلام يجب أن يكون الشخص المتولي خدمة الأرض وهو المزارع كفوّاً عليماً بمتطلباته أي خبيراً في خدمة الأرض.

الركن الثاني: محل عقد المزارعة: وهي الأرض أو الزرع التي يباشرها المزارع بالحرث والبذر والسقي ونحو ذلك من أعمال المزارعة، وقد نص جمهور الفقهاء على شروط يجب تحققها في الأرض وآلات العمل، والزرع أو البذر وهذا حتى يصح العقد ولا يبطل وهي:

### 1- شروط الأرض محل عقد المزارعة:

- بيان الأرض المعقود عليها، أي يجب أن تكون الأرض معلومة لتفادي النزاعات حولها.

- تحديد جنس البذر المراد زرعه.

- بيان نصيب العاقدين من الغلة ويكون جزءاً مشاعاً.

- مشاركة صاحب الأرض بجزء من البذر أو المساواة في المخرج أو القيمة بحسب العقد

- أن تكون المنفعة مشروعة.

- السلامة من مقابل منفعة الأرض أو بعضها بما لا يجوز كراء الأرض به

1- زين الدين ابن براهيم بن محمد ( ابن نجيم الحنفي)، ط: 02، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، د.ط، دار الكتاب الإسلامي، القاهرة- مصر، د.ت.ن، ص: 244.

2- خالد بوشمة، خالد بوشمة، طرق إستثمار الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق قسم القانون الخاص، كلية الحقوق يوسف بن خدة، جامعة الجزائر 01، 2013/2014، ص: 54.

- تخلية مالك الأرض بين الأرض والمزارع، ورفع كل ما يحول دون عمل المزارع في الأرض، حيث يقول صاحب الأرض للمزارع: سلمت إليك الأرض، وكل ما يمنع التخلية يمنع الجواز، كإشتراط صاحب الأرض العمل مع المزارع، كما شرط الأحناف أيضا أن تكون الأرض فارغة عند العقد، فإن كان فيها زرع قد نبت يجوز العقد، ويكون مساقاة لا مزارعة<sup>1</sup>.

- مراعاة العرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل<sup>2</sup>.

- أن تكون الأرض مملوكة للعائد، فقد ذهب عامة الفقهاء مما أجازوا المزارعة إلى أنه لا يشترط أن تكون الأرض مملوكة للعائد، فمن إستأجر أرضا فله أن يزارع غيره فيها، وكذلك الموقوف عليه له أن يزارع في الأرض الموقوفة لأن منافعتها صارت مستحقة له فملك المزارعة فيها، كالمالك<sup>3</sup>.

- أن لا يشترط كل طرف ما لا يدخل في جنس عمل الطرف الآخر.

**2- شروط آلات العمل:** تقتصر آلات العمل عند الفقهاء على جميع الوسائل المساعدة على العمل سواء كانت هذه الآلات لها صلة مباشرة بأعمال الزراعة كالفأس والمنجل وآلة الحرث أو دوابها، أو لا يكون لها صلة مباشرة بها كقنوات توصيل المياه، والأسمدة، وأدوية المعالجة، وسواء كانت الآلة ملكا لصاحب الأرض أو للعامل أي لمن يزرعها فكلاهما يصح عند المالكية والحنابلة لأن المزارعة عندهم من قبيل الشركة وليست من قبيل الإجارة فلا يؤثر في العقد أن تكون الآلة من رب الأرض<sup>4</sup>.

### 3- شروط الزرع والمزروع فيه والغلة:

أ- **الزرع:** هو كل ما يزرع في الأرض دون الأصول كالنخيل والأشجار، حيث يتجدد كل سنة أو كل دورة زراعية، ولا يشترط فيه أن يكون مأكولا، بل هو كل ما ينتفع به بأي وجه من وجوه الإنتفاع، سواء بالأكل أو بالتطبيب، أو بالتزيين،... إلخ<sup>5</sup>.

ولقد ذكر الفقهاء عدة شروط للزرع في عقد المزارعة نذكرها حسب المذاهب:

1- ابن عابدين الحنفي، المرجع السابق، ص: 276.

2- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 182.

3- وليد خالد الربيع، المرجع السابق، ص: 44.

4- نفس المرجع، ص: 60.

5- خالد بوشمة، المرجع السابق، ص: 75.

**\* شروط المذهب الحنفي: لديه شرطان في ركن الزرع وهما:**

- أن لا يكون الزرع من الطرفين معا، أي أن يكون من صاحب الأرض فقط، أو من المزارع فقط .

- أن يكون الزرع معلوم الجنس والنوع والصفة ، أي أن يبين مايزرع إما شعير، أو ذرة، إلا إذا قال صاحب الأرض للمزارع بأن يزرع ما يشاء في أرضه ، وهنا يتحمل صاحب الأرض ما ينتج عن زرع المزارع سواء عاد عليه بالنفع أو بالضرر، والأحناف لا يشترطون تحديد مقدار الزرع الذي يزرع، لأن المقدار تحدده مساحة الأرض وحاجتها إليه، ومنه فتعيين الأرض يغني عن تعيين مقدار الزرع، ودليلهم في ذلك أن العلم بمقدار البذر لا يتوقف عليه صحة المزارعة، لأنه يمكن العمل به إذا عُلمت الأرض، كما قال ابن عديين: " ... وقد يقال إن القدر ليس بشرط إن علمت الأرض وإلا فهو شرط"، وكذا في الفتاوى الهندية: لا يشترط بيان مقدار البذر لأن ذلك يصير معلوما بأعلام الأرض<sup>1</sup>.

**\* شروط المالكية: وشروطهم أربعة هي:**

1- أن يكون الزرع من الطرفين معا (أي من طرف من المزارع ومن طرف صاحب الأرض معا)، وهذا من منطلق تعريفهم بأن المزارعة عندهم شركة.

2- أن لا يكون جزء من نصيب المزارع من الزرع في مقابل الأرض.

3- أن يتماثلا زرعاً الطرفين جنساً وصنفاً، فمثلاً لو زرع أحدهما قمحاً، والآخر شعيراً، فإن المزارعة لا تصح، وأما عدم التماثل في مقدار زرعي الطرفين فلا يؤثر في صحة عقد المزارعة عند المتأخرين من المالكية، وهذا إذا كان الريح على حسب التباين في أنصبة الطرفين من الزرع.

4- أن يخلط نصيب المزارع من الزرع بنصيب صاحب الأرض سواء كان الخلط حقيقياً بضم زرع كل منهما إلى زرع صاحبه، ثم يزرع الجميع في الأرض، أو كان الخلط حكماً بأن يحمل كل منهما زرعه إلى الأرض ويزرعه بها بدون تمييز أحدهما عن الآخر.

**\* شروط الشافعية: لديهم شرطان هما:**

1- أن، يكون الزرع من صاحب الأرض فقط.

1- وليد خالد الربيع، المرجع السابق، ص:45.

2- أن يكون الزرع معلوم الجنس كأن يكون شعيرا أو قمحا، .... إلخ.

\* شروط الحنابلة: لديهم ثلاث شروط هم:

1 - أن يكون الزرع من صاحب الأرض فقط.

2- أن يكون الزرع محدد المقدار وعلتهم في ذلك أن عقد المزارعة معاهدة على عمل.

3- أن يكون الزرع معلوم الجنس والعلم هنا سواء كان بالرؤية أو بالوصف.

ب- المزرع فيه: وهو الأرض، وما في حكمها، وقد وضع لها الفقهاء عدة شروط كل حسب مذهبه ، فقد أجمل الأحناف والحنابلة شروط المزرع فيه في شرطين هما:

1- أن تكون الأرض صالحة للزراعة في مدة المزارعة، فإذا كانت غير صالحة للزراعة فلا يجوز العقد لأن المزارعة عقد إستتجار ببعض الخارج، والأرض الغير الصالحة للزراعة لا يجوز إجارتها، فلا تجوز مزارعتها وهذا بشرط طول زمن عدم صلاحيتها للزراعة، فإذا كان زمن عدم صلاحيتها للزراعة محدود بسبب عارض مؤقت كإنقطاع الماء مثلا في فصل الصيف فتجوز زراعتها.

2- أن تكون الأرض معينة ومعلومة المساحة، فإن كانت مجهولة لا يصح عقد المزارعة لأنها تؤدي إلى المنازعة.

ج- الغلة: وهي المحصول أو المنتج الذي سيقسم على أطراف عقد المزارعة بحسب ما إتفق عليه، ولا يشترط أن تكون صالحة للأكل فحسب فقد تكون مثل الزرع صالحة إمنا للتطبيب أو التزيين أو التصنيع، .... إلخ ، وكباقي الأركان الأخرى وضع جمهور الفقهاء للمذاهب الأربعة شروط بها يصح العقد وهي:

- أن تكون الغلة المذكورة في عقد المزارعة وإلا فسد العقد، وعلتهم في ذلك أن المزارعة إستتجار و السكوت عن ذكر الأجرة يفسد الإجارة.

- أن تكون الغلة لهما معا، فلو شرطا مثلا أن يكون الخارج لأحدهما دون الآخر يفسد العقد عند فقهاء الأحناف ويخرج العقد من المزارعة إلى الهبة عند المالكية، وعلتهم في ذلك أن معنى الشركة لازم لهذا العقد، وكل شرط يكون قاطعا للشركة يكون مفسدا للعقد.

- أن تكون حصة كل واحد منهما بعض الخارج من ذات الأرض، وعلتهم في ذلك أن المزارعة إستتجار ببعض الخارج، به تتفصل عن الإجارة المطلقة.

- أن تكون الحصة جزءا شائعا من الجملة، أي غير معين في جميع المحصول، وعلتهم في ذلك أن المزارعة فيها معنيين، معنى الإجارة والشركة، تتعقد إجارة ثم تتم شركة.

- أن تكون الحصة معلومة القدر، كالنصف والتلث والرابع، ونحوه، وترك التقدير يفضي إلى الجهالة المؤدية إلى المنازعة .

**الركن الثالث: الصيغة<sup>1</sup>:** وهي اللفظ الدال على عقد المزارعة، وهذا اللفظ يكمن في الإيجاب والقبول، حيث نص الفقهاء على أنه يصح الإيجاب من صاحب الأرض، والقبول من المزارع، والعكس صحيح، ومثال ذلك أن يقول صاحب الأرض للمزارع: أعطيت لك هذه الأرض مزارعة على أن تأخذ كذا حصة من الحاصل، ويقول المزارع قبلت أو رضيت، أو أي لفظ يدل على الرضا والقبول، وإذا كان العكس كأن يقول المزارع لصاحب الأرض: أعطني أرضك على وجه المزارعة لأعمل فيها، وعلى أن آخذ كذا حصة من الحاصلات، ويرد عليه صاحب الأرض بأن قبل ورضي.

وقد ذهب فقهاء الأحناف والحنابلة والإمام سحنون من المالكية إلى أن المزارعة تتعقد صحيحة بلفظها الموضوع لها وهو لفظ "زرع" وما إستق منه، ومافي معنى لفظها مثل: غرس، بذر، كما إتفق الأحناف والمالكية والشافعية على أن عقد المزارعة إذا صدر بصيغة الشركة تتعقد صحيحة، كأن يقول المزارع لصاحب الأرض: شاركني بأرضك على أن أزرع فيها، أما إذا صدرت صيغة عقد المزارعة بلفظ الإجارة كن يقول صاحب الأرض للمزارع: إستأجرتك لتزرع هذا الحب بهذه الأرض وتعمل عليها، فهذا اللفظ إختلف حول حكمه الفقهاء، فالحنابلة يرون بأن المزارعة صحيحة، وقالوا: <<لأن هذا اللفظ مؤدي للمعنى>>، أما المالكية فيرون أن المزارعة بلفظ الإجارة هي باطلة، وفي حكمه إذا صدرت الصيغة عارية من لفظي الشركة أو الإجارة على رأي الإمام ابن القاسم من المالكية.

**ثانيا: عقد المغارسة وعقد المساقاة.**

**1: عقد المساقاة:**

1- خالد بوشمة، المرجع السابق، ص: 56-57.



أ- تعريفها اللغوي: المساقاة على وزن مفاعلة وهي مشتقة من السَّقَى، نقول: سقي ماشيته، أو أرضه أو كلاهما، أي جعل لهما ماء<sup>1</sup>.

ب- التعريف الإصطلاحي: إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه، كالنخيل لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التيحتاجها الشجر بمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه<sup>2</sup>.

كما يعرف على أنه: إتفاق بين رب الأرض والعامل على أن يقوم هذا الأخير بخدمة الشجرة مقابل جزء من ثمر ذلك الشجر، فهي من الصيغ التمويلية المتخصصة في رعاية الأشجار المثمرة ويعرفها الفقهاء على أنها عقد على خدمة شجر ونخل وزرع ونحو ذلك بشروط خاصة.

ج- تعريف فقهاء الشريعة الإسلامي<sup>3</sup>:

\* تعريف الأحناف: هي مُعَاقِدَةٌ دفع الأشجار إلى من يَعْمَلُ فيها على أن الثَّمَرَ بينهما إن عقد المساقاة وفق المذهب الحنفي هو عقد على عمل تكون أجرته جزءا مشاعا من الغلة مع مراعاة شروط العمل في هذا النوع من الأعمال.

\* تعريف المالكية: هي عقد على خدمة شجر وما ألحق به بجزء من غلته أو بجميعها بصيغة.

\* تعريف الشافعية: أن يعامل غيره على نخل أو شجر عنب ليتعهد بالسقي والتريية على أن الثمر لهما، بهذا التعريف حصر الشافعية المساقاة على خدمة النخل والكرم دون غيرها من الأصول.

\* تعريف الحنابلة: عرف ابن قدامة الحنبلي عقد المساقاة بأنها: " أن يدفع الرجل شجره إلى آخر ليقوم بسقيه وعمل سائر ما يحتاج إليه بجزء معلوم من ثمره"<sup>4</sup>.

إن عقد المساقاة حسب المذهب الحنبلي هو عقد لا يختص بالشجر المثمر فقط، بل يتعداه إلى غيره من أنواع الأعمال الزراعية.

1- ابن منظور، لسان العرب المحيط، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1956، ص: 154.

2- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 136.

3- خالد بوشمة، المرجع السابق، ص: 166-167.

4- ابن قدامة، المرجع السابق، ص: 554/5.

وقد عرفه الماوردي في كتابه الحاوي الكبير: " المعاملة على النخل، والشجر ببعض ثمره"<sup>1</sup>.

د- حكمه ودليل مشروعيته: قد دعا الفقهاء والعلماء المسلمين إلى تنمية الأوقاف العقارية العامة بعقد المساقاة لأهميته التنموية والإقتصادية التي تعود على الأوقاف الزراعية، لهذا أجاز جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية منهم: المالكية والحنابلة والشافعية والصاحبان محمد وأبي يوسف من فقهاء الحنفية التعامل بعقد المساقاة في استثمار الأملاك الوقفية وهذا بدليل السنة والإجماع :

- من السنة: عن ابن عمر رضي الله عنه قال: "أعطى النبي صلى الله عليه وسلم خيبر لليهود أن يعملوها ويزرعوها ولهم شطر ما يخرج منها"<sup>2</sup>.

- من الإجماع: قال ابن رشد الحفيد: <فأما جوازها - المساقاة- فعليه جمهور الفقهاء، مالك والشافعي والثوري، وأبو يوسف ومحمد بن الحسن صاحباً أبي حنيفة وأحمد وداود، وهي عندهم مستثناة من بيع مالم يخلق، ومن الإجارة المجهولة>><sup>3</sup>.

لكن المالكية لم يجزوها مطلقاً بل حدد مجموعة من الأصول وقال بأنها ممنوعة وهي:

- الإجارة بالمجهول.

- المخابرة، وهي كراء الأرض بما يخرج منها.

- بيع الثمرة قبل وجودها.

- الغرر، لأن العامل لا يدري أتسلم الثمرة أم لا .

ه- أركان عقد المساقاة: حسب الفقهاء فإن عقد المساقاة مثله مثل عقد المزارعة يتكون من ثلاث أركان هي: العاقدان، الصيغة، محل التعاقد.

1- محمد بن الحبيب الماوردي، الحاوي الكبير، تحقيق وتعليق علي محمد عوض ومجموعة من الأساتذة، ط: 01، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994، ص: 357.

2- الإمام الحافظ أحمد بن علي بن جعفر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، كتاب المغازي، باب معاملة النبي أهل خيبر، حديث رقم: 4248. و مسلم، الصحيح، كتاب المساقاة، باب المساقاة والمعاملة بجزء من الثمر والزرع، حديث رقم: 1551.

3- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 164.

\* **العاقدان:** وهما الطرفان اللذان يبرما العقد (الناظر والعامل)، وتطبق عليهما نفس أحكام عقد المزارعة من وجوب توافر أهلية كاملة وكفاءة عالية في العمل (توافر الخبرة بالنسبة للعامل)، ويبرم عقد المساقاة كغيره من العقود إما أصالة عن أنفسهما، أو نيابة عن غيرهما، سواء كان بتفويض من الغير أو بولاية أو وصاية أو قوامة عليه.

\* **الصيغة:** وهي اللفظ الذي يدل على إيجاب طرف وقبول الطرف الثاني، فقد يصدر الإيجاب أولاً من صاحب الأصول والقبول من العامل، كأن يقول صاحب الأصول للعامل أعطيتك هذه الأشجار على وجه المساقاة على أن تأخذ غلتها كذا حصة، وقبل بذلك العامل فهنا ينعقد عقد المساقاة، أو العكس إذا صدر الإيجاب من العامل والقبول من صاحب الأصول، كأن يقول العامل: أعطني أصولك على وجه المساقاة لأعمل فيها، على أن آخذ كذا حصة من الغلة، وقبل صاحب الأصول عرضه فهنا أيضاً ينعقد العقد<sup>1</sup>.

وعقد المساقاة عند جمهور الفقهاء لا يصح إلا بلفظ المساقاة، إلا أن الشافعية قالوا بأنه يصح إنعقاده بأي لفظ يؤدي إلى معنى المساقاة مثل: عاملتك، فالحتك، ...إلخ، فالشافعية إهتمو بالمعنى أكثر من اللفظ فعقد المساقاة يصح بكل لفظ يدل في معناه على المساقاة .

\* **محل التعاقد (موضوعه):** نفس العناصر والأحكام التي تناولناها سابقاً في عقد المزارعة وهي:

العمل (السقي) وآلاته ( كل المعدات التي تساعد على السقاية)، الأصول أو الزروع، الغلة.

## 2- عقد المغارسة.

أ- **تعريفها لغوياً:** أصلها مفاعلة، وهي مصدر مشتق من الفعل غرس يغرس غرساً، نقول: غرس الشجر، يغرسها أي أثبته في الأرض.

ب- **التعريف الفقهي للمغارسة:** عرف الإمام ابن عرفة المغارسة بأنها: " عقد على تعمير أرض بشجر بقدر معلوم كالإجارة، أو الجعالة، أو بجزء من الأصل".

إن عقد المغارسة بمفهوم تعريف المذهب المالكي، هو عقد مثل باقي العقود مضمونها عمارة الأرض بالشجر.

1- علي حيدر الحنفي، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، د.ط، دار الجيل، بيروت، لبنان، 2003، ص: 480.

ج- حكمها ودليل مشروعيتها: عقد المغارسة جائز عند جمهور الفقهاء، حيث إستدلوا حكمهم بالجواز على السنة والقياس:

أ- من السنة: عن جابر رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: " ما من مسلم يغرس غرسا إلا ما أكل منه صدقة، وما سرق منه صدقة، وما أكل السَّبْعُ، فهو صدقة، وما أكلت الطير، فهو صدقة".

ب- من القياس: يذهب الإمام ابن القيم إلى القول أن عقد المغارسة ثبت بدليل القياس على عقد المزارعة كمن يدفع أرضه لمن يزرعها بشروطها، وما يخرج من الزرع بينهما، وقياسا على الشركة كمن يدفع دابته إلى من يعمل عليها مقابل ربح بينهما، ومنه فالمغارسة شركة، وكل شركة صحيحة دل على مشروعيتها الكتاب والسنة، وإتفاق الصحابة، ومصالح الناس

ج- أركان وشروط عقد المغارسة: يتكون عقد المغارسة من : العاقدان والعمل أو المنفعة ( موضوع العقد)، والصيغة، وتطبق عليها نفس أحكام وشروط عقدي المساقاة والمزارعة التان تناولناهما سابقا.

#### البند الثاني: عقد الإجارة و الإجارتان وعقد الحكر.

سنتكلم أولا عن الإجارة والإجارتين وأحكامهما في الشريعة الإسلامية، أما ثانيا سنتكلم عن عقد الحكر وأحكامه الشرعية وموقف الفقهاء المسلمين منهم.

أولا: عقد الإجارة. تعد الإجارة من أهم طرق إستثمار الأملاك الوقفية العقارية وأكثرها شيوعا في تطويرها، ويوجد العديد من الأشكال وكلها مرتبطة بالإجارة .

ولدراسة عقد الإجارة وجب تعريفها أولا وتبيان حكمها، وكذا أركانها، والشروط الفقهية التي تنشأ بناء عليها.

1- تعريفها لغة: الإجارة مصدر مشتق من فعل أجر، يؤجر، إجارة وهي الإثابة، نقول إجرته أي أثبته<sup>1</sup>، والأجر جزاء العمل<sup>2</sup>.

2- تعريف الإجارة عند فقهاء الشريعة الإسلامية: كانت جميع التعريفات عند الفقهاء متقاربة إلى حد ما نذكر:

أ- تعريف المالكية: عرف الشيخ الدردير الإجارة بأنها: "عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض بما بدل"

ب- تعريف الحنفية: "هو عقد على المنفعة بعوض".

1- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 156.

2- ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، ج:06، تحقيق عبد السلام هارون، دار الجيل، ط:01، بيروت، لبنان، 1991، ص:62.

نلاحظ أن تعريف الحنفية يشبه كثيرا تعريف المالكية<sup>1</sup>.

ج- تعريف الحنابلة: عرفه الإمام ابن قدامة بالإجارة بأنها: "بيع المنافع"<sup>2</sup>.

والمقصود من هذا التعريف هو حسب الفقيه ابن قدامة أن الإجارة هي بيع المنفعة العائدة من العين المؤجرة.

د- تعريف الشافعية: عرف الشيخ الشريبي الإجارة بأنها: "عقد على منفعة مقصورة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"<sup>3</sup>.

هـ- تعريف الإجارة في الإقتصاد الإسلامي: هي عملية تأجير العقارات والمنقولات ، والمنافع عموما مقابل أجره يتفق عليه عند التعاقد<sup>4</sup>.

3- حكم الإجارة: هي جائزة في الكتاب والسنة والإجماع.

أ- في الكتاب: قال الله تعالى: { قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ }<sup>5</sup>.

ب- في السنة: عن عائشة رضي الله عنها: " أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبَا بَكْرٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ اسْتَأْجَرَا رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عُدَيٍّ هَادِيًا خَزِينًا"<sup>6</sup>.

ج- الإجماع: يقول ابن رشد الحفيد: "إن الإجارة جائزة عند جميع فقهاء الأمصار والصدر الأول"<sup>7</sup>.

4- موقف الفقهاء من استثمار الأملاك العقارية الوقفية بعقد الإجارة:

الفقيه المالكي ابن عبد البر يقول بأنه: "لا بأس بكراء الدار سنين عشرة أو أكثر ويكره في دور الأحباس وغيرها طول المدة خوفا من ذهاب الناس وإدعاء الإستحقاق بالسكنى ، وقد أفتى ابن قدامة الفقيه الحنبلي وكذلك ابن رشد الجد بجواز كراء أرض الحبس ممن يبني فيها دورا إلى مدة معلومة، أما الحنفية أجازوا كراء الدور الموقوفة

1- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 180.

2- ابن قدامة، المغني، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، 1983، ص: 3، 6.

3- محمد خطيب الشريبي ، مغني المحتاج، المرجع السابق، ص: 332.

4- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 181.

5- سورة القصص، الآية رقم: 26.

6- الإمام الحافظ أحمد بن علي بن جعفر العسقلاني، فتح الباري بشرح البخاري، كتاب الإجارة، باب إستئجار المشركين عند

الضرورة، حديث رقم: 2263.

7 - ابن رشد الحفيد، المقدمات الممهدة، تحقيق أسعد أحمد أعراب، بعناية الشيخ عبد الله بن إبراهيم الأنصاري، ط: 01، دار

الغرب الإسلامي، لبنان، 1408هـ/1985، ص: 218.

رعاية لمصلحة الوقف والموقوف عليهم، أما ابن الصلاح من الشافعية بجواز كراء العقار الوقفي بشرط الإشهار تجنباً للتهمة<sup>1</sup>.

5- أركان عقد الإجارة وشروطها<sup>2</sup>: يتكون عقد الإجارة من أركان أربعة هي:

أ- العاقدان: ويشترط فبهما الأهلية كاملة نفس الأحكام التي ذكرناها في عقد المزارعة.

ب- الأجرة: ويشترط فيها تحديدها عند التعاقد دفعا للغرر، والضرر، وقد إشتراط جمهور الفقهاء أن يكون تأجير الموقوف بما لا يقل عن أجرة المثل ولا يصح إيجار الوقف بأقل منها وإلا فسخ العقد، كما لا يصح إذا كان بغبن فاحش، وبصفون المؤجر الذي يؤجر أموال الوقف بأقل من سعره في السوق أو على الأقل بأجرة المثل بالمغتصب، والوقف في نظر الفقهاء هو مثله مثل سائر الأموال يجب صيانتها بشكل جيد من أجل الحفاظ على قيمته الإستعمالية<sup>3</sup>.

ج- المحل أو المنفعة: ويشترط فيها: أن تكون معلومة، ومقدورا على تسليمها، وغير محرمة.

د- الصيغة: وهي اللفظ الدال على عقد الإجارة، مع تحديد وبيان نوع المنفعة المتعاقد عليها.

هـ- المدة: وقد إختلف الفقهاء في تحديد مدة إجارة أرض الوقف ومنهم<sup>4</sup>:

\* **الحنفية**: قالوا بأنه يجب أن لا تزيد مدة الإجارة عن سنة في الدار، وثلاث سنوات في الأرض الزراعية، كما قالو أن الإجارة الطويلة باطلة وحجتهم في ذلك أن العين الموقوفة يمكن أن تتضرر بطول الزمن بل قد يؤدي ذلك إلى إبطال الوقف، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي ذلك لحاجة عمارة الوقف بتعجيل أجرته سنتين مقبلة، وحينئذ يجب أن تكون في عقود مترادفة متكررة كل سنة

\* **المالكية**: ورأيهم يتفق مع الحنفية في وجوب النظر إلى ما هو أصلح للوقف من حيث المدة الزمنية للإجارة، لكنهم فرقوا بين ما إذا كان الوقف على معينين، وناظر الوقف من الموقوف عليهم، والموقوف دارا والمستأجر ليس ممن ترجع إليه الدار فلا يجوز لهذا الناظر أن يؤجر الدار لأكثر من سنة، وإن كانت أرضا زراعية، فلا

1- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 184.

2- نفس المرجع، ص: 183.

3 - mohammed boudjellal , La Mise en valeur des biens- waqf, papier présenté au séminaire sur la zakat et le waqf, organisé par l'institut islamique et de recherche et formation de la banque islamique de développement ,Douala-Cameroun, 12-17 octobre 1998, p : 03.

4- حسن السيد حامد خطاب، المرجع السابق، ص: 12-13

يجوز له أن يؤجرها لأكثر من ثلاث سنوات، وعلة ذلك أن الإجارة تنفسخ بموته، وأجاز جماعة من فقهاءهم تأجير العقار الموقوف فترة طويلة إذ لم يكن على معينين.

ويرى مجموعة من علماء المالكية منهم القاضي ابن باديس والناظر القاني، والأجهوري وأتباعه تطويل مدة الإجارة إذا كان الوقف خربا وتعذر أو تعسرت إعادته من غلته أو من كرائه بشرط إصلاحه، فقد أفتوا بتأجيله مدة طويلة لمن يعمره بالبناء، ويكون البناء ملكا للباني ويدفع نظير الأرض حكرا (مبلغا) للمستحقين، ويسمى هذا التصرف خلوا، كما جاء في شرح الخرشي أن القاضي ابن باديس قد أفتى بكرائها السنين الكثيرة، كيف تيسر، واشترط إصلاحها من كرائها.

### ثانيا - عقد الحكر والإجارتان.

**1- تعريفه اللغوي:** الحكر مشتق من الفعل حَكَرَ، معناه: الظلم والتفتُّصّ وسوء العشرة، والإستنثار بالشيء، ويقول فلان يحكر فلانا إذا أدخل عليه مشقة وضرة في معاشته ومعاشته، والنَّعْتُ حَكْرٌ<sup>1</sup>، وقال مرتضى الزبيدي في معناه: << الحكر بالكسر: ما يجعل على العقارات، ويحبس مولدَةً >><sup>2</sup>.

**2- التعريف الإصطلاحي:** هو إتفاق بين شخص المكلف بإدارة الوقف وطرف آخر، يتعهد بموجبه هذا الأخير أن يدفع نقدا ثمنا يقارب قيمة الوقف، بالإضافة إلى إيجار سنوي منخفض مقابل التمتع بالوقف جيدا على المدى الطوي، ويطبق هذا النوع من العقود كثيرا على الأراضي الزراعية<sup>3</sup>.

**3- التعريف الفقهي:** وقد عرفه الفقهاء على أنه عقد الحكر هو إجارة مطلقة غير محددة المدة عكس عقد الإجارة، كما عرفه خير الدين الرملي بأنه: " عقد إجارة يقصد به إستبقاء الأرض مقرر للبناء أو لأحدهما مادام يدفع أجر المثل"<sup>4</sup>.

1- ابن منظور، المرجع السابق، ص: 267/3.

2- محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، تاج العروس من جواهر القاموس، د.ط، دار الهداية، بيروت، لبنان، د.ت.ن، ص: 72.

3 - mohammed boudjellal , La Mise en valeur des biens- waqf , Source précédente , p : 04.

4- ديبان محمد الديبان، المجلد 16، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، د.ط، مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، 1432هـ، ص: 381 .

و عرفه فقهاء المالكية بأنه >> الأجرة المعلومة التي يدفعها دوريا لجهة الوقف من يبني أو يغرس في الأرض الموقوفة المعطلة بإذن من الناظر، بقصد إحياء الوقف، على أن ما بناه أو غرسه يكون له ملكا، ويورث عنه في مدة الإنتفاع<sup>1</sup>.

**3- حكمه ودليل مشروعيته:** أصل الحكر هو عقد الإيجار، وأصل تأجير العقارات الوقفية هو جائز بإتفاق جمهور الفقهاء، فقد نصوا على أنه: "من أهم وظائف ناظر الوقف تشمير الوقف، ومن بين أساليب هذا التشمير التأجير"<sup>2</sup>.

وأدلة مشروعيته هي نفسها أدلة عقد الإجارة، بحيث يسري عليها جميع أحكام إيجار العقارات الموقوفة.

**4- الفرق بين عقد الحكر وعقد الإجارة:** يختلف عقد الإجارة عن عقد الحكر في أن:

- عقد الإجارة لا يجوز إلا على مدة معلومة، أما عقد الحكر فلا يشترط فيه تحديد المدة.

- عقد الحكر قابل لزيادة الأجر كلما زادت أجرة الأرض، بينما عقد الإجارة تبقى فيه الأجرة بحسب ما إتفق عليه المتعاقدان عند إبرام العقد.

**5- أركان عقد الحكر:** نص فقهاء الشريعة الإسلامية على ثلاث أركان رئيسية بهم يصح عقد الحكر وهم:

\* **العاقدان:** نفس أحكام عقد المزارعة والمساقاة فيما يخص الأهلية وشروطها، بالإضافة إلى شروط خاصة بالمستحكر، وأخرى بالمحكر<sup>3</sup>:

**أ- شروط خاصة بالمستحكر:** نص الفقهاء على أن لا يكون المستحكر سيئ المعاملة، أو متغلبا يخشى يخشى على الوقف منه.

**ب- الشروط الخاصة بالمحكر:** نص الفقهاء على شرطين وهما:

1- خالد بوشمة، المرجع السابق، ص: 284.

2- برهان الدين الطرابلسي، المرجع السابق، ص: 64.

3- خالد بوشمة، المرجع السابق، ص: 298.



- إستئذان القاضي، فيلزم الناظر عند فقهاء الأحناف أن يستأذن القاضي في تحكير الأرض المحكورة إذا إشتراط الواقف عدم تأجيرها لمدة طويلة، إلا أن بعض علماء الأحناف المعاصرين إشتراط الإذن من القاضي مطلقا، سواء إشتراط الواقف ذلك أو لم يشترطه .

- إستئذان الحاكم، فقد إشتراط بعض الأحناف المعاصرين أن يستأذن القاضي ولي الأمر في محاكرة أرض الوقف، فإذا منعه فلا يجوز ذلك.

\* **الصيغة:** ينعقد عقد الحكر عند جمهور الفقهاء بأي لفظ دال عليه، كالتحكير والإستتجار، والإكتراء، والإكراء، والإعارة، كأن يقول: أعرتك هذه الدار بكدا، لأن العارية بعوض إجارة.

\* **محل التعاقد:** محل عقد الحكر هو الموضوع الذي إنعقد من أجله ويتكون من عناصر هي: الأرض: وإشتراط الفقهاء: - أن تكون موقوفة وفقا صحيحا .

- أن تكون الأرض موجودة وقت العقد.

- أن تكون الأرض معلومة وقت العقد.

- أن يكون موجب التحكير قائما بالأرض.

\***المنفعة:** هي الإنتفاع بما زاد على الأرض مما هو ملتصق بها، وهو خصوصا البناء أو غرس الأصول، ويشترط للمنفعة حسب الفقهاء ما يلي: - أن تكون المنفعة مباحة، فلا يصح أن يبني المستحكر أماكن تتخذ للفساد، كما لا يصح أن يغرس في الأرض المحكورة كل ما هو ممنوع شرعا، كالمخدرات، أو مانحوها.

- أن لا تضر المنفعة بالأرض الموقوفة، أما إذا حدث العكس كالإنقاص من قيمة الأرض، أو إفساد تربته، فحينئذ يبطل الإنتفاع به، وبالتالي يبطل عقد الحكر، وهذا ذهب إليه الفقهاء من الأحناف.

- يجب تحديد المدة: وهنا إنقسم الفقهاء إلى فريقين فريق يشرط تحديد مدة عقد إذا كان على أرض لم يبني عليها، بشرط أن لا تكون المدة طويلة جدا كالمائة سنة أو أكثر، وذلك حتى لا يكون هناك مجال للإستيلاء على الأملاك المحكورة، أما الفريق الثاني فلا يشترط تحديد مدة عقد الحكر، أي يجوز إبرام عقد الحكر لمدة غير محددة مادام البناء أو الغرس قائمين فيها.

\*الأجرة: وهي ما يلتزم به المستحكر عوضا عن المنفعة التي يمتلكها عن المنفعة من بنائه أو غرسه على أرض الوقف العاطلة، وقد عرفها الفقهاء الأجرة في عقد الحكر أنها كل ما يصلح أن يكون في ثمننا في البيع يصلح أن يكون أجرة في تأجير الأوقاف عموما، والحكم كذلك في أجرة الإستحكار.

ثالثا: عقد الإيجار: فهو شبيه جدا بعقد الحكر إذ يقدم الوقف أو متولي الوقف مبلغا يكفي لترميم الوقف المتضرر وإيجارا سنويا رمزيا مقابل أن يكتسب الحق في إستخدام المباني التي تم تجديدها لفترة طويلة بما يكفي بتجديد رأس المال للمستثمر، وهذه الإتفاقية خاضعة لموافقة القاضي، ويطلق عليه أيضا مصطلح الإيجار المزدوج لأنه يشمل عمليتين إيجاريتين، إيجار طويل الأجل مقابل إيجار نقدي وإيجار سنوي منخفض الثمن ( مبلغ رمزي)، ويتم تطبيق هذا الشكل من أشكال إستغلال ممتلكات الوقف بشكل أكبر على المباني والمباني ذات الإستخدام التجاري والمهني، ويعود تاريخ ميلادها إلى بداية القرن 11 م إلى غاية القرن 18 م، في أعقاب موجة الحرائق التي هزت الدولة العثمانية في القسطنطينية، والتي دمرت جزءا كبيرا من المباني التابعة لأسس الوقف العقاري، ففي غياب الموارد المالية الكافية، أتاح هذا الشكل من إستغلال ممتلكات الوقف ترميم المباني المتضررة من النيران<sup>1</sup>.

أجمع فقهاء الشريعة الإسلامية على عدم جواز تأجير الملك الوقفي لفترة طويلة، أو بيعه.

## الفرع الثاني: الطرق الحديث لإستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة.

### البند الأول: عقد الإستصناع وعقد المشاركة.

#### أولا عقد الإستصناع.

1- تعريفه لغة: الإستصناع مصدر مشتق من فعل صنع، نقول صنعة، طلب الصنعة، فالسين والتاء للطلب. يقال: إستصنع فلان خاتما إذا سأل الرجل أن يصنع له خاتما، وإستصنع له خاتما، وإستصنع الشيء دعا إلى صنعه، والصناعة بالكسر حرفة الصانع، وعمله الصنعة بفتح الصاد<sup>2</sup>.

1 - mohammed boudjellal , La Mise en valeur des biens- waqf , Source précédente , p :5,6.

2- كاسب بن عبد الكريم البدران، عقد الإستصناع أو (عقد المقاول) في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، مقال منشور في مجلة البحوث الإسلامية، الرياض، المملكة العربية الإسلامية، 1404هـ/1984م ص: 53.

2- تعريفه الشرعي: قال ابن عابدين: " الإستصناع هو طلب العمل منه في شيء خاص على وجه مخصوص"<sup>1</sup>.

يعرفه بعض من الحنفية على أنه: "عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل على وجه مخصوص"، كما يقال بأنه عقد مقاوله ، أما المالكية فإستعملوا لفظ إستصنع وإستصناع وقالوا بأنه يشبه عقد السلم وهو طلب الصنعة، فأما الشافعية يقول في عقد الإستصناع انه: "بيع موصوف في الذمة يشترط فيه الصنعة"، وهو نفس تعريف الحنفية، وهو عند كل هؤلاء الفقهاء عقد شرعي جائز، وذلك إستنادا لما أخرجه البخاري في صحيحه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم إصطنع خاتما من ذهب وكان يلبسه، فيجعل فسه في باطن كفه فصنع الناس خواتيم من ذهب، فرقى المنبر، فحمد الله، وأثنى عليه، فقال: "إني كنت إصطنعته، وإني لا ألبسه، فنبتة فنبذ الناس". والمقصود من الحديث من إصطنع النبي الخاتم لنفسه هوليس بكون النبي صانع الخاتم بل دل على جواز عقد الإستصناع.

أما تعريف الحنابلة لعقد الإستصناع، هو: " بيع موصوف يشترط فيه الصنع لا على وجه السلم"، فقد جاء في كشف القناع والإنصاف وغيرهما أن الإستصناع غير جائز نقلا عن القاضي وأصحابه، بأنه لا يصح إستصناع سلعة لأنه باع ماليس عنده على غير وجه السلم..."<sup>2</sup>.

3- تعريف علماء الإقتصاد الإسلامي: عرفه الدكتور وهبة الزحيلي على أنه: "عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئا أو يؤدي عملا لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر"<sup>3</sup>.

عموما عقد الإستصناع من العقود الشرعية التي يمكن إستخدامها في الأعمال المصرفية الإسلامية، والإستصناع عموما معناه أن يطلب شخص من صانع أن يصنع له سلعة معينة بكمية ومواصفات محددة بمواد من عنده مقابل ثمن معين كما يتفقان على موعد ومكان التسليم، بحيث يجوز فيه تعجيل الثمن عند العقد أو تأجيله حسب إتفاق الطرفين<sup>4</sup>.

1- نفس المرجع، ص: 57.

2- كاسب بن عبد الكريم البدران، المرجع السابق، ص: 71، 66، 72، 73.

3- وهبة الزحيلي، عقود جديدة، مجلة الشريعة والقانون، كلية الشريعة والقانون، الإمارات العربية المتحدة، ع: 03، ، ماي/1988، ص: 18.

4- بن حمادي عبد الوهاب، المرجع السابق، ص: 116.

4- حكمه ودليل مشروعيته: أجمع فقهاء الشريعة الإسلامية بجوازه شرعا وإستدلوا في ذلك على السنة والإجماع:

أ- من السنة: عن سهل قال: "بَعَثَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِلَى امْرَأَةٍ: مُرِّي غُلَامَكَ النَّجَّارَ يَعْمَلُ لِي أَعْوَادًا أَجْلِسُ عَلَيْهَا"<sup>1</sup>.

ب- من الإجماع: نقل ابن رشد الحفيد إجماع العلماء على إجارة الناس على الأفعال، أو الأعمال المشروعة المباحة وعقد الإستصناع جزء من الإجارة.

وقال الكاساني: "ويجوز إستحسانا لإجماع الناس على ذلك، لأنهم يعملون ذلك في سائر الأعصار من غير نكير".

#### 5- شروط وأركان عقد الإستصناع.

وقد إشتراط العلماء لكي يكون عقد الإستصناع صحيحا وجائزا شرعا أركان منها:

الركن 01: العاقدان ( الصانع والمصنوع له ) في كامل أهليتهم .

الركن 02: العمل أو المنفعة : يشترط فيه:

- أن يكون مضبوط الأوصاف، لا يحتمل الغرر والجهالة التي تفضي إلى التنازع، بمعنى أنه يجب بيان جنس المصنوع ونوعه وقدره بشكل دقيق وواضح.

- أن تكون مشروعة الإنتفاع بها.

- أن يكون العمل مما يتعامل فيه.

الركن 03: الأجر: ويشترط فيه: تحديد أجرة العمل، ويجوز فيه التأجيل والتأخير على حسب صيغة العقد.

الركن 04: الصيغة: وهي اللفظ الدال على عقد الإستصناع، مثل: إصنع لي هذا الثوب،... إلخ.

1- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 174 .

## 6- أهمية عقد الإستصناع.

إن عقد الإستصناع له أهمية لا يستهان بها في تنمية الأملاك الوقفية، بحيث تمكن من حدوث إتفاق بين البنوك الإسلامية أو المستثمرين وإدارة الوقف على تمويل المشاريع العقارية على أرض الوقف وغيرها كالمصانع بتقسيط ثمن المصنع على عدة سنوات، إذ من مميزات عقد الإستصناع جواز تأجيل الثمن أو تقسيطه على دفعات ومراحل وفي زمن مفتوح غير محدد وهذا ما يعطي مرونة كبيرة لهذا العقد<sup>1</sup>، ويتطلب الإستصناع عقدين: عقد إستصناع بين الممول وناظر الوقف، وعقد إستصناع بين الذي يقوم بعملية البناء الممول والمقاول، فتمول عملية البناء نقدا ويؤجل دفع الناظر إلى أوقات تحصيل عوائد المشروع الوقفي<sup>2</sup>، ويوجد طريقة أخرى لعقد الإستصناع وهي أن تتفق إدارة الوقف مع المقاولين لتنفيذ مشروع بمواصفات يحددها في العقد بإتفاقهم المشترك وهذا ما يسمى بالإستصناع الموازي.

## ثانيا: عقد المشاركة.

يعد عقد المشاركة في إستثمار الأوقاف العقارية العامة من أهم العقود الإقتصادية التي دعا إليها الإسلام لتنمية رأس مال الشركاء، وتنمية العلاقات الإنسانية من جهة أخرى إذ هي الجمع بين الجهد الإنساني والمالي، وحتى يكون هناك عقد إسمه المشاركة لابد من الكلام عن الشركة في الفقه الإسلامي بتعريفها وتبيان حكمها دليل مشروعيتها وأركانها وموقف العلماء والفقهاء من إستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة بعقد المشاركة.

1- **تعريف الشركة لغة:** الشركة لغة معناها الإختلاط، فنقول: أمر مشترك، ومال مشترك أي فيه خلطة<sup>3</sup>.

2- **التعريف الفقهي للشركة:** وردت عن الفقهاء تعريفات كثيرة عن الشركة نذكر منها:

أ- **تعريف المالكية:** عرف الشيخ الدردير الشركة بأنها: "عقد مالكي مالين فأكثر على التجر فيهما معا أو على عمل بينهما والربح بينهما، بما يدل عرفا ولزمت به"<sup>4</sup>.

معنى هذا التعريف أن الشركة قد تكون خلطا للمال بغية التجارة أو قد تكون شركة عمل.

1- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل إستثماره في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص: 143.

2- بن حمادي عبد الوهاب، المرجع السابق، ص: 117.

3- ابن منظور، المرجع السابق، ص: 448/10.

4- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 112.

ب- **تعريف الحنفية:** عرف الإمام ابن عابدين الشركة بأنها: " عقد بين المتشاركين في الأصل والربح"، معنى التعريف أن عقد الشركة في الفقه الحنفي على حسب تعبير ابن العابدين أنها تترتب آثارها بمجرد العقد الصحيح، وأنها في الإشتراك فيما كان من المال أو من جنسه على أن يكون الربح على حسب المتفق عليه.

ج- **عند الشافعية:** عرف الشيخ الشريبي الشركة بأنها: "ثبوت الحق في شيء لإثنين فأكثر على جهة الشروع"، معنى التعريف أن الشيخ الشريبي عبر عن الشركة بالحق ولا يكون الحق إلا بالعقد الصحيح، حيث إعتبر الحق شائعا أي أن نسبة الملكية للشركاء تكون على الشروع، مثل النصف والثلث، والربع،... إلخ.

د- **تعريف الحنابلة:** عرف الفقيه ابن قدامة الشركة بأنها: "الإجماع في الإستحقاق أو تصرف"، معناه أن الشركة الشركة هي إجماع الشركاء وإشراكهم في إستحقاق المال، أو الربح، أو حق التصرف بالبيع، والوكالة على المال وهذا على حسب مضمون العقد.

مما سبق من تعريفات يتضح لنا أن الفقهاء إتفقوا على إعتبار الشركة طريقة من طرق التنمية المال، وأنها من العقود التي تساعد أفراد الأمة على التشارك للجميع بين المال والجهد لمقصد الربح من جهة، وتنمية المجتمع من جهة ثانية على أنه لا بد من الإشارة إلى أن الفقهاء إختلفوا في بعض تطبيقاتها وجزئياتها الفقهية.

### 3- حكمها ودليل مشروعيتها: هي جائزة بدليل الكتاب والسنة والإجماع.

أ- من الكتاب: قال الله تعالى في سورة النساء: " فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثَّلَاثِ " <sup>1</sup>.

ب- من السنة: عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم يقول الله عز وجل: " أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَهُ، خَرَجَتْ بَيْنَهُمَا " <sup>2</sup>.

ج- من الإجماع: نقل الإمام الحطاب الإجماع على جوازها بالجملة <sup>3</sup>.

### 4- أركان عقد الشركة عند الفقهاء: تتكون الشركة عند جمهور الفقهاء من ثلاث أركان هم:

1- **العاقدان:** ويشترط فيهما نفس الشروط التي ذكرناها في العقود السابقة.

1- سورة النساء، الآية رقم: 12.

2- أبو داود، السنن، مراجعة محي الدين عبد الحميد، دار إحياء السنة النبوية، كتاب البيوع، باب الشركة، حديث رقم 3383، د.ت.ن.

3- عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص: 114.

2- الصيغة اللفظية: وهي اللفظ الدال على الإذن بالتصرف.

3- المحل أو المنفعة: وهي العمل، أو المال، ويشترط فيه:

- التساوي في القيمة والقدر إن كان نقدين أو ما يقوم مقامهما كعروض التجارة.

- المساواة في العمل، مثل: الإشتراك في الصنعة الواحدة أو المساواة بين العمل والخدمة متى تحققت هذه الأركان، والشروط ترتبت عنها نتائجها شرعا.

ضوابط وشروط استثمار أموال الوقف بعقد المشاركة:

- أن تساير العملية الإستثمارية قواعد الشريعة الإسلامية.

- أن تراعي في العملية الإستثمارية الحاجة الضرورية لأفراد الأمة.

- أن يعود عقد المشاركة بالفائدة على طرفي العقد.

- حسن إختيار الشريك بمراعاة خبرته، وماليته، وذمته.

- تضمين المشارك في حالة ظهور التقصير أو الإهمال.

### البند الثاني: استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة عن طريق الإستبدال.

أولاً: تعريف الإستبدال لغة: الإستبدال مأخوذ من البدل، وبدل الشيء غيره وتبدل به، وإستبدله وإستبدل به كله، اتخذ منه بدلاً<sup>1</sup>.

ثانياً: تعريف الإستبدال فقها.

وهو أن يباع مال الوقف كله، أو جزء منه، ويشترى بثمنه مال وقفي آخر يستعمل لنفس الغرض الوقفي مع الإبقاء على الإلتزام بسائر شروط الواقف، كما يعرفه البعض من الفقهاء على أنه إستبدال أصل موقوف بآخر، أو بيعه والشراء ببدله أصلاً يوقف محل الأول<sup>2</sup>.

1- منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف، المرجع السابق، ص:167، نقلا عن ابن منظور، لسان العرب، المرجع السابق، ص:48.

2- العياشي الصادق فداد، المرجع السابق، ص: 15.

ثالثاً: موقف الفقهاء من الإستبدال.

اختلفت آراء الفقهاء حول مسألة إستبدال الوقف بين مضيق وموسع، فالحنفية أوسعوا من باب الإستبدال وأجازوه في معظم أحواله، لكي لا تبقى دور الوقف مهجورة وخربة، أما المالكية فقالوا بعدم جواز بيع العقار إلا في حالتين توسيع مسجد أو طريق عام<sup>1</sup>، فالمالكية يمنع عندهم منعا بات إلا في حالتين، فأما الحالة الأولى إذا كان مسجداً، وذلك متفق عليه بين الأئمة، غير أن الإمام أحمد إنفرد برأيه إذ عنده يجوز إستبدال مسجد بأرض مسجد أخرى، فأما الحالة الثانية وهي إذا كان العقار ذا غلة فلا يباح بيعه والإستبدال به إلا لضرورة توسيع مسجد أو مقبرة، أو طريق عام، لأن هذه المصلحة عامة للأمة، أما إذا لم يعد العقار ذا منفعة، فإن المالكية أجازوا أن يستبدل به عقاراً إذا كان هذا العقار يحقق الغاية نفسها من الوقف المستبدل في جانب العمل الخيري والمصالح العامة، أما في المذهب الشافعي، فقد تشدد في عدم جواز الإستبدال حتى لو كان مسجداً وذلك حتى لا يكون ضياع للأوقاف وخرابها.

من خلال ما سبق يتضح لنا أن الفقهاء أجازوا إستبدال الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق شروط خاصة تضمن بقاء ريع الوقف وإستمراره لكي يستمر أجر ثوابه عند الله عز وجل.

إن من شروط الإستبدال عند الفقهاء المسلمين ما يلي<sup>2</sup>:

1- ألا يكون البيع بغبن فاحش، أي لا يتغابن الناس فيه في العادة لأن البيع بغبن فاحش ظلم وتبرع بجزء من الوقف.

2- ألا يكون البيع مظنة محاباة من البائع للمشتري، كما إذا باع القيم لمن لا تقبل شهادتهم له من الأصول والفروع، أو لمن له عليه دين.

3- أن يتم شراء عقار آخر، أو عين موقوفة أخرى بدل التي تم إستبدالها لتحل محل العقار، أو العين الأولى ويتم وقفها ثانية على الجهات التي كانت الأولى موقوفة عليه.

المشرع الجزائري لم يجيز إستبدال أو تعويض عين موقوفة بعين أخرى موقوفة أو ملك آخر إلا في حالات نص عليها في المادة 24 من قانون 10/91، وهي:

1- منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص: 168.

2- منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص: 169-170.



- في حالة تعرض العين الموقوفة للإنذار.

- في حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه

حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ماتسمح به الشريعة الإسلامية وقد أدرجت نماذج عن إستبدال ملك وقفي عقاري بأخر قصد توسيع مسجد<sup>1</sup>.

- حالة إنعدام المنفعة في العقار الموقوف وإنتفاء إتيانه بنفع مطلقاً، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه .

وهذه الحالات لا تثبت إلا بعد المعاينة والخبرة الفنية وذلك بقرار من السلطة الوصية .

## المبحث الثاني: استثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة في التشريع الجزائري.

تنوعت طرق استثمار الأملاك العقارية الوقفية بتنوع محلها فيما إن كانت أراضي فلاحية أو أراضي بور أو مباني، أو مباني معرضة للخراب،... إلخ، حيث ذكر المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 381/98 السالف الذكر صيغة واحدة للإستثمار ألا وهي الإيجار، وهذا الأخير له طريقين حسب المادة 42 من قانون 10-91 وهما الإيجار عن طريق المزاد العلني، والإيجار عن طريق التراضي، ليأتي بعد ذلك قانون 07/01 ليتم ويعدل قانون الأوقاف 10/91 ويضيف صيغ جديدة من أجل استثمار وإنماء وإستغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة، وتختلف طريقة استثمار الملك الوقفي بحسب طبيعته.

وعليه سندرس كل صيغ استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة القديمة منها والحديثة، وذلك حسب طبيعتها في ظل قانون الأوقاف 07/01، وقانون 70/14، والمرسوم التنفيذي 18-213 كما سيأتي توضيحه في ثلاث مطالب، حيث سندرس في المطلب الأول إستغلال الأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي، أما في المطلب الثاني سندرس الأراضي البور أو العاطلة وكذا الأراضي المبنية أو القابلة للبناء، أما في المطلب الثالث سنتناول إستغلال العقارات الوقفية الموجهة للمشروعات الإستثمارية في ظل المرسوم التنفيذي 18-213 .

### المطلب الأول: إستغلال الأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي.

تسعى الجزائر إلى تنمية الإقتصاد الوطني وذلك عن طريق إستغلال وتنمية الأراضي الفلاحية بصفة عامة والوقفية بصفة خاصة، وذلك سعيا لتحقيق الإكتفاء الذاتي من جهة والتقليل من وارداتها من جهة أخرى، ولا يخفى علينا الوظيفة الإجتماعية والإقتصادية التي يؤديها العقار الفلاحي الذي حدد معالمه قانون التوجيه العقاري 25<sup>1</sup>/90 والذي أوجب على كل مالك أو حائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا لحقوق عينية عقارية إستغلالها، كما أقر أن عدم إستغلال هذه الأراضي الفلاحية يشكل تعسفا في إستعمال الحق، ويتم إستغلال الأملاك الفلاحية الوقفية بعقود نوردها كما يلي.

1- الجريدة الرسمية الصادرة في 18/11/1990، ع: 49.

## الفرع الأول: استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية العامة عن طريق عقد الإيجار<sup>1</sup>.

لقد نص المشرع الجزائري على إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية العامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014 والمتضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية العامة والمخصصة للفلاحة<sup>2</sup>، والتي تسري أحكامه على الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة المعلومة التي تم حصرها والمسترجعة من طرف الدولة وعلى الأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة والتي يثبت لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص وهذا إستنادا للمادة 02 من المرسوم 70/14، ولقد إستثنى المشرع الجزائري من هذا المرسوم الأراضي الوقفية التي تخضع لنظام قانوني خاص، وقد نص هذا المرسوم على طريقتين لإبرام عقد إيجار الأرض الفلاحية الوقفية العامة وإيجار الأرض الفلاحية الوقفية التي تتم إما عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة وهو الأصل، حيث نصت المادة 22 من المرسوم 381/98 على أن: " يؤجر الملك الوقفي في إيطار أحكام المادة 42 من قانون 91-10 سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرضا زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة وبعد المعاينة وإستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة".

أما إستثناءا تتم عن طريق التراضي وهذا حسب ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 70/14 السابق الذكر والمادة 25 من المرسوم 381/98 بقولها: "يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد إستطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 09 من نفس المرسوم"، ونجد أن المادة 14 من المرسوم قد نصت على: " دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 "... تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني."، ويتبين من خلال هذه المادة أن الأصل في إنعقاد إيجار الملك الوقفي العام يكون بطريق المزاد العلني، والمزايدة تجري تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف بإعتباره المسؤول الأول على إدارة وتسيير الأملاك الوقفية العامة وذلك بعد الإعلان عن المزايدة في الصحافة الوطنية أو الطرق الأخرى المتعارف عليها قانونا وذلك قبل 20 يوما من تاريخ إجرائها، وينعقد الإيجار عن طريق المزايدة على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده وزير الشؤون الدينية والأوقاف حيث يجب أن يحدد فيه التعيين الدقيق للأرض الفلاحية الوقفية محل الإيجار من حيث المساحة، الطبيعة، الحدود، مدة الإيجار،

1- أنظر الملحق رقم: 08.

2- ج.ر الصادرة في: 20/02/2014، ع: 09.

الأطراف، السعر، حيث يحدد السعر الأدنى للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية وذلك بعد إجراء الخبرة والمعاينة وإستطلاع رأي المصالح المختصة مثل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، أما بالنسبة لتأجير الأراضي الفلاحية الوقفية العامة عن طريق التراضي وحسب ما هو وارد في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14، فإنه يتم بترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف وذلك في حالة تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني وأثبتنا عدم الجدوى، كما أنه إستناداً للمادة 21 من نفس المرسوم فإنه يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الإستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة، أما بالنسبة للأشخاص المؤهلون لإستئجار الأرض الوقفية الفلاحية نصت عليهم المادة 07 و08 من المرسوم 70/14، حيث حددت شروط الترشح لإستئجار الأرض الوقفية الفلاحية، فبالنسبة للشخص المترشح الطبيعي فيجب أن يكون جزائري الجنسية ويثبت صفته كفلاح أو يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي، أما بالنسبة للشخص المعنوي فيشترط أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة، ويلتزم مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية العامة بدفع أجرة سنوية منتظمة في حساب الصندوق المركزي للأوقاف نقداً حسب ما هو وارد في نص المادة 11 من نفس المرسوم، ولكن الأمر يختلف بالنسبة لإيجار الأرض الفلاحية الوقفية العامة المسترجعة من طرف الدولة والتي تحول حق المستفيدين منها من حق إنتفاع وإمتياز إلى حق إيجار، حيث بموجب المادة 27 من المرسوم السالف الذكر فإنه يلتزم كل مستأجر لهذه الأراضي أن يدفع مبلغ الإيجار السنوي لحساب الصندوق المركزي للأوقاف والذي يساوي قيمة مبلغ الإتاوة السنوية، أما بالنسبة لمدة إيجار الأرض الوقفية الفلاحية العامة فقد نص المشرع الجزائري في المادة 06 من المرسوم 70/14 على أنها تؤجر لمدة محددة حسب طبيعة الإستغلال الفلاحي، وفي حالة ما إذا كانت مدة إيجار الأرض الفلاحية الوقفية تتجاوز 12 سنة فيجب أن يخضع عقد الإيجار للشهر في المحافظة العقارية حسب ما هو وارد في المادة 09 من نفس المرسوم، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية العامة التي تم إسترجاعها من طرف الدولة وحسب المادة 24 و26 من نفس المرسوم فإن المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم وحق الإمتياز المنصوص عليه في القانون رقم 103/10<sup>1</sup> المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذين تحولوا إلى مستأجرين للأرض الفلاحية الوقفية العامة فتكون مدة الإيجار بالنسبة إليهم هي 40 سنة قابلة للتجديد ويخضعون لنظام خاص، كما أن عقد إيجار الأرض الفلاحية المسترجعة من طرف الدولة والمحزر من طرف مدير مديرية الشؤون الدينية والأوقاف يخضع للشهر في المحافظة العقارية طبقاً للمادة 28 من نفس المرسوم.

1- ج.ر. الصادرة في: 2010/08/18، ع: 46.

يترتب على عقد إيجار الأرض الفلاحية الوقفية العامة إلتزامات على عاتق المستأجر حددتها المادة 11 من المرسوم 70/14، وكذلك المادة 02 و 03 من دفتر شروط الخاص بتأجير الأرض الفلاحية الوقفية عن طريق المزاد العلني والمتمثلة في:

**1/ إلتزامات المؤجر ( مديرية الشؤون الدينية والأوقاف):**

- يلتزم المؤجر بتسليم الأرض الفلاحية الوقفية ومرفقاتها مباشرة بعد إعلان رسو المزاد.

- يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإستغلال الحر للأرض الفلاحية الوقفية وملحقاتها إن وجدت.

**2/ إلتزامات المستأجر:** - يلتزم المستأجر بإحترام الإلتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الإيجار ودفتر الشروط الملحق به.

- يلتزم المستأجر بعد تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الوقفية.

- يلتزم المستأجر بتسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقا.

- يلتزم المستأجر بعدم تأجير الأرض الفلاحية الوقفية من الباطن.

- يلتزم المستأجر بإحترام المدة الثابتة في عقد الإيجار.

- يلتزم المستأجر بإستغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزاد العلني بشكل شخصي ومباشر.

- يلتزم المستأجر بدفع الفواتير الناجمة عن التموين بالماء والكهرباء.

- يلتزم المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في الأرض المؤجرة دون موافقة من السلطة المؤجرة.

- يلتزم المستأجر بعدم المطالبة بأي تحسين للأرض المؤجرة.

- يلتزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها.

- يلتزم المستأجر بعدم الإعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف وللدويان الوطني للأراضي الفلاحية ويتعهد بتسهيل مهمتهم.

- يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية التي يستغلها إن وجدت وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة<sup>1</sup>.

- يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد إنتهاء مدة الإيجار دون إعدار إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة تجديد عقد الإيجار.

ويترتب على إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية فسخ عقد إيجار الأرض الفلاحية الوقفية العامة، كما أن عقد الإيجار ينتهي بإنهاء المدة المحددة له.

### الفرع الثاني: إستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق عقد المزارعة وعقد المساقاة<sup>2</sup>.

**أولاً: عقد المزارعة:** وهو حسب تعريف المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف قد يتم بين صاحب الأرض الفلاحية والمزارع من أجل العمل عليها مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد.

وبناء عليه فإن طرفي عقد المزارعة في الفقه الإسلامي هما رب الأرض والمزارع، أما الأجرة فهي جزء من المحصول ولا يمكن أن تكون من غير الذي عمل عليه المزارع، كما أن محل عقد المزارعة هو أرض زراعية موقوفة<sup>3</sup>.

وبذلك حصر المشرع محل عقد المزارعة فقط في الأرض الموقوفة بدليل أنه لم ينص على هذا النوع من العقود في القوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية، وبذلك خالف الفقه الإسلامي الذي جعل محل عقد المزارعة أرضاً زراعية سواء مملوكة ملكية عامة أو خاصة أو كانت ملك وقفي.

وعقد المزارعة وفقاً للمذهب المالكي هو عقد مثل باقي العقود مضمونة عمارة الأرض بالشجر ويمكن أن يكون العقد على وجه الإجارة وبجزء من المنتج.

1- دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزارع في الإيجار عن طريق المزارع العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 20 فبراير 2014، ع: 09.

2- أنظر الملحق رقم: 10 .

3- خديجة غازي، عقود إستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة بليدة، السنة الجامعية: 2011/2012، ص: 32.

وقد عرفت التشريعات الوضعية المزارعة على أنها عقد بموجبه يرصد المالك أرضه الزراعية إلى شخص يزرعها أو يستثمرها وفي مقابل ذلك يأخذ جزءا معيناً من المحصول الذي تنتجه، فالمشرع العراقي مثلاً عرفها في المادة 85 من القانون المدني العراقي: " المزارعة عقد على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع، فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد"<sup>1</sup>

وعليه فإن عقد المزارعة يشبه عقد الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الإنتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل، كما أنه من جهة أخرى يشبه الشركة من حيث أنها تنشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين المالك بأرضه وبين المزارع بعمله وتعطى للمالك حصة من المحصول المنتج تتفاوت قيمتها إما زيادة أو نقصاناً حسبما أنتجته الأرض من محصول مع مراعاة نوعه وفترة إنتاجه، وبذلك يتميز عقد المزارعة بالخصائص التالية:

- شخصية المزارع هي محل إعتبار خاص في عقد المزارعة

- الأجرة في عقد المزارعة هي عبارة عن حصة معينة من المحصول

- المزارع يتولى بنفسه زراعة الأرض ولا يجوز أن يتنازل عن حقه في زراعتها إلى غيره

- العين المؤجرة بعقد المزارعة هي أرض زراعية عراء أو مغروسة بالأشجار تنتج محصولاً زراعياً دورياً.

- عقد المزارعة يتم عن طريق المزاد العلني.

المشرع الجزائري لم يتعرض إلى مسألة المدة في عقد المزارعة، وبذلك علينا الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، فباعتبار أن الملك الوقفي المؤجر هو أرض فلاحية تنتج محصولاً دورياً كان من اللازم الأخذ بمدة العرف الفلاحي كأن تكون المدة لموسمين زراعيين أو أكثر بحسب طبيعة الأرض إن كانت خصبة أو خصبة جداً، بالمقارنة مع المشرع المصري مثلاً جعل الحد الأدنى لمدة المزارعة 3 سنوات أي ثلاث دورات زراعية سنوية، ويجب تحديد المدة في عقد المزارعة وذلك لمصلحة الوقف وحمايته من المستأجر، كما أن عقد المزارعة يرتب إلتزامات على عاتق صاحب الأرض وتتمثل في تسليم الأرض وملحقاتها، وإلتزامات على عاتق المستأجر تتمثل في زراعة الأرض، كما يجب على المستأجر حسب ما نصت عليه المادة 08 من دفتر الشروط الخاص بإستثمار أرض فلاحية وقفية عن طريق المزارعة<sup>2</sup>، والمعد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف إشعار المصلحة المتعاقدة بتاريخ بداية الحصاد ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة للتقييم للقيام بمهامها، كما أنه

1- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 134-135.

2- أنظر ملحق رقم: 10.

إستنادا للفقرة 06 من المادة السالفة الذكر من دفتر الشروط فيجب أن يحرص المستأجر على نقل حصة المصلحة المتعاقدة من المحاصيل إلى ديوان الحبوب إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي للمصلحة المتعاقدة.

كما أن عقد المزارعة يقيد لدى الموثق حسب ما نصت عليه المادة 17 من دفتر الشروط السابق الذكر ويتحمل المزارع مصاريف التوثيق، كما أن المادة 18 منه نصت على وجوب تسجيل عقد المزارعة طبقا لأحكام قانون التسجيل، ويعفى من الرسوم طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف.

أما بالنسبة لإنهاء عقد المزارعة، فيما أنه عقد مؤقت فإنه ينتهي بإنهاء المدة المتفق عليها في العقد كقاعدة عامة، ولقد لا ينتهي في بعض الأحيان بإنهاء المدة المقررة في العقد كما لو كان المحصول لمك ينضج بعد، فللمزارع الحق في البقاء في الأرض إلى غاية نضج المحصول ويؤدي الأجرة المناسبة مقابل بقائه في الأرض، وقد ينتهي عقد المزارعة لأسباب أخرى طارئة، كموت المستأجر المزارع<sup>1</sup>، أو لحاجة المؤجر للأرض المؤجرة لزراعتها بنفسه أو لم يحسن إستغلالها ففي هذه الحالة وخوفا من تحويل الأرض لطبيعتها الزراعية فللمكلف بالأوقاف فسخ العقد خاصة وأن شخصية المزارع محل إعتبار في هذا العقد، كما يفسخ هذا العقد في حالة عدم تمكين المستأجر المزارع من الإنتفاع بزراعة الأرض، وهنا يكون المؤجر في حكم المخل بالتزاماته التعاقدية.

وجاء المشرع المصري إستثناء وضمن قانون الإصلاح الزراعي بفكرة ضرورة تمديد عقد المزارعة بقوة القانون بعد إنتهاء مدة المزارعة إلى دورة سنوية زراعية أخرينفس الشروط السابقة<sup>2</sup>.

### ثانيا: عقد المساقاة.

عرف المشرع الجزائري عقد المساقاة في نص المادة 26 مكرر 1 الفقرة الثانية من القانون 07/01 كما يلي: "عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر للإستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره".، إذن هي نوع من أنواع إستغلال البساتين الموقوفة التي ضعف نتاجها بسبب إهمال نخيلها أو أشجارها، فيتم تسليمها إلى مساق يقوم بسقيها والعناية بأشجارها مقابل حصة شائعة من ثمرتها يستوفيهما في مدة محددة.

ومن الشروط الأساسية المتطلبة في عقد المساقاة ما يلي:

1- خديجة غازي، المرجع السابق، ص: 53.

2- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 135.



- أن يكون النخل أو الشجر معلوما عند إبرام العقد.
  - أن يكون نصيب العامل في الشجر معلوما بالنصاب.
  - يشترط في العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه.
- كما يحق للمصلحة المتعاقدة تعيين لجنة مختصة تعين عملية الجني وتقييم الثمار وقد تستعين بمحضر قضائي وبأعوان من المصالح الإدارية ذات العلاقة بالنشاط الفلاحي<sup>1</sup>.
- وهذا إستنادا لنص المادة 08 فقرة 02 من دفتر الشروط السابق الذكر، وحسب المادة 17 منه يفيد عقد المساقاة لدى الموثق ويقع على عاتق المستأجر دفع المصاريف.
- أما بالنسبة لإنهاء عقد المساقاة فإنه ينتهي بنفس الأسباب التي ينتهي بها عقد المزارعة<sup>2</sup>.
- كما نصت المادة 08 من دفتر شروط إستثمار أرض وقفية مشجرة عن طريق عقد المساقاة على أنه يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد المساقاة في حالة الإخلال بالإلتزامات المذكورة في دفتر الشروط والمتمثلة في الحالات التالية:

- التأخر عن دفع حصة المصلحة المتعاقدة الموسمية من المحصول.
- إهمال الأرض الموقوفة وعدم الحفاظ عليها وعدم العمل على العناية بها.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

## المطلب الثاني: إستغلال الأراضي الوقفية العاطلة أو البور والأراضي المبنية أو القابلة للبناء .

في هذا المطلب سنتناول كل الصيغ الإستثمارية التي تستغل بها الاراضي الوقفية العاطلة وكذا الأراضي المبنية أو القابلة للبناء في فرعين مستقلين كما سيأتي .

1- فارس مسدور، تمويل وإستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، تخصص تحليل إقتصادي، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2007/2008، ص: 169.

2- بوناظور خضرة، النظام القانوني للوقف وفق التعديلات القانونية، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، سنة 2005-2008، ص: 10.

## الفرع الأول: إستغلال الأراضي الوقفية العاطلة أو البور.

و هي تلك الأراضي التي لم تعد صالحة للزراعة والغرس، أي أنها عاطلة على الإنتاج ويحتاج إصلاحها أموالا كبيرة، لذى أوجد المشرع الجزائري أسلوبا لتنمية وإستغلال مثل هذه الأوقاف في شكل عقد الحكر، حيث ظهر هذا العقد نتيجة تشدد الفقهاء في مسألة بيع الوقف وإستبداله فهو يهدف إلى عمارة الأرض بالغرس أو البناء.

**أولا: تعريف الحكر:** الحكر هو حق عيني يخول للمحتكر الإنتفاع بأرض موقوفة بالبناء أو بالغرس أو بأي غرض آخر وذلك مقابل أجره معينة، فالحكر حق متفرع عن الملكية حيث تكون رقبة الأرض المحكرة لجهة الوقف أما الإنتفاع فيكون للمحتكر، ويختلف حق الحكر عن حق الإنتفاع من عدة أوجه فهو يكون دائما مالا عقاريا بإعتبار أنه لا يرد إلا على أرض موقوفة وهو لا ينتهي حتما بوفاة المحتكر عكس حق الإنتفاع، كما أنه يكون أطول مدة من حق الإنتفاع حيث تكون حقوق المنتفع أقل نطاقا من حقوق المحتكر، كما أن عقد الحكر يختلف عن عقد الإيجار لأن هذا الأخير هو حقف شخصي ولو كانت العين الموقوفة عقارا<sup>1</sup>.

وقد نص المشرع الجزائري على عقد الحكر في المادة 26 مكرر2 من القانون 07/01 بقوله: " يمكن أن تستثمر عند الإقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع إلتزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/02"<sup>2</sup>.

**ثانيا: شروط إنعقاد عقد الحكر:** وينعقد عقد الحكر بتوافر الرضى بين المتعاقدين (مديرية الشؤون الدينية والأوقاف والمستأجر)، ونظرا لخطورة هذا العقد على الوقف بإعتباره يرتب حقا عينيا على الوقف فإنه يشترط فيه الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية وذلك حتى يكون له حجة في مواجهة الغير.

ويشترط كي ينعقد عقد الحكر صحيحا أن<sup>3</sup>:

- تكون الأرض المحكرة موقوفة.

1- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 138.

2- محمد كنانة، المرجع السابق، ص: 172.

3- الملحق رقم: 11.

- أن تكون هناك ضرورة تدعو إلى التحكير كأن تكون الأرض خربة أو في حاجة إلى الإصلاح وليس لها ريع يكفي لإصلاحها.

كما يرتب عقد الحكر إلتزامات في عاتق المحتكر حسب ما تم الإلتفاق عليه في عقد الحكر فمثلا لو كانت الأرض للبناء فيلتزم بتشبيد البناءات عليها.

كما أنه يشترط تحديد مدة الحكر في العقد حيث نصت المادة 04 من دفتر الشروط الخاص بإستثمار أرض وقفية عن طريق عقد الحكر بأنه يبرم عقد الحكر لمدة طويلة الأمد تقدر ب 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها 99 سنة ابتداء من تاريخ إمضاء العقد.

أما بالنسبة للأجرة فكما ذكرنا سابقا يتم دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع إلتزام المحتكر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع وينقله بالميراث، وينتهي عقد الحكر بنفس الأسباب العامة التي تنتهي بها العقود السالفة الذكر.

والمشروع الجزائري لم يكتفي باللجنة المكلفة بالأوقاف بل أضاف مديرية أخرى سماها مديرية الأوقاف بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف والتي نشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 والمؤرخ في 28/06/2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في الشؤون الدينية والأوقاف المذكور سابقا.

تتضمن هذه المديرية مديريتين فرعيتين ألا وهما المديرية الفرعية المكلفة بالبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات، والمديرية الفرعية لإستثمار الأملاك الوقفية وهذا ما نصت عليه المادة 03 من نفس المرسوم.

**الفرع الثاني: إستغلال الأراضي الوقفية المبنية أو القابلة للبناء بعقود المرصد والمقاولة والمقايسة.**

تكتسي الأراض الوقفية القابلة للبناء والمبنية أهمية بالغة لا تقل أهمية عن الأراضي الوقفية الفلاحية، ونظرا لأن ريع الملك الوقفي عادة ما يكون ضئيلا لا يستطيع تمويل عملية بناء الأرض ولا حتى إصلاح ما خرب، فقد لجأ المشرع الجزائري إلى صياغة عقود تتماشى وهذه الوضعية وتتمثل في عقد المرصد وعقد المقايسة وعقد المقاولة الذي يرد على الأراضي الموقوفة ذات الطابع العمراني المبنية أو القابلة للبناء، وعقد الترميم الذي يرد على الأراضي الموقوفة المبنية والمعرضة للخراب والإندثار إضافة إلى صيغ جديدة إستحدثها المشرع الجزائري من أجل تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة ، وهو الذي سنبينه ضمن هذه البنود:

البند الأول: عقد المرصد وعقد المقاوله وعقد المقايضة.

أولاً: عقد المرصد<sup>1</sup>: عرفه مرشد الحيران بأنه: "المرصد هو دين مستقر على جهة الوقف للمستأجر، الذي عمر من ماله عمارته الضرورية في مستغل من مستغلات الوقف بإذن الناظر عند لاح عدم مال حاصل في الوقف وعدم من يستأجره بأجرة معجلة يمكن تعميمه بها<sup>2</sup>."

إن عقد المرصد حسب هذا التعريف هو: عقد يتم بموجبه الإتفاق بين إدارة الوقف والتي هي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وبين المستأجر للقيام بإصلاح الأرض وعمارته وتكون نفقاتها دينا مرصدا على الوقف، ويكون في الأرض الخربة غير القابلة للإستئجار ولا توجد بها غلة لإصلاحها، وقد نص عليه المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 05 من القانون 07/01 بقوله: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل إستغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه بإتفاق مسبق طيلة مدة إستغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه بإتفاق مسبق طيلة مدة إستهلاك قيمة الإستثمار مع مراعاة أحكام المادة 25 من قانون الأوقاف 10/91...".

من خلال ماسبق نقول أن عقد المرصد نوع من الإيجارات الخاصة الطويلة المدى التي تخص فقط على الأراضي القابلة للبناء، بحيث يخول بمقتضاه لمستأجر الأرض البناء فوقها مقابل إستغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه بإتفاق مسبق طيلة مدة إستهلاك قيمة الإستثمار، إلا أن البناء المنجز يرجع وقفا ويعود ريعه للموقوف عليهم بعد إنتهاء المدة المحددة في العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 4 من قانون الأوقاف 07/01 المتممة والمعدلة للقانون 10 /91 في مادته 26 مكرر 5، وكذا المادة 25 من نفس القانون، وإن كان المشرع الجزائري لم يحدد مدة عقد المرصد إلا أن العقد يبرم لمدة تحددتها القيمة المالية لتكلفة الإستثمار وذلك إستنادا للمادة 04 من دفتر الشروط الخاص بإستثمار أرض بيضاء عن طريق عقد المرصد، وتقدر تكلفة الإستثمار بعد الإنتهاء من الأشغال نهائيا وتشمل تكاليف الدراسة والمتابعة والإنجاز هذا حسب المادة 05 من دفتر الشروط السالف الذكر.

للإشارة فقط فإن عقد المرصد غير الإرصاد، حيث أن الإرصاد يعني أن الدولة مثلا تخصص قطعة أرض لمصلحة عامة كبناء مدرسة أو مستشفى،... أو غير ذلك من المشاريع التي تهدف إلى النفع العام فهذا يعتبر

1- أنظر الملحق رقم: 12.

2- سعاد لعمارة، المرجع السابق، ص: 74.

إرسادا لا وفقا حقيقيا<sup>1</sup>، ونظرا لما لعقد المرصد من خطورة على الوقف بإعتباره ديننا عليه، ذهب فقهاء الشريعة الإسلامية إلى أن المرصد لا يمكن أن يرتب على الوقف إلا بتوافر شرطين هما:

-عدم در الملك الوقفي للربيع والذي يمكن أن نعمر به الملك الوقفي.

- عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة يمكن تعميمه بها، وهذا الشرط يعتبر ضروريا حيث أنه إذا وجد من يستأجره بأجرة معجلة يمكن أن نعمر بها الملك الوقفي الخرب كان ذلك أولى من إيجاره بعقد المرصد، فهم يرتبون عقد المرصد على العقارات الوقفية بصفة عامة وذلك تحقيقا للمصلحة<sup>2</sup>،

أما المشرع الجزائري قد إشتراط لترتيب عقد المرصد أن يكون الوقف أرضا قابلة للبناء وذلك بالزام صاحب الأرض بالبناء فوقها مقابل إستغلال إيرادات البناء، على عكس فقهاء الشريعة الإسلامية، ويعتبر عقد المرصد فعلا أداة تمويلية للأملاك الوقفية العقارية، فهو مكسب إقتصادي لها، ذلك أنه يحفظها من أن تفقد قيمتها الإقتصادية في السوق العقارية نتيجة خرابها، كما أنه يعفي الإدارة المكلفة بالأوقاف من تحمل الكثير من التكاليف التي قد تنقل كاهلها وتجعلها عاجزة عن تغطية مصاريف الأملاك الوقفية من جهة وصرف الربيع الوقفي لمستحقيه من جهة أخرى<sup>3</sup>.

وينقضي عقد المرصد بإستيفاء صاحب حق المرصد لقيمة إستثماره (دينه) على العين الموقوعة، كما ينتهي بالطرق العامة لإنهاء العقود السالفة الدراسة<sup>4</sup>.

**ثانيا: عقد المقاولة:** وقد نص المشرع الجزائري على عقد المقاولة كأسلوب من أساليب إستغلال الأملاك العقارية الوقفية العامة سواء المبنية أو القابلة للبناء وذلك من خلال المادة 26 مكرر 06 من قانون 07/01 والتي جاءت متفقة مع مفهوم وأحكام عقد المقاولة المنصوص عليه في القانون المدني وذلك في المادة 549 منه والتي عرفته على أنه: " **عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر**"، وبالنسبة للثمن يكون حاضرا كليا أو مجزءا على أقساط حسب الإتفاق المبرم بين المقاول ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف ويجوز لهذه الأخيرة أو الناظر التحلل من عقد المقاولة المبرم ووقف

1- فارس مسدور، المرجع السابق، ص: 152.

2- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل إستثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 120.

3- فارس مسدور، المرجع السابق، ص: 154.

4- صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص: 145.

التنفيذ على أن يتم تعويض المفاوض عن جميع ما أنفقه من المصاريف وما أنجزه من أعمال وما فاتته من كسب ولحقه من خسارة بمقتضى عقد المفاوضة".

نلاحظ أن المشرع الجزائري أخضع عقد المفاوضة الذي يرد على الأملاك الوقفية العقارية العامة إلى القواعد العامة وحسن ما فعل.

### ثالثا: عقد المفاوضة.

هو نوع من أنواع عقود المعاوضة التي يتحصل بموجبها كل من العاقدين على مقابل ما يقدمه تطبيقا لنص المادة 58 من القانون المدني والتي تنص على: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شئ ما"، كما نص قانون الأوقاف 07/01 على هذا العقد وذلك في المادة 26 مكرر 06 بقولها: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بعقد المفاوضة التي يتم بمقتضاه إستبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون 10/91..."

إن المشرع الجزائري قد تشدد كثيرا فيما يخص الإستبدال حيث أنه نص بصريح العبارة في المادة 24 من قانون 10/91 على أنه: "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية: حالة تعرضه للضياع أو الإندثار، في حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه، حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية، حالة إنعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه، وهذه الحالات تثبت بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة"، وهذا القرار يخص فقط الأملاك الوقفية العقارية التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف<sup>1</sup>.

وفقا لمفهوم عقد المفاوضة في المادة المذكورة أعلاه فإن الإستبدال آلية تعاقدية فعالة للمحافظة على الطاقة الإنتاجية للوقف من خلال بيع عين الوقف التي خربت أو قل ريعها وثمان البيع يستغل في شراء عينا أخرى تحل محلها، وتكون من الأعيان الوقفية المثمرة<sup>2</sup>، لكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يتكلم عن عقد المفاوضة في حالة إستبدال جزء من الأرض بجزء من البناء، فأغلب الفقه يرى أن الإستبدال في الوقف يكون إما عينا

1- عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص: 205

2- دلالي الجيلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-

2015، ص: 259

وذلك بمقايضة عين موقوفة بأخرى تصبح وقفا بدلا عنها، أو بيع عين موقوفة وتخصيص ثمنها لشراء عين أخرى، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد وافق الفقه المالكي الذي تشدد كثيرا في مسألة إستبدال العقار الموقوف لأن هذا قد يؤدي إلى تبيده و ضياعه.

وأخيرا فإن عدم الإحالة الصريحة في نص المادة 26 مكرر 6 من القانون 07/01 على القانون المدني بصدد أحكام المقايضة، من شأنه أن يثير الغموض حول مدلولها فيما إذا كان المشرع يقصد المقايضة النقدية أو العينية، فإذا كان يستوي لدى المشرع الجزائري إجراء الإستبدال للعقارات الوقفية من خلال البديل النقدي أو العيني فهنا لا نكون بصدد مقايضة بمفهوم القواعد العامة وإنما معاوضة، أما إذا كان قصد المشرع من المقايضة فقط الإستبدال الجزئي فكان يتعين عليه النص على ذلك صراحة<sup>1</sup>.

## البند الثاني: عقد الترميم والتعمير<sup>2</sup>

أن عقد الترميم والتعمير هو عقد إيجار من نوع خاص لا يلجأ إليه إلا عند الضرورة القصوى، كما لو كان بناء الوقف خرابا يحتاج إلى عمارة ضرورية ولا يوجد من يستأجره ويدفع النفقات اللازمة لذلك، وهذا النوع من العقود إلا حق شخصي لصالح المستأجر في ذمة الوقف وحق الدائنين<sup>3</sup>، والمشرع الجزائري لم يفرق بين عقدي الترميم والتعمير، في قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف، وقد عرف قانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 والمتعلق بالترقية العقارية عقد الترميم العقاري بأنه يشمل مختلف العمليات التي تسمح بتأهيل بنايات أو مجموع بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، أما التعمير فهو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني،، وقد نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 07 من القانون 07/01، ويقصد به قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد إيجار مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم والتعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار المتفق عليه، وعند إستهلاك مبلغ الترميم والتعمير يعاد تحرير عقد إيجار عادي بين الطرفين بشروط يتفق عليها الطرفان، أو تنتهي علاقة الإيجار وتعود العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من أي عبء أو التزام.

1- سهام قارون، الصيغ المستحدثة لإستثمار الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني، مقال منشور في مجلة الإقتصاد

والقانون، د.ع، سنة 2020، ص: 06

2- أنظر ملحق رقم: 13.

3- سهام قارون، المرجع السابق، ص: 06

إن عملية الترميم لا تحتاج إلى رخصة صريحة من السلطات المحلية باعتبارها بناية موجودة ممن قبل، غير أنه وتطبيقاً لقواعد التهيئة والتعمير فإن الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات والسكنات، فإنها بحاجة إلى رخصة صريحة من طرف السلطات المحلية المختصة بمنحها والمختصة إقليمياً موقع تواجد العقار، وإن كان عقد الترميم كقاعدة عامة لا يحتاج إلى شهادة أو رخصة إجبارية مثل شهادة التعمير، ورخصة البناء، التجزئة، القسمة، المطابقة، الهدم وتسليم ذلك<sup>1</sup>، وتثبت حالة الوقف المعرض للخراب والإندثار بواسطة محضر المعاينة الذي تقوم به لجنة إدارية تابعة لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي يقع الملك الوقفي في دائرة إختصاصها وذلك تحت إشراف وكيل الأوقاف، ولا يترتب على هذا العقد إلا حق شخصي للمستأجر في ذمة الوقف ولا تتغير أجرته تبعاً لتغير أجره المثل، وليس للمستأجر أي حق عيني لا على الأرض ولا على ما فوقها من بناء، بل كل ذلك ملك للوقف، فما قام به صاحب هذا الحق من ترميم لا يترتب له إلا حق شخصي، فإذا ما تم فسخ العقد وجب على الوقف أن يعرض المستأجر على النفقات التي صرفها في إصلاح العين الموقوفة<sup>2</sup>.

من خلال دراستنا عقد الترميم والتعمير لاحظنا أنه يشبه كثيراً عقد المرصد من حيث أن الحق المترتب على الملك الوقفي هو دين واجب الوفاء به، ويختلف عنه من حيث أن عقد المرصد يتم بتشديد بناء لم يكن موجوداً من قبل، في حين أن عقد الترميم أو التعمير يقع على صيانة وتصليح عقارات ووقفية مبنية تكون موجودة من قبل وليس إنشاء بنايات جديدة وأيضاً يختلف عن عقد المرصد في أن صاحب حق الترميم والتعمير لا يمكنه التنازل عن حقه فيما قدمه من قيمة للترميم والتعمير لغيره بل يملك فقط طلب التعويض، وعلى خلاف ذلك نجد أن صاحب حق المرصد يملك حق توريث حقه والتنازل إذا ماتم الإتفاق المسبق على ذلك.

يقيد عقد الترميم لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق، ويقع على عاتق المستأجر بموجب عقد الترميم والتعمير التزامين يتمثلان في:

**أولاً:** التزام المستأجر بدفع قيمة الترميم والتعمير ويكون تحديد هذه القيمة حسب درجة تخرب الملك الوقفي وذلك بعد إخضاعه لإستطلاع رأي المصالح التقنية المختصة كخبير عقاري مثلاً، كما أن المستأجر لا يقوم بعملية الترميم بنفسه بل فقط يدفع قيمته المالية للناظر وهذا الأخير هو الذي يتولى العملية.

**ثانياً:** التزام المستأجر بدفع الأجرة مع خصم قيمة الترميم والتعمير التي دفعها من مبلغ الإيجار.

1- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 145-146

2- بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص: 217.



وينتهي عقد الترميم والتعمير بإنهاء مدة إستهلاك قيمة الترميم والتعمير، كما قد ينقضي بتسديد الدين المترتب على الملك الوقفي من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف.

نستنتج من هذه الدراسة أن لعقود الإيجار الخاصة في تنمية الأملاك العقارية الوقفية العامة أهمية قصوى باعتبار أن الإيجار بالعقود التي ذكرناها في سابقا هي من أهم العقود الشرعية التي ترد على أعيان الوقف، وأيسر الطرق لتوفير الموارد المالية اللازمة لصيانة وحماية الملك الوقفي، وتغطية نفقاته، وتوزيع غلاته على مستحقيها، ونجد أن المشرع الجزائري ميز بين إيجار المحلات السكنية الوقفية التي أخضعها لأحكام القانون المدني، وإيجار المحلات التجارية الوقفية التي أخضعها للقانون التجاري، وإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية التي أخضعها للمرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد للشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

### المطلب الثالث: الصيغ الحديثة لإستغلال الأراضي الوقفية.

بالإضافة إلى هذه الصيغ الكلاسيكية التي طالما إعتدها المشرع الجزائري في إستغلال الأراضي الوقفية وإستثمار فيها إستحدث طرق جديدة من بينها عقد المشاركة ، القرض الحسن، الودائع ذات المنفعة الوقفية، والمضاربة الوقفية، والصيغ الثلاثة الأخيرة تعتبر وسائل لإستثمار وتنمية الوقف المنقول ومع ذلك أوردناها ضمن الصيغ والطرق لإستثمار وتنمية الأملاك العقارية الوقفية العامة لنجاعتها في زيادة رأس مال الوقف.

### الفرع الأول: القرض الحسن و الودائع ذات المنافع الوقفية.

أولاً: القرض الحسن: فقد عرفت المادة 450 من القانون المدني الجزائري القرض بأنه "عقد يلتزم به المقرض بأن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شئئ مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة".

هذا بخصوص تعريف القرض بصفة عامة أما عن تعريف القرض الحسن فقد عرفت المادة 26 مكرر من القانون 07/01 السابق ذكره: "القرض الحسن هو إقراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيده في أجل متفق عليه".

نلاحظ من خلال إضفاء المشرع الجزائري للقرض بصفة الحسن أنه لا يحتوي على فوائد ربوية أي قرض إسلامي لأن الربا محرمة شرعا فلا يجوز إستخدام شئئ محرم كالربا لغرض حلال أبغى فيه فقط مرضاة الله عز

وجل، كما نلاحظ أيضا أن المشرع الجزائري إكتفى فقط بتعريف القرض الحسن ولم يذكر الصيغة التي تتعقد به وشروطه والمدة المحددة لإرجاع القرض، وحسب ما فهمته من بعض المديریات التي زرتها عبر مختلف ولايات الوطن أن هذه الشروط تحددها إدارة الأوقاف ولكن حسب ما لاحظت فهذا القرض لا تمنحه إلا لناس معينة تتعامل معهم وهذا ما يسمى بالمحابة في منح القروض.

والقرض الحسن يفتح أبوابا كثيرة للمحتاجين والمعسرین ماديا فيمنحهم المال بشرط تسديده على دفعات مريحة لهم مما يمنعهم من تسول الناس وذل أنفسهم أو اللجوء إلى طلب القروض من البنوك الربوية، وبالمقابل كذلك لاحظت أن معظم الناس الذين يأخذون هذا النوع من القروض لا يلتزمون بسديد القرض مما يسبب عجز في ميزانية الوقف وكل هذا راجع لتسيب السلطة المكلفة بالوقف من المتابعة والمطالبة بهذه الديون.

### ثانيا: الودائع ذات المنافع الوقفية.

وقد عرفت المادة 590 من القانون المدني الجزائري الوديعة بأنها: " عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئا منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة وعلى أن يرده عينا". فالوديعة هي من قبيل العقود الغير ناقله للملكية باعتبارها نوع من الأمانة، وقد عرفت المادة 26 مكرر 10 من القانون 07/01 المنافع الوقفية بأنها: " الودائع ذات المنافع الوقفية هي التي تمكن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة إليه لفترة معينة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها متى شاء، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الوديعة مع مالديها من أوقاف".

نستنتج من خلال هذه المادة أن إدارة الأوقاف تصبح بهذا المفهوم كالبنك الذي تودع لديه النقود وبالتالي المودع يضمن نقوده من غير فوائد ربوية والسلطة المكلفة بالأوقاف تستفيد من هذا المال من أجل إعمار الوقف والقيام بإستثمارات أخرى.

نلاحظ أن تعريف المشرع الجزائري للوديعة ذات المنافع الوقفية بهذا المفهوم يكيف العقد على أنه قرض وليس وديعة وهذا ما نصت عليه المادة 598 من القانون المدني الجزائري: "إذا كانت الوديعة مبلغا من النقود أو أي شيء آخر يستهلك، وكان المودع لديه مأذونا له في إستعماله أعتبر العقد قرضا".

### ثالثا: المضاربة الوقفية.

وهي نوع من صيغ الإستثمار يتم بموجبها إستعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف، لكن يشترط قانون الأوقاف الجزائري أن يكون هذا التعامل وفقا لأحكام الشريعة

الإسلامية<sup>1</sup>، وقد نصت عليها المادة 26 مكرر 10 من القانون 07/01 المضاربة الوقفية بأنها: " المضاربة الوقفية هي التي يتم فيها استعمال بعض ريع الوقف في العمل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة أحكام المادة 02 من القانون 10/91".

ونخلص بذلك أننا تناولنا كل الصيغ والطرق التي تستثمر بها الأملاك العقارية الوقفية العامة، لكن ما يلاحظ أن بالرغم من إستحداث المشرع الجزائري لطرق وصيغ جديدة في قانون الأوقاف 07/01 تواكب العصر الحديث في التعامل الإقتصادي ككل إلا أنه لازال يعتمد على الطرق القديمة والكلاسيكية في تنمية الأملاك الوقفية وإستثمارها، وبالتالي لابد للمشرع الجزائري أن يدرج هذه الصيغ الجديدة في أحكام خاصة ويفصل فيها لتسهيل على السلطة المكلفة بالأوقاف من اللجوء إليها بكل سهولة.

### الفرع الثاني: إستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 18-213<sup>2</sup>.

إنحصر الإستثمار الوقفي في السابق في الإيجار، سواء كانت هذه الأوقاف عبارة عن سكنات، أو محلات، أو أراضي... إلخ، علما أن عددا كبيرا من الأصول العقارية الوقفية أجرت منذ فجر الإستقلال بمبالغ رمزية، مما أعجز الصندوق المركزي للأوقاف نظرا لشح إيرادات الأملاك الوقفية العقارية، وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى إصدار مرسوم تنفيذي رقم 18-213، الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وقد صدر هذا المرسوم تطبيقا للمادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف، والتي تمنح السلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إيطار تنمية وإستثمار الأملاك الوقفية .

في هذا المطلب سنركز على أهم الضوابط والشروط القانونية لسير عملية الإستثمار (أولا)، وكذا أهم الصيغ التي إستحدثها المشرع في هذا المرسوم من أجل إستغلال وإستثمار أمثل للأملاك العقارية الموقوفة (ثانيا) .

**أولا: الشروط القانونية لإستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية حسب المرسوم التنفيذي 18-213.**

قد حدد المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه الضوابط القانونية لسير عملية الإستثمار على العقارات الوقفية العامة كما يلي:

1- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 147.

2- مرسوم تنفيذي رقم: 18-213، أنظر المرجع السابق

1- **الشروط المتعلقة بالعقار:** فقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-213 على أنه: "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المبنية أو الغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الواقعة في القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما"<sup>1</sup>.

كما حددت المادة 07 من نفس المرسوم على سبيل الحصر لا المثال العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار وهي:

- الأراضي الغير مبنية الموجهة لإستقبال المشاريع الإستثمارية.

- العقارات المبنية الجاهزة لإستقبال المشاريع الإستثمارية

- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها، أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في إستعمالها الأولي لإستقبال المشاريع الإستثمارية .

وفي جميع الأحوال، تدمج مرافق المشروع الإستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة.

وتستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم حسب المادة 03 منه، الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي، التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70، والتي تستغل عن طريق الإيجار.

2- **الشروط المتعلقة بالمستثمر:** فباستقراء المادة 06 من المرسوم 18-213 نجد أنه يمكن لكل الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، الترشح للإستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار قصد إستغلالها.

ويفهم من هذا أن الإستثمار مفتوح أيضا للأجانب إذا كانوا خاضعين للقانون الجزائري وفق ما يقرره القانون المدني، ويشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، يرغب في الإستثمار، أن يثبت موطنًا أكيدا ويتمتع بحقوقه المدنية، وهذا ما نصت عليه المادة 06 من الدفتر النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على إستغلالالعقارات الوقفية العامة الملحق بالمرسوم<sup>2</sup>.

3- **الشروط المتعلقة بالمشروع الإستثماري:** وتتمثل فيما يلي:

1- قانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير، المؤرخ في 01/12/1990، جريدة الرسمية الصادرة في: ، ع:  
2- مصطفىاوي عابدة، شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار، مقال منشور في مجلة آفاق علمية، المجلد 11، عدد: 02، سنة 2019، ص: 110

أ- أن يكون المشروع الإستثماري وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الوقف، وهو مانصت عليه صراحة المادة 4 من المرسوم التنفيذي 18-213.

لذلك وجب على على مؤسسة الوقف أن تراعي الضوابط الشرعية في كافة جوانبه خاصة في العملية الإستثمارية، وتتمثل هذه الضوابط فيما يلي<sup>1</sup>:

- تحقيق المصلحة في إعمار الوقف.

- أن يصدر قرار تعمیر وتمويل أو إستثمار ممن له النظارة على الوقف.

- مراعاة أمانة القائم على الإعمار، إذ لا بد من التحري الدقيق لأمانة القائمين على الأوقاف، ضمانا للتصرف السليم والنزاهة في الإعمار.

- ألا يخالف الإعمار الوقفي نص الواقف الصريح.

ب- يجب أن لا يخل المشروع بأي حال من الأحوال بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين.

ج- يجب أن يكون المشروع الإستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير، أو القواعد العامة للتعمير في حالة غيابها وقواعد النظافة وحماية البيئة، وإذ كان المشروع سيقام في مناطق التراث الثقافي فيجب على المستثمر إحترام أحكام قانون 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي ومخططات تهيئة المواقع الأثرية وهذا مانصت عليه المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على إستغلالالعقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عن طريق تقديم العروض<sup>2</sup>.

د- يتم إستثمار العقارات الوقفية العامة بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، وهذا ما جاء في مفهوم نص المادة 05 من المرسوم المذكور أعلاه.

1- إسماعيل موني وأمين عويسي، حوكمة الوقف وعلاقتها بتطوير المؤسسات الوقفية، مقال منشور بسلسلة الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2018، ص: 73.

2- نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على إستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213، جريدة رسمية عدد: 52، ص: 09،

هـ- تحدد مدة استثمار العقارات الوقفية العامة لمدة أداها 15 سنة، وأقصاها 30 سنة قابلة للتجديد، وذلك حسب المردودية الاقتصادية للمشروع الإستثماري، وهذا التجديد يكون إما لفائدة المستثمر أو لورثته أو لدائنيه... إلخ، وهذا ما يفهم من نص المادة 08 من ذات المرسوم.

و- يجب استثمار العقارات الوقفية في مرحلة الإنجاز مقابل تسديد المستثمر بدل إيجار سنوي ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وقيمة بدل الإيجار تحدد وفق متطلبات السوق العقارية، أما في مرحلة الإستغلال فيجب على المستثمر تسديد نسبة مائوية من رقم الأعمال تتراوح بين 1 إلى 8 بالمائة، وهذا حسب المردودية الاقتصادية للإستثمار والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية، وهذا ما صرحت به المادة 09 من ذات المرسوم .

ي- تسدد المستحقات المالية المتعلقة بالإيجار والمذكورة أعلاه إلى حساب الأوقاف، طبقا لنص المادة 10 من المرسوم.

### ثانيا: طرق استثمار وإستغلال الأملاك العقارية الموقوفة العامة طبقا لمرسوم التنفيذي 18-213.

طبقا لنص المادة 11 من المرسوم، فإن السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف، تختص بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة بإستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، والتي يكون إستغلالها، إما عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي كإستثناء، بحيث تفتح باب المنافسة للمستثمرين لإختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم، وهي نفس الأساليب المتبعة في إبرام الصفقات العمومية، حيث ورد في نص المادة 39 من المرسوم الرئاسي 15-247، والمؤرخ في 16/09/2015، والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية ونقويضات المرفق العام<sup>1</sup>: " إن الصفقات العمومية تبرم وفقا لإجراء طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة، أو وفقا لإجراء التراضي "

#### 1- عن طريق تقديم العروض: يتم تقديم العروض بإتباع الإجراءات الآتية:

- وفقا لنص المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213 فإنه يتم الإعلان عن الإستثمار في صحيفتين وطنيتين على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض.

1- مرسوم رئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 02 ذي الحجة 1436هـ الموافق ل: 16/09/2015، ج.ر الصادرة في 6 ذو

الحجة 1436هـ الموافق ل: 20/09/2015، ع: 50، ص: 03

- يتم تقديم ملف خاص بالمستثمر وآخر بالمشروع الإستثماري، وذلك حسب ما حددته المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، والتي إشتترطت على كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، يرغب في الإستثمار أن يثبت موطناً أكيدا ويتمتع بحقوقه المدنية، ويتم إيداع العرض في الآجال المحددة قانوناً وذلك حتى يقبل المتعهد البنود والأعباء المذكورة في دفتر الشروط.

- تتولى لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة بإستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، والتي تحدث على مستوى كل ولاية فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للإستثمار، وكذا دراستها وتقييمها على مرحلتين، مرحلة الإنتقاء الأولي ومرحلة الإنتقاء النهائي، ويتم إنتقاء النهائي للمستثمر الذي تم إختياره من قبل اللجنة، على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض، ويتم مراعاة إنسجام طبيعة المشروع مع خريطة الإستثمار على مستوى الولاية<sup>1</sup>.

- يحضر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف والذي يرخص بإستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع إستثماري بموجب قرار والذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليمياً في نسختين، وتبلغ النسخة الأصلية من قرار الترخيص بالإستغلال إلى المستثمر عن طريق الوالي، وهذا ما نصت عليه المادة 10 و 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم.

- إعداد وزارة الشؤون الدينية والأوقاف عقد الإستثمار يجمع بينها المستثمر المستفيد من العرض، ويخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، وتجسد حياة العقار الوقفي وبداية الإنتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف و المستثمر ليقوم المدير الولائي بعد الإمضاء على المحضر مباشرة بإعداد محضر آخر لتحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت. وهذا ما نصت عليه المادة 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم

**2- عن طريق التراضي:** وهذا بإجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة، ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الإستشارة، وهذا ما نصت عليه المادة من المرسوم الرئاسي 15-247 السالف الذكر<sup>2</sup>، ويمنح إستغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة بالتراضي في إطار الإستثمار، بعد إستيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، إذا:

1- أنظر نص المادة 07 و 08 و 09 من المرسوم التنفيذي 18-213.

2- مصطفىاوي عايدة، المرجع السابق، ص: 116

- أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الإستثمار.
- عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع إستثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الإجتماعي.
- يمنح كذلك الإستغلال بالتراضي للشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع إستثمارية مصغرة<sup>1</sup>.
- أما فيما يخص الإجراءات القانونية التي تتبع من أجل إستغلال الأراضي الوقفية العامة عن طريق التراضي، تتم وفق الإجراءات نفسها المتخذة في إستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لمشاريع إستثمارية عن تقديم العروض، وقد أضافت المادة 4 من دفتر الشروط الملحق الثاني بالمرسوم الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عن طريق التراضي شرط في الشخص الطبيعي أو المعنوي المرشح للإستفادة من المنح وهذه الشروط وهو : أن يثبت موطنًا أكيدا ويسرا على الوفاء ماليا، وقد أعفى المشرع الجزائري من شرط اليُسر فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية لإنجاز مشاريع إستثمارية مصغرة، شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان.
- نستنتج مما سبق أن المشرع الجزائري حاول نوعا ما تثمين الملك العقاري الوقفي العام، بحيث أصاغ مجموعة من الطرق من أجل تنمية الأصول الوقفية في قانون الأوقاف 07/01 المعدل والمتمم لقانون 10/91، إلا أنه إكتفى فقط بتعدادها تعريفها دون أن يدرج أحكام خاصة توضح كيفية إستغلالها ، تاركا مسألة تنظيمها للشريعة الإسلامية، مما جعل الكثير من الغموض يثور حول هذه الصيغ، إضافة إلى كون هذه الأساليب لإستغلال العقارات الوقفية باتت قديمة لا تواكب العصر الحالي، خصوصا مع تطور الأدوات التمويلية التي أصبح يشهدها العصر الحالي في تمويل المشاريع الإستثمارية، مما أدى بتعطيل إنتاج الأصول العقارية الوقفية العامة سنوات كثيرة دامت 17 سنة ضاع بسببها العديد من المشاريع الإستثمارية التي كانت من الممكن أن تطور وتسرع من عجلة الإنتاج والإقتصاد بصفة عامة.
- بقيت الأملاك الوقفية العقارية العامة على هذا الحال إلى أن تظن المشرع الجزائري لهذا الوضع، مما دفعه إلى إصدار المرسوم التنفيذي 18-213، والذي جاء بأساليب مهمة لإستغلال العقارات الوقفية العامة وتوجيهها نحو الإستثمار والإنتعاش نحو إقتصاد السوق، لكن بالرغم من ذلك حصر هذه الأساليب فقط على الأملاك الوقفية



العقارية العامة الواقعة في مناطق عمرانية أو قابلة للتعمير، دون أن يحدث صيغ جديدة تتناسب مع العصر الحالي لإستغلال الأراضي الفلاحية والأراضي البور أو العاطلة والتي تتركز أساسا في المناطق الريفية ومناطق الظل، والتي أصبحت مهمشة كثيرا خصوصا في الآونة الأخيرة والتي تحتاج كثيرا من السلطات الحكومية أن تلتفت إليها بإصلاحها وترميمها ومن تم إستغلالها في مشاريع إستثمارية تتماشى وإقتصاد السوق عامة وإحتياجات المواطنين خاصة .

# خاتمة

يتضح لنا من خلال هذه الدراسة أن للوقف آثار ونتائج عديدة على التنمية الاجتماعية وكذا التنمية الاقتصادية ظهرت عبر التاريخ الإسلامي ولا زالت تظهر في وقتنا الحالي البعض منها، فأما النتائج الإيجابية التي ظهرت على التنمية الاجتماعية نجد تحقيق مبدأ التكافل بين أفراد الأمة والتوازن الاجتماعي والذي يخفف من حدة الضغائن و الحقد و من تم تسود المحبة والأخوة ويعم الاستقرار و الطمأنينة، إذ كانت العديد من عائدات الوقف أو ريعه يصرف على الفقراء والمحتاجين، والذين لا يستطيعون كسب قوت يومهم، كالمعوقين حركيا أو ذهنيا، أو العميان، أو اليتامى، ومنها ما يصرف على تزويج الشباب المعوزين، وتجهيز العروس،... إلخ، كما تظهر نتائج الوقف وآثاره الإيجابية على قطاع التعليم والصحة، فقد قام بتدعيم التعليم وتشجيعه من خلال بناء المساجد لتحفيظ القرآن وتعليم أصول الفقه، كما قام ببناء المدارس والإنفاق على طلبة العلم بكل ما يحتاجوه في تعليمهم، كما فتحت المكتبات العامة على نفقة الأحماس،... إلخ، وبالتالي القضاء على الأمية، أما نتائج الوقف على التنمية الاقتصادية في المجتمع الإسلامي، فتظهر في زيادة الاستثمار والإنتاج والاستهلاك، إذ أن أغلب الموقوف عليهم من ذوي الدخل الضعيفة، فإذا نَسَلَمُوا استحقاقاتهم فسوف يتصرفون بها في حاجاتهم الاستهلاكية وتحسين أوضاعهم التنموية والمعاشية، مما يعني أن الاستهلاك النهائي في المجتمع سيزيد بصورة عامة، وزيادة الطلب على السلع الاستهلاكية بسبب ريع الأوقاف وغيرها من دخل الأفراد، كما يزيد من التشغيل العام للطاقات المعطلة، وهذا يؤدي بالتالي إلى حركة ونشاط اقتصادي جيد، كما أسهمت الأوقاف في تشييد مصانع متكاملة وحديثة، فضربت عصفورين بحجر واحد، تنمية الاقتصاد بتشجيع المنتج المحلي من جهة والقضاء على البطالة بتشغيل الشباب البطال في هذه المصانع من جهة أخرى، ولهذا يمكن للوقف أن يقوم بدور متميز في تلبية العديد من المتطلبات الاقتصادية للأفراد والجماعات وهذا في ظل التوجهات المعاصرة القوية نحو الاعتماد على القطاع الخاص في إدارة الاقتصاد وتراجع مؤسسات الدولة الاقتصادية.

إنه بالرغم من هذه النتائج الإيجابية لأملاك الوقف وتأثيرها على جميع القطاعات، إلا أن الأملاك الوقفية العقارية العامة من أعقد المواضيع وأصعبها لتشعب المادة الوقفية وتعددتها وتأثيرها بين الشريعة الإسلامية وقانون الأوقاف وقانون الأسرة والتشريعات الأخرى التي فصلنا فيها خلال دراستنا مما جعل الأحكام القانونية التي تضبط الملك الوقفي متناقضة، وعلى هذا الأساس يعتبر المشرع الجزائري مقصر جدا في الإعتناء بهذا القطاع الحساس والذي اعتبره قطاع فعلا مريح وذلك بالمقارنة مع تشريعات البلدان الإسلامية الأخرى كماليزيا، وتركيا، والكويت، والإمارات العربية المتحدة... إلخ، خصوصا فيما يخص استثمار الأوقاف وتمويلها وكذا إدارتها، وفي هذا الخصوص أقترح مجموعة من الإقتراحات والتوصيات التي إرتأيتها أنها تساعد نوعا ما تنمية الاملاك

الوقفية العامة بالأخص العقارية منها والتي هي محور دراستنا، فلتحقيق التنمية الشاملة للأموال الوقفية العقارية العامة لا بد من:

\* تحرير الأوقاف من السلطة السياسية والإدارية وإنشاء مؤسسات وقفية مستقلة وربطها بقوانين تضبط صلاحياتها وتراقب نشاطها.

\* إستغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة بصناديق الوقف الإستثماري والتي تعتبر أفضل وسيلة وصيغة لتنمية الأوقاف وإستثمارها والتحقق الأمتل للتنمية الشاملة.

\* تشكيل محاكم مختصة مستقلة بالنظر بكل المنازعات المتعلقة بالأوقاف.

\* خلق صيغ جديدة لإستثمار الأملاك الوقفية تتواءم مع الحياة الإقتصادية المعاصرة، وكذا إبتكار طرق جديدة لتمويل الأوقاف.

\* ضرورة تعاون وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مع مختلف المؤسسات التعليمية والجامعية ومنظمات المجتمع المدني والمؤسسات الإعلامية والصحافة لنشر ثقافة الوقف والتحسيس بأهميته ودوره في تنمية الحياة الإقتصادية والإجتماعية والثقافية.

\* تعيين نظار لكل الأملاك الوقفية العقارية العامة المتواجدة عبر كامل التراب الوطني، ذلك أن في الجزائر يوجد فقط أربعة نظار للملك الوقفي العام، أما باقي الأملاك الوقفية فالقائمون عليها هم وكلاء الأوقاف الذين يتحملون مسؤولية الوقف ومؤسسة المسجد والجمعيات ومهام أخرى عديدة، هذا ما جعلهم يقصرون في إدارة ورعاية الأملاك الوقفية العامة.

\* ضرورة تقديم الدعم المادي والبشري للهيئات المكلفة بالبحث عن الأملاك الوقفية العقارية، وذلك حتى يمكننا من إسترجاع أكبر عدد منها.

\* إنشاء لجنة دائمة للتنسيق بين المحافظة العقارية ومديرية الشؤون الدينية وذلك للسهر على تطبيق القوانين، بالإضافة إلى فرض عقوبات رادعة على الأشخاص المعتدين على الملكية العقارية الوقفية.

\* العمل على إتمام عملية معالجة الأراضي الوقفية المؤممة بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتعلق بالثورة الزراعية، والذي بموجبه صودرت الأملاك الوقفية وألحقت بأراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

\* تعديل قانون الأوقاف والتأكيد فيه على الطابع الخاص للوقف لتمييزه عن جميع التصرفات المشابهة له بالإضافة إلى تمييزه عن الأملاك الأخرى كالأملك العامة والخاصة.

\* إعطاء القائمين بإدارة المؤسسة الوقفية وحمايتها صلاحيات واسعة وبعض من الإستقلالية في إتخاذ القرارات التي تهدف أساسا إلى حماية الأملاك الوقفية وإعطائهم بعض الحماية والحصانة التي تتلاءم مع المهام الموكلة لهم.

\* تشجيع الباحثين الحقوقيين وكذا الإقتصادييين البحث في مجال الملكية الوقفية كي تكون دراساتهم وبحوثهم مرجعا يستنير به القضاة وكل شخص يعنيه الوقف وهذا نظرا لقلّة المراجع المتخصصة في الملكية الوقفية .

\* وجوب إقامة دورات تكوينية لوكلاء الأوقاف لتأطيرهم في مجال الأوقاف من جميع الجوانب خصوصا من الجانب الإداري والقانوني والتسييري.

\* الإستفادة من تجارب وخبرات الدول الأخرى في مجال الأوقاف كالكويت والإمارات العربية المتحدة ومصر كماليزيا التي تعتبر الرائدة في إستثمار الأملاك الوقفية وإدارتها.

# الملاحق

## حوصلة عامة للأملك الوقفية العقارية العامة إلى غاية سنة 2018

الرقم	الولاية	عدد الأملاك		
		بايجار	سكنات وظيفية	شاغرة
المجموع				
1	ادرار	10	0	119
2	الشلف	96	40	59
3	الاغواط	103	46	19
4	ام الابواقي	55	0	36
5	باتنة	212	79	81
6	بجاية	52	273	170
7	بسكرة	120	64	61
8	بشار	38	47	24
9	البلدية	85	105	7
سلطان 1	البويرة سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان
سلطان سلطان	تمنراست سلطان	سلطان سلطان	سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان
سلطان سلطان	تبسة سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان
سلطان سلطان	تلمسان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان
سلطان سلطان	تيارت سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان
سلطان سلطان	تيزي وزو سلطان	سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان
سلطان سلطان	الجزائر سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان
/	حي الكرام	139	0	35





سلطان سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	الوادي سلطان	سلطان سلطان
سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	خنشلة سلطان	سلطان سلطان
سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان	سلطان سلطان سلطان	سوق اهراس سلطان	سلطان سلطان
سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	تبيازة سلطان	سلطان سلطان
سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	ميلة سلطان	سلطان سلطان
سلطان سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	عين الدفلى سلطان	سلطان سلطان
سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	النعامة سلطان	سلطان سلطان
سلطان سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	عين تيموشنت سلطان	سلطان سلطان
سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان	سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	غرداية سلطان	سلطان سلطان
سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	سلطان سلطان سلطان	غليزان سلطان	سلطان سلطان
<b>9967</b>	<b>1639</b>	<b>4020</b>	<b>4308</b>	<b>المجموع</b>	

## حوصلة بناء المدارس القرآنية عبر مختلف الولايات

الولاية	العدد	عدد المدارس القرآنية	عدد المدارس القرآنية
	المدارس القرآنية	قبل 99	من 99 الى 2013
أدرار	522	437	85
الشلف	37	28	9
الأغواط	206	101	105
أم البواقي	14	11	3
باتنة	26	3	23
بجاية	6	4	2
بسكرة	41	20	21
بشار	9	5	4
البلدية	71	26	45
البويرة	3	1	2
تامنغست	79	63	16
تبسة	17	9	8
تلمسان	147	12	135
تيارت	12	0	12
تيزي وزو	4	0	4
الجزائر	34	16	18
الجلفة	6	1	5
جيجل	3	1	2
سطيف	15	6	9
سعيدة	140	81	59

22	7	29	سكيكدة
5	16	21	س بلعباس
13	5	18	عناية
5	6	11	قالمة
61	3	64	قسنطينة
10	4	14	المدية
8	21	29	مستغانم
17	4	21	المسيلة
25	94	119	معسكر
9	14	23	ورقلة
19	20	39	وهران
1	2	3	البيض
6	4	10	ايليزي
12	13	25	ب بوعريريج
9	5	14	بومرداس
5	0	5	الطارف
2	3	5	تندوف
	8	9	تسمسيلات
	0	21	الوادي
	0	2	خنشلة
	3	4	سوق أهراس
	7	10	تبيازة
	2	8	ميلة
	9	11	عين الدفلى

	3	19	النعامة
	12	20	عين تموشنت
	2	18	غرداية
	253	396	غليزان
	<b>1345</b>	<b>2360</b>	<b>المجموع</b>

## تصنيف الأملاك الوقفية

1388	حلات تجارية
571	مرشات وحمامات
4020	سكنات إلزامية
2266	سكنات
656	اراضي فلاحية
750	أراضي بيضاء
1	أراضي غابية
4	أراضي مشجرة
28	أشجار ونخيل
118	بساتين
1	واحات
37	مكاتب
3	مكتبات
22	حظائر
3	قاعات
8	مدارس قرآنية

27	كنائس
9	مرائب
25	مستودعات و مخازن
1	شاحنات
2	أضرحة
3	نوادي
10	حضانات
5	وكالات
6	ملحقات
1	حشيش مقبرة
1	ينبوع مائي
1	بيعة
9967	المجموع

ملحق (٨)

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

يوم: 2018/03/31

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف  
لولاية سيدي بلعباس

### إحصاء عدد مساجد ولاية سيدي بلعباس

الرقم	الدوائر	عدد المساجد النشطة	عدد المساجد التي تقام فيها الجمعة	المساجد المفتحة للصلوات الخمس فقط	عدد المساجد طور الإنجاز	مجموع المساجد بالدائرة
01	سيدي بلعباس	41	39	02	14	55
02	سيدي لحسن	20	18	02	07	27
03	تسالمة	05	04	01	05	10
04	سفيذف	20	15	04	05	25
05	ابن باديس	15	15	00	04	19
06	سيدي علي بن يوب	15	12	03	04	19
07	سيدي علي بوسيدي	09	07	02	04	13
08	عين البرد	16	16	00	02	18
09	مصطفى بن ابراهيم	16	13	03	05	21
10	تنيرة	17	17	00	03	20
11	تلاغ	19	18	01	08	27
12	ميرين	11	09	02	01	12
13	مولاي سليس	11	07	04	01	12
14	رأس الماء	13	10	03	01	14
15	مرحوم	06	05	01	03	09
	المجموع العام	234	205	29	67	301

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

يوم: 2018/03/31

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف  
لولاية سيدي بلعباس

إحصاء الوضعية القانونية لمساجد ولاية سيدي بلعباس

النسبة المئوية للمساجد غير المسواة	عدد المساجد غير المسواة	النسبة المئوية للمساجد المسواة	عدد المساجد المسواة قانونا	مجموع المساجد بالدائرة	الدوائر	الرقم
%38.18	21	% 61.82	34	55	سيدي بلعباس	01
%48.15	13	%51.85	14	27	سيدي لحسن	02
%70	07	%30	03	10	تسالة	03
%60	15	%40	10	25	سفيذف	04
%47.37	09	%52.63	10	19	ابن باديس	05
%36.85	07	%63.15	12	19	سيدي علي بن يوب	06
%61.54	08	%38.46	05	13	سيدي علي بوسيدي	07
%33.34	06	%66.66	12	18	عين البرد	08
%42.86	09	%57.14	12	21	مصطفى بن ابراهيم	09
%50	10	%50	10	20	تنيرة	10
%33.34	09	%66.66	18	27	تلاغ	11
%33.34	04	%66.66	08	12	مرين	12
%41.67	05	%58.33	07	12	مولاي سليمان	13
%50	07	%50	07	14	رأس الماء	14
%22.23	02	%77.77	07	09	مرحوم	15
%43.86	132	%56.14	169	301	المجموع العام	

Comité de l'insoud  
Année 1968-1969  
no de l'insoud



عدد تيوغ سيكلام 1968  
لوجيد  
اب محمد ولير عبد

هاتة نسفة اوله من اسم تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
لطا ليوغ السيكلام اوله من اسم تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
ملاكة تلمسة لدا تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
السيد بوز الميلاود من محمد العول حنون عراب راج ولد عمر الصغير المازاد تيوغ سيكلام 1968  
تيوغ سيكلام 1968 من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
ورفته الوطنية من بوجنا عبد القادر ولد عبد القادر المازاد تيوغ سيكلام 1968  
وي ترونا محمد ولد راج محمد سنة السلكون الكل با الجبله وشه سدا وشه سدا  
وا حرة بجمي سنة سم للمرجوع عراب محمد ولد عمر الكسر من سلكون الجبله  
معي سنة تلمسة تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
تلمسة تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
الجارو 1968 تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
الاكظم بيسير بيلعلا من المنجرتين له بوجيد النشر آة الرعي لري المورقة البرونسا  
لنر حصة تلمسة تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
تلمسة تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
السلكون تلمسة تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
بيل لري ما يجب تم تلوونا على الجميع مضمون هذه الرسم ورجد تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
عليه مضمون بتاريخ الكان عس سيكلام سنة 1968 اجرة سبحة تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
تلمسة تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
اعلا بطلب ما تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968  
سليما تيوغ سيكلام من اعدله الامعورك بتمكة نرورفة تيوغ سيكلام 1968



عبد بيلعلا  
اب محمد



سید محمد الفلاح سید

المقبوض في الحقوق التسجيل عشرة دنانيرج .  
رقم الفهرسة : 20 444



عدد 20 : حس شباني منور ولد محمد يوم 9 نوفمبر سنة 1961 .  
هذه نسخة الثلاثة نقلت من الأصل بطلب من الجمعية الدينية يوم 192/7/26  
هذا نصها : ( الحمد لله وحده بالمحكمة الشرعية بسيدى بلعياص القسم الخار  
من عمالة وهران لدى الشيخ القاضي بها السيد أبو حفص مصطفى بن مكي حائز  
وسام الاحترام ومحضر شاهديه السيدين أبو حروف سعيد العدل ونمازي مح  
الباش عدل حضر شباني منور ولد محمد من سكان مرسى لاكوبب والمزاداد به يوم  
ماي سنة 1907 ع 23457 BV ورقة تعريفه التي بها صورته وأشهد على نا  
أنه حبس وأبد ووقف لله تعالى جميع الأربع قطع أرضية مهددة للبناء مساحتها -  
ستمائة وأحدى وأربعين ميتره مربعة وعشرون سنانار الكائنة بمرسى لاكوبب الع  
عليهم بالحروف الاتي بيانها J.I.L.K المحدودة نيلة بالشارع كريبير وش  
بالشارع أيضا ايقر سلطانس وغريا بالملك سنقور محمد ولد الأخضر وملك توزاله محمد  
عبد القادر وجوهونا بالشارع المسمى شارع سيدى العربي ايقر سلطانس لتتبع مس  
يصلح عليه على نية المسلمين كافة ولتدريس القرآن والعلوم كافة المنجزة له -  
بالشرا حسب وثيقة على يد الاسكندر نوفايد بوهران بتاريخ يوم 01 ديسمبر سنة  
1955 صرهما من ملكه وجعل ذلك حينما ووقفا على جميع المسلمين كافة  
قاصدا بذلك وجه الله العظيم ورجاء تواجبه الجسم ان الله لا يضيع أجر من أ  
عملا ومن سعى في تبديله أو تغييره فإله حسبه وولي الانتقام منه مقلدا في -  
تحبيسه مذهب الامام مالك رضي الله عنه ومناظر الأئمة أجمعين حسبنا تماما بصروا  
صلم في ذلك لجماعة المسلمين التي حازته للتصرف فيه بالبناء وغير ذلك من  
الاصلاحات والزيادة بحضر من عرف به وشكر صنعه سوهيني سي الحاج بن ع  
القادر المزاداد في سنة 1881 عدد 60174 ورقة تعريفه التي بها صورته و  
ميلود ولد مولاي أحمد المزاداد سنة 1893 عدد 61927 ورقة تعريفه التي  
بها صورته كلاهما من سكان مرسى لاكوبب وثنى مضمن الرسم على مسامح --  
الجميع وأمضوا سنله حرر بتاريخ يوم 09 التاسع نوفمبر سنة 1961 أحد  
وستين وتسعمائة وألف أجره بترجمة أصله ثمانية فرنك جديد وثلاثون ساتيما  
قبضت بوصل ع 248 عدد . انتهى ما بالأصل الذي ياتره أمضاك صحة الك  
والمماثلة أمضيت هذه نسخة أجرتها بورقتها عشرون دينار قبضت بوصل عدد



ملحقاً 2

اجراءات الشهر

مجلد الايدياع رقم	198
-------------------------	-----

مجلد ..... رقم .....  
153 Gov, 05

رسم اجر	1839
------------	------

أمام الأستاذ: مختار بوالقرعة .  
موثق بسيدي بلعباس، 08 شارع المدينة .  
الممضي أسفله.

\* حضر \*

السيد : حسناوي براهيم بن علي ، جزائري الجنسية، مقاول ، المولود بسيدي علي بن يوب ولاية سيدي بلعباس في الرابع والعشرين من شهر سبتمبر عام الف وتسعمائة وتسعة وأربعين (1949/09/24) حسب شهادة ميلاده رقم 104 الصادرة عن بلدية سيدي علي بن يوب بتاريخ 2005/01/26، الساكن بسيدي بلعباس.

\* المتصرف بصفته صاحب مؤسسة مقاوله الأشغال العمومية حسناوي ETPH .  
\* الكائن مقرها بسيدي بلعباس المنطقة الصناعية .  
\* والمسجلة بالسجل التجاري تحت رقم A84.0271 المؤرخ في 1990/04/18 الصادر عن مامورية السجل التجاري بسيدي بلعباس .

\* الحاضر أمامنا والذي صرح بموجب هذا العقد وطبقا لاحكام المادة 202 وما يليها من قانون الاسرة المؤرخ في 1984/06/09 بانه وهب الأموال العقارية الاتي بيانها :  
\* للجمعية الزاوية البوكرية الدينية الكائن مقرها بسيدي بلعباس 10 شارع الأمير عبد الكريم المعتمدة بموجب وصل تسجيل لتصريح بتأسيس جمعية محلية الصادر عن مديرية التنظيم و الشؤون العامة . مصلحة التنظيم العام لولاية سيدي بلعباس بتاريخ 2000/04/02 تحت رقم 2000/19 . والممثلة برئيسها السيد: بن ديدة الشيخ ابن أحمد، متقاعد، جزائري الجنسية ، المولود بالأبيض سيدي الشيخ (البييض) في الفاتح من شهر جانفي عام ألف وتسعمائة وخمسة وثلاثين (1935/01/01) حسب شهادة ميلاده رقم 2056 الصادرة عن بلدية الأبيض سيدي الشيخ، الساكن بسيدي بلعباس 20 شارع حرمل سليمان .

- الحاضر أمامنا والقابل بنفسه ولحساب الجمعية لهذه الهيئة

\* الصفحة الأولى



السيد : حسناوي براهيم بن علي  
مستوفى  
الرجل : حسناوي  
محافظة سيدي بلعباس

### التعريف

\* أموال عقارية في شكل قطعة أرض معدة لبناء مسجد تحمل رقم 18 كائنة ببلدية سيدي بلعباس دائرتها وولايتها ، حي مقام الشهيد ، تجزئة R، تبلغ مساحتها ألف وخمسمائة وتسعة وثلاثون متر مربع (1539 م2) وهي محدودة كما يلي:

من الشمال: طريق .

من الجنوب: طريق .

من الشرق: طريق .

من الغرب: طريق .

\* منفصلة من قطعة أرض أوسع مساحتها مائتان وإحدى عشر ألف وسبعمائة وخمسة متر مربع محدودة كمايلي :

من الشمال : منطقة غير قابلة للبناء .

من الجنوب : مدرسة نصري عبد القادر .

من الغرب : الطريق الوطني رقم 13 .

من الشرق : تجزئة 20 أوت .

و كما توجد هذه الأموال العقارية و يمتد و يسترسل مع جميع منافعها و مرافقها و اتفاقاتها السلبية و الايجابية من دون اي استثناء و لاحتفظ و هي معروفة اتم المعرفة من الموهوب له حيث عاينها وراها لغرض هذا العقد .

### اصول الماكينة

- إن الاموال العقارية الموهوبة بموجب هذا العقد هي ملك لمقاولة حسناوي للأشغال العمومية ETPH إكتسبتها عن طريق الشراء من مديرية أملاك الدولة لسيدي بلعباس بموجب عقد بيع مؤرخ في 18/06/1996 .

- سجل بمكتب سيدي بلعباس بتاريخ 30/07/1996، مجلد: 04، طليحة: 43 رقم: 02  
- اشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لسيدي بلعباس بتاريخ 28/04/1997  
مجلد: 465، رقم: 58 .

1- جزئت الأموال العقارية المعينة اعلاه بموجب عقد تجزئة أنجزه الموثق الموقع ادناه بتاريخ 01/10/2001 .

- اشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لسيدي بلعباس بتاريخ 27/10/2001  
مجلد: 631، رقم: 87 .

2- عدل بموجب عقد تعديلي منجز بمكتب الموثق الممضي أدناه بتاريخ 04/06/2005 -

\* أشهر بالمحافظة العقارية لسيدي بلعباس بتاريخ 13/06/2005، مجلد: 790 رقم: 13  
الصفحة الثانية



(1) سنة: 2005  
مجلد: 790  
رقم: 13  
الصفحة الثانية

### الملكية والاستغلال

تصير الجمعية الموهوب لها مالكة للأموال العقارية الموهوبة بموجب هذا العقد بالحيازة الفعلية والاستغلال المطلق ابتداء من هذا اليوم .

### الضمان

هذه الهبة صادرة مع الضمان ضد الغير عن الاستحقاق او الموانع الاخرى مهما كان نوعها و طبيعتها و قد التزم الواهب بذلك صراحة .

### الالتزامات والشروط

تمت هذه الهبة تحت الالتزامات و الشروط العادية و القانونية اللازمة في مثل هذا الشأن :

- تاخذ الجمعية الاموال العقارية الموهوبة على حالتها الراهنة ومن غير رجوع على م.حسناوي لاي سبب كان وخاصة لسوء حال الارض او باطنها وكذا دون ضمان بسبب غلط في التعيين او المساحة .

- تتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة و الباطنة المستمرة و الغير مستمرة او التي يمكن ترتيبها على الاموال الموهوبة ولها الحق في الاستفادة من الارتفاقات الايجابية ان وجدت تحت مسؤوليته دون ان يمنح هذا الشرط لاي كان حقوق اكثر مما يستحقها بمقتضى سندات صحيحة لم تسقط بالتقادم او بقانون الشهر العقاري .

- وفي هذا الصدد اقر الواهب ان ليس في علمه ان هذه القطعة الارضية لم تترتب عليها ارتفاقات اخرى وانها لم تمنح اي ارتفاقات ولم تسمح لاي احد اكتسابها .

- تسدد الجمعية يوم تملكها للأموال الموهوبة جميع المساهمات والأتاوات والضرائب والاشتراك والتكاليف الأخرى المترتبة او التي سوف تترتب على العقار

- واخيرا دفع جميع المصاريف والرسوم واجرة التوثيق الواجبة على هذا العقد ونوايعه العادية والقانونية

- تم ايهاب هذه القطعة لبناء مسجد .

### \*السلطات\*

لاجل ضمان الاشهار العقاري فقط ،فوض المتعاقدان الموثق محرر هذا العقد، كل السلطات للقيام بادخال التغييرات،التعديلات والتصحيحات الواجبة والضرورية على العقد الحالي .

### تقويم العقد

لاجل استثناء جميع المصاريف الواجبة على هذا العقد قدر الواهب قيمة العقار بمائة وثلاثة وخمسون ألف وتسعمائة دينار جزائري (153.900.000 دج) .

الصفحة الثالثة



الأستاذ: فنار بولامر  
مستشار  
دائرة الشؤون  
مستعملة بولاية الجزائر

### الشهر العقاري

تودع نسخة من هذا العقد خلال شهر بالمحافظة العقارية لسيد بلعباس لصحة اعلان وامكان الاحتجاج بهذه الهبة على الغير.

### الحالة المدنية و غيرها

صرح الواهب تحت طائلة العقوبات القانونية انه من جنسية جزائرية وانه ليس في حالة حجر او افلاس او تسوية قضائية او توقف عن الدفع ، وانه غير متزوج كما صرح بان الملكية المعنية اعلاه خالية من جميع الديون و التكاليف مهما كانت .

### الموطنين

لتنفيذ هذا العقد اختار الواهب مقره المحدد في صدد هذا العقد ليكون موطننا خاصا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء .  
أما الجمعية فيمكن مخاطبتها بمقرها المذكور بصدد هذا العقد.

### تلاوة القوانين و التأكيدات

قبل ختم العقد تلا الموثق الموقع ادناه على مسامع الطرفان نصوص المواد 113,114,118,119,133,134 من قانون التسجيل ، و بعد استفسارهما من طرف الموثق الموقع ادناه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للأموال العقارية الموهوبة و زيادة على ذلك فان الموثق الموقع ادناه لايعلم بان هذا العقد وقع فيه تعديل مضاد يتضمن زيادة في الثمن

### التسجيل

تؤدي حقوق التسجيل والطابع وفقا للقانون .

### إثباتات لما ذكر

حرر و انعقد بمكتب الموثق الموقع ادناه .  
عام الفين وستة و ستون .  
في العشرين من شهر سبتمبر .  
و ذلك بحضور شاهدي عدل :

1- السيد : بلعباس درار بن طاهر، محاسب ، جزائري الجنسية، المولود بسيد بلعباس في الرابع من شهر ديسمبر عام الف وتسعمائة وواحد وخمسين (1951/12/04) الساكن بسيد بلعباس 06 نهج ف حي المدينة المنورة والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 730675 الصادرة عن دائرة سيدي بلعباس بتاريخ 1994/12/04 .

الصفحة الرابعة



الأستاذ: كزار برالفرقة  
مستقيمة سيدي بلعباس

2- السيد: بن يوب بن علي ابن بومدين ، جزائري الجنسية ، متقاعد ، المولود بسبيدي خالد ولاية سيدي بلعباس في الواحد والعشرين من شهر فبراير عام ألف وتسعمائة وثلاثة و أربعين (1943/02/21) ، الساكن بسبيدي بلعباس 38 شارع قاسم ولد محمد و الحامل لرخصة السياقة رقم 20949 الصادرة عن دائرة سيدي بلعباس بتاريخ 2002/06/13 .

و بعد التلاوة وقع الأطراف مع الموثق .  
\* متبوع بالإمضاءات والعبارات التالية: سجل بمصلحة التسجيل لسبيدي بلعباس بتاريخ 2006/10/15 ، مجلد: 31 ، طلبحة: 283 ، رقم: 03. إمضاء غير مقروء رئيس المفتشية . مع يودنة .

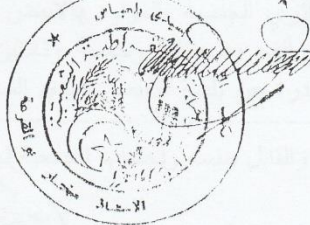
#### التأشيرة

انا الممضى اسفله، الاستاذ مختار بوالقرعة موثق بسبيدي بلعباس 08 شارع المدينة اشهد على ان هذه النسخة الحاضرة والمعدة في خمس صفحات بدون احالة ولا تشطيب مراجعة ومطابقة ومقارنة للاصل وللنسخة المخصصة لاخذ تأشيرة الاشهار

#### شروط شخصوية

كما اشهد على شخصية الطرفين كما هو مشار اليهما في القابهما واسمائهما ، كما اشهد بانهما جزائريا الجنسية وليسا في حالة حجر او منع طبقا للمادة 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمنتم .

سيدي بلعباس في 2006/10/16 الصفحة الخامسة والاخيرة



المديرية العامة للأمولاك الوطنية

إجراء إشهار عقاري

25

في: .....	حجم: .....
مجلد: 1.1.2.ك. رقم: 1.1. رقم: 1.1.	رقم: 1.1. رقم: 1.1.
قسم: .....	مراجع مسح الأراضي ( في حالة عقار ممسوح )
بلدية: تسالة،	مجموعة ملكية رقم: .....
حصة رقم: .....	

## عقد ناقل لملكية قطعة أرضية إلى ذمة الأملاك الوقفية

## مقابل دفع مبلغ رمزي.

(تطبيق المادة 43 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المعدل والمتمم، المتعلق بالأوقاف وكذا المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها وكيفيات ذلك)

رقم 650 من سجل العقود الإدارية لسنة 2011.  
العدد من السجل الخاص للأمولاك.

- في يوم الثلاثاء من شهر مارس
- ألفين وإحدى عشرة
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية؛
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المعدل و المتمم، المتعلق بالأوقاف، لاسيما المادتين 8 و 43 منه؛
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 23 مارس 1991، المتعلق ببناء مسجد وتنظيمه و تسييره و تحديد وظيفته؛
  - بمقتضى المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كيفيات ذلك المعدل و المتمم؛
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998؛ الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و بضبط كيفيات ذلك، لاسيما المادتين 3 و 4 منه؛
  - بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

6

- و بمقتضى قرار رقم 1327 المؤرخ في 2010/09/01 المتضمن تخصيص مجاني لقطعة أرض واقعة بمزرعة سي عيسى بلدية تسالة، دائرة تسالة، ولاية سيدي بلعباس لفائدة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف - مديرية الشؤون الدينية والأوقاف - بغرض إقامة مسجد .
- بناء للطلب المقدم من طرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية سيدي بلعباس موضوع المراسلة رقم 1020 المؤرخة في 2009/12/01 .
- و بناءً على تقرير التقييم رقم 123/س/10 المؤرخ في 2010/07/14 المعد من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة لولاية سيدي بلعباس و الذي حدد القيمة التجارية لقطعة الأرض موضوع هذا العقد، بمبلغ قدره: خمسة ملايين دينار جزائري (5.000.000,00 دج).
- و بعد الإطلاع على :
- المخطط الطبوغرافي المرفق بأصل الملف ،
- الشهادة الإدارية المعدة من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف لولاية سيدي بلعباس المختص يعلن بموجبها أن مشروع إنجاز على قطعة الأرض المعنية أعلاه مسجد " خديجة أم المؤمنين " قد عرف الإنطلاق في الأشغال .
- نسخة من وصل تسديد الدينار الرمزي على مستوى مفتشية أملاك الدولة بـ سيدي بلعباس المؤرخ في 2011/04/12 حجم 211 طليحة 77 رقم 03 .
- عملاً بأحكام المادة 43 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المعدل والمتمم ، المتعلق بالأوقاف .

#### تعيين الأطراف

مدير أملاك الدولة لولاية سيدي بلعباس : السيد شريف عنتر حبيب بإسم ولحساب الدولة

من ناحية

مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سيدي بلعباس: السيد عبدالقادر قاضي بإسم ولحساب الأوقاف

من ناحية أخرى

#### تعيين العقار الموقوف

- إن هذه القطعة الأرضية التي تبلغ مساحتها: ألف متر مربع (1.000 م<sup>2</sup>) كما هي مبينة بالخبط

الأحمر في المخطط الطبوغرافي المعد من طرف الخبير العقاري السيد جريفييل بوسيف بتاريخ

2009/10/28 ، كائنة بولاية سيدي بلعباس، بلدية تسالة - مزرعة سي عيسى .

يحد قطعة الأرض هذه :

من الشمال : أرض شاغرة

من الجنوب: أرض شاغرة

من الشرق : أرض شاغرة

من الغرب : أرض شاغرة



## أصل الملكية

- إن قطعة الأرض الموقوفة بمقتضى هذا العقد والمعينة أعلاه تابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

## السعر

- تم تحديد سعر نقل الملكية لهذا الملك العقاري بمبلغ الدينار الجزائري الرمزي تطبيقاً للمادة 43 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بالأوقاف و كذا المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998؛ الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها و يضبط كيفية ذلك. —

## تصريح

حزر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين تحفظ إحداهما بالمحافظة العقارية و الأخرى تسلم مدير الشؤون الدينية والأوقاف بعد الإطلاع و التوقيع عليها بحضور مدير أملاك الدولة. —

مشطوبة على أنها ملغية :

السطور الكاملة :

البياض :

الكلمات :

الأرقام :

مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سيدي بلعباس  
ياسم و لحساب الأوقاف

مدير أملاك الدولة لولاية سيدي بلعباس  
ياسم و لحساب الدولة

أن الموقع أسفله السيد مدير أملاك الدولة لولاية سيدي بلعباس.

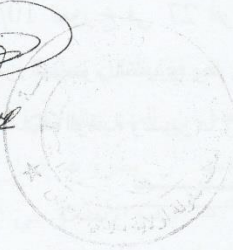
أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة.

30 MAI 2018 سيدي بلعباس

مدير أملاك الدولة لولاية سيدي بلعباس.

ولاية أملاك الدولة

شريف عنصر ديب



٢

رقم الفهرس: 629 التاريخ: 03 جوان 2008

نسخة  
EXPEDITION

### عقد

بين دة محمد آر ضيا  
 الوكالة الولائية للتخطيط والتسيير العقار بين الضمان  
 مديرية الشؤون البلدية والتخطيط لسدي بلعاب



### مكتب الأستاذ رشيد بردان

موتق بسيد بلعباس  
 5 شارع المفتش باصي

ETUDE DE MAÎTRE RACHID BERREDANE

NOTAIRE à SIDI BEL ABBES

5 rue inspecteur BASSET

Tél/ Fax : 048.54.46.93

بسم الله الرحمن الرحيم

الرمز: V5 95

رقم العقد: 629

مكتب التوثيق بسيدي بلعباس

شارع المفتش باصي

\*\* لدى الأستاذ رشيد بـردان الموثق الموقع أدناه

### حـضـرت

السيدة : بن عبد القادر مليكة ابنة بومدين، مولودة نحاسي زهانة (سيدي بلعباس) في 08 جانفي 1965 ، مديرة بالنيابة للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين لسيد بلعباس الكائن مقرها بسيد بلعباس عمارة الحدائق ، التي تم انشاؤها وفقا للمرسوم رقم: 03/408 ، في 05 نوفمبر 2003 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم: 90 /405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 --- و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 جوان 2004 ، المتضمن انشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية سيدي بلعباس و القرار رقم: 002671 المؤرخ في 18 أكتوبر 2004 ، المتضمن تعيين السيدة بن عبد القادر مليكة كمديرة بالنيابة للوكالة المذكورة و المسجلة بالمركز الوطني للسجل التجاري المحلي بسيد بلعباس تحت رقم: 04 ب 0022991 بتاريخ: 27 أكتوبر 2004 ---

\* متصرفة باسم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين بسيد بلعباس و لحساب بلدية سيدي بلعباس.-----

### و ص ر ح ت

أما باعت بموجب الصلاحيات المخولة لها ملزمة الوكالة العقارية بسيد بلعباس بجميع الضمانات القانونية و العادية المعمول بها في مثل هذا الشأن الأموال العقارية المعنية فيما بعد الى:-----

### و ص ر ح ت

أما باعت بموجب هذا العقد منتزعة بجميع الضمانات القانونية و العادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن الى:-----  
مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف لولاية سيدي بلعباس الممثلة بالسيد :تلاح عمر ، ابن بوبكر مولود بعين الايل (الحلقة) في الخامس من شهر جويلية سنة الف و تسعمائة و ثلاثة و ستون(1963/07/05) حسب شهادة الميلاد تحمل رقم 144 من جنسية جزائرية كما يتبين من بطاقة التعريف الوطنية رقم : 537370 الصادرة عن دائرة الحلقة بتاريخ : 16 ماي 2006 .-----  
بصفته مدير الشؤون الدينية و الاوقاف بالنيابة لولاية سيدي بلعباس و ذلك بموجب مقرر صادر عن وزارة الشؤون الدينية و الاوقاف رقم 252 المؤرخ في 27 اوت 2006 -----  
الحاضر و القابل باسم مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف لولاية سيدي بلعباس و لحسابها للأموال العقارية المعنية أدناه -----

الصفحة الأولى



### التعيين

قطعة ارض معدة للبناء الكائنة ببلدية سيدي بلعباس دائرتها و ولايتها منطقة جنوب شرق حي سيدي ياسين تبلغ مساحتها ثلاثة الاف و مئتان و احدى عشرة متر مربع (3211.00 م.م) ماحودة من مساحة اوسع تبلغ مساحتها 76 هكتار 19 آر 44 سنتار (ستة و سبعون هكتار و تسعة عشرة آر و اربعة و اربعون سنتار) محددة  
شمالا :فجح عمان رمضان  
جنوبا طريق نحو معسكر  
غربا حي سيدي ياسين  
شرقا طريق محول  
مخطط رقم 5 dvi 241

### في ثبوت الملكية

ان الأموال العقارية المعنية أعلاه هي ملك للبلدية سيدي بلعباس و ذلك بموجب عقد قرار رقم 1290 المتضمن انتقال الملكية العقارية بتاريخ : 01 فبراير 1994 بتمن قدره تسعة ملايين و مائة و ثلاثة و اربعون الف و ثلاثمائة و ثمانية و عشرون دينار جزائري (9.143.328.00 دج) شہرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لسيدي بلعباس بتاريخ : 07 فبراير 1994 حجم 28 رقم 335 ملاحظة انتقلت المحفظة العقارية لبلدية سيدي بلعباس للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين لسيدي بلعباس  
الأصل السابق للملكية

لمعرفة أصل الملكية السابقة يجب العودة الى الوثائق المحملة أعلاه.

### التكاليف و الشروط

- ان هذا البيع تم تحت الشروط و التكاليف الآتية التي التزم المشتري بتنفيذها و هي:-
- 1- أخذ الأموال العقارية المبيعة على حالتها الراهنة من غير رجوع على البائع لأي سبب كان و خاصة لردائة البناءات إن وجدت أو خطأ في تحديد المنشتملات أو اشتراك في حائط
  - 2- تحمل الإرتفاقات السلبية الطاهرة و الباطنة و المستمرة و الغير المستمرة المترتبة أو الممكن ترتيبها على الأموال المبيعة
  - 3- في هذا الصدد أقر البائع أنه ليس في عنقه أن هذه الأموال العقارية ترتبت عليها ارتفاقات أخرى و أنه لم يمتنع أي ارتفاقات و لم يسمح لأي أحد باكتسابها.
  - 4- التسديد من يوم تملكه للأموال العقارية المبيعة لجميع المساهمات و الإتاوات و الضرائب و الإشتراكات و التكاليف الأخرى كيفما كانت.
  - 4- أداء جميع المضاريف و الحقوق و أتعاب التوثيق الواجبة على هذا العقد و توابعه القانونية و العادية.

الصفحة الثانية



### التمن

فضلا عما سبق بيانه من التكاليف و الشروط و حف الاستغلال فإن تم البيع يقدر ثلاثة الاف و سبعمائة و ستة و خمسون دينار و سبعة و ثمانون سنتيما(3756.87دج) دفع كاملا للوكالة كما هو ثابت من وصل يحمل رقم  
00500473401762122174 بتاريخ 13 فبراير 2008

### الانتفاع و الاستغلال

تصير مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف لولاية سيدي بلعباس مالكة للحقوق العقارية المبعة ابتداء من هذا اليوم بالخيازة الحقيقية و الفعلية  
لصالحها سواء بالسكن او قبض مقابل الاجار

### الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بسيدي بلعباس بسعي من الموثق الموقع الموقع أدناه ، و إن ثبت من الشهادة التي تسلم إثر  
هذا الإجراء قيد رهن على الأموال العقارية المبعة يجب على البائعة العمل على رفع اليد و شطب هذا القيد أثناء شهر من يوم الإبلاغ و  
على نفقتها

### الحالة المدنية

صرحت البائعة تحت مسؤوليته أنه من جنسية جزائرية و أنه ليست في حالة إعسار و لا إفلاس و لا نسوية قضائية و بأنه في كامل الأهلية  
و متمتع بكل حقوقه المدنية و السياسية و أقر مع المشتري بأهليته للتصرف و التعاقد.

### تسليم المستندات

سيسلم للمشتري نسخة من العقد المحلل أعلاه و نسخة من هذا العقد بعد شهره بالمحافظة العقارية .

### الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد و تواجعه احتار كل طرف موطن له بمحل سكنه المذكور أعلاه.

### تلاوة القوانين و التأكيدات

قبل ختم العقد تلا الموثق الموقع الموقع أدناه على مسامع الأطراف نصوص المواد 113،134،133،119،118 من قانون التسجيل و كذا  
المادتين 123،124 من قانون العقوبات و بعد استفسارهم من طرف الموثق الموقع أدناه أكد الأطراف تحت طائلة العقوبات المنصوص  
عليها في المادة 134 من قانون التسجيل أن هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للأموال العقارية المبعة و زيادة على ذلك فإن الموثق الموقع  
أدناه لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مصاد يتضمن زيادة في الثمن كما نبه الموثق الأطراف إلى الترتيبات القانونية التي يتضمنها  
قانون الضرائب المباشرة و التي تضع لصالح حرية الدولة ربما خاصا عن زيادة القيمة المحققة على الأملاك العقارية.

### التوقيع الثالث



إثباتا ذكر

- \* حرر وانعقد بسبدي بلعباس بمكتب التوثيق الموقع أدناه. -----  
\* سنة ألفين وثمانمائة -----  
\*\* و في الثالث من شهر جوان. -----  
\*\* و بعد التلاوة وقع الأطراف مع الموثق. -----  
\*\* متنوعة بالعبارات والامضاءات التالية : -----  
- سجل العقد بمكتب سيدي بلعباس بتاريخ: 18 جوان 2008 ، الرسم المسدد: محانا ، مخالصة محلد: 37، طليحة: 306 ، رقم: 04

الصفحة الرابعة و الاخيرة

نسخة من أربع صفحات بدون  
تشطيب ولا إحالة على الهامش



1763 / 31  
بني بلعباس  
الولاية الجزائرية  
محافظة الجزائر  
مكتب التوثيق بسبدي بلعباس  
الاستاذ: بن

محانا

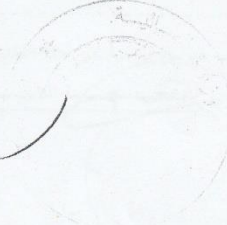
31

978

محانا

محانا

1763 / 31  
بني بلعباس  
الولاية الجزائرية  
محافظة الجزائر  
مكتب التوثيق بسبدي بلعباس  
الاستاذ: بن



إجراء الإشهار  
FORMALITE DE PUBLICITE

ملحق 3

Vol... 588 حجم	إيداع
N°... 41 رقم	Dépôt
Réquisition n° .....	

في: Du.....  
رقم N° 65 حجم 730 Vol.....

إت TAXE
------------

## الجمهوريّة الجزائريّة الديمقراطيّة الشعبيّة

إطار خاص للمحافظ  
cadre réservé  
au conservateur

وزارة الشؤون الدينية  
مديرية الشؤون الدينية  
ولاية سيدي بلعباس  
رقم 2804 / 07

## شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي

إستناد إلى

- المرسوم التنفيذي رقم 2000/336 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق 26 أكتوبر سنة 2000 م والمتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها.
- القرار المؤرخ في 02 ربيع الثاني عام 1422 الموافق 26 مايو سنة 2001 الذي يحدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي .
- وبعد الإطلاع على وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي المسجلة والمؤرخة على التوالي في:

الأولى:

رقم التسجيل: 25 ، تاريخ الصدور: 27 شوال 1424 هـ: 2003/12/21 م

الثانية:

رقم التسجيل: 26 . تاريخ الصدور: 27 شوال 1424 هـ: 2003/12/21 م

الثالثة:

رقم التسجيل: 27 . تاريخ الصدور: 27 شوال 1424 هـ: 2003/12/21 م

الرابعة:

رقم التسجيل: 28 . تاريخ الصدور: 27 شوال 1424 هـ: 2003/12/21 م

أصدر السيد (ة) ... إسماعيل . بصفته مدير الشؤون الدينية والأوقاف بولاية سيدي بلعباس هذه الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي المتمثل في: مسجد الأمير عبد القادر .

الواقع بالعنوان التالي: شارع ناصر توار ، بلدية : سيدي حسن ، دائرة: سيدي حسن المتكون من: الأماكن المعدة للعبادة متمثلة في مسجد الأمير عبد القادر كائنة ببلدية سيدي حسن دائرتها وولاية سيدي بلعباس تحتوي على صحن معد للصلاة، مقصورة الإمام وقاعة معزولة، ساحة وبيت للوضوء .

الكل مقام على قطعة أرض تقدر سعة مساحتها بـ: ستمائة وخمسة عشر متر مربع (615 م<sup>2</sup>) تحمل قسمة رقم 34 بمجموعة ملكية رقم 77 من محطط المسح الحضري لبلدية سيدي حسن .

إسماعيل



بشهادته:

من الشمال: طريق تلمسان،  
من الشرق: شارع ناصر نوار  
من الجنوب: شارع بن ناصر محمد،  
من الغرب: شارع حبيب بن علي.

### أصل الملكية

العقار ملك لوزارة الشؤون الدينية والوقف ( ملك وقفى ) تبعا للأجراء الأول لمسح الأراضي لبلدية سيدي لحسن  
المشأ لفائدة وزارة الشؤون الدينية والوقف بتاريخ 2003/07/27 حجم 09 رقم 431

حرر بـ: سيدي بلعباس في: الموافق:

توقيع غير مقروء للسيد مدير الشؤون الدينية والأوقاف،

الملحق الأول: وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي رقم 25

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم: 336-2000 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 هـ الموافق لـ 10/26/2000 م، والمتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكتفيات إصدارها وتسليمها .

أن المصني أسفله السيد: زواوي رايح بلعباس ،

المولود(ة) بتاريخ: 1938/10/15 بـ: سيدي لحسن

ابن(ة): محمد و: دوساس خيرة

الساكن(ة) في: شارع زناقي محمد رقم 09 سيدي لحسن

بطاقة التعريف الوطنية رقم : 547452 الصادرة بتاريخ: 1998/02/15

عن : دائرة سيدي لحسن

المهنة: متقاعد

أشهد بشرفي أن العقار الممثل في : مسجد الأمير عبد القادر

الواقع بالعنوان التالي: شارع ناصر نوار (مسجد)

بلدية : سيدي لحسن ، دائرة : سيدي لحسن

المتكون من : مسجد

مساحته: 615 م<sup>2</sup>

بشهادته:

من الشمال: طريق تلمسان،  
من الشرق: شارع ناصر نوار

من الجنوب: شارع بن ناصر محمد،  
من الغرب: شارع حبيب بن علي

ملك وقفى

وإثباتا لذلك وقعت هذه الشهادة، وأنا في كامل قواي العقلية والله على ما أقول شهيد .

حرر بـ: سيدي لحسن في 2003/12/21 الموافق لـ 27 شوال 1424

الملحق الثاني:

**وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي رقم 26**

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم: 336-2000 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 هـ الموافق لـ 10/26/2000 م، والمتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكميات إصدارها وتسليمها .

أن المصطفى أسفله السيد: عزاري عبدالله ،  
المولود(ة) بتاريخ: عام 1918 بـ: عكرمة

ابن(ة): موسى و: بوقار فاطمة .

السكن(ة) في: شارع علي زازو عبد القادر سيدي لحسن

بطاقة التعريف الوطنية رقم : 206546 الصادرة بتاريخ: 2002/02/17

عن : دائرة سيدي لحسن

المهنة: متقاعد

أشهد بشرفي أن العقار الممثل في :

الواقع بالعنوان التالي: شارع ناصر نوار سيدي لحسن

بلدية : سيدي لحسن ، دائرة : سيدي لحسن

المتكون من : مسجد

مساحته: 615 م

يحدّه:

من الشرق: شارع ناصر نوار

من الشمال: طريق تلمسان،

من الغرب: شارع حبيب بن علي

من الجنوب: شارع بن ناصر محمد،

ملك وقفي

وإثباتا لذلك وقعت هذه الشهادة، وأنا في كامل قواي العقلية والله على ما أقول شهيد .

حرر بـ: سيدي لحسن في 2003/12/21 الموافق لـ 27 شوال 1424

ملازم الشؤون الدينية والأوقاف

ع: إسماعيل

الملحق الثالث:

**وشيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي رقم 27**

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم: 336-2000 المؤرخ في 28 رجب عام 1421هـ الموافق لـ 26/10/2000م،  
و المتضمن إحدات وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط و كيفيات إصدارها وتسليمها .  
أن المصني أسفله السيد: معطي محمد ،  
المولود(ة) بتاريخ: عام 1934 بـ: العبادلة  
إبن(ة): عالم و: بوسماحة فظيلة .

السكن(ة) في: حي الأمير عبد القادر سيدي حسن

بطاقة التعريف الوطنية رقم : 072235 الصادرة بتاريخ: 2002/06/02

عن : دائرة سيدي حسن

المهنة: متقاعد

أشهد بشرفي أن العقار المتمثل في : مسجد الأمير عبد القادر

الواقع بالعنوان التالي: شارع ناصر نوار

بلدية : سيدي حسن ، دائرة : سيدي حسن

المتكون من : مسجد

مساحته: 615 م<sup>2</sup>

بمساحة:

من الشرق: شارع ناصر نوار

من الشمال: طريق تلمسان.

من الغرب: شارع حبيب بن علي

من الجنوب: شارع بن ناصر محمد.

ملك وقفي

وإثباتا لذلك وقعت هذه الشهادة. وأنا في كامل قواي العقلية والله على ما أقول شهيد .

حرر بـ: سيدي حسن في 21/12/2003 الموافق لـ 27 شوال 1424

الملحق الرابع:

وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي رقم 28

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم: 336-2000 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 هـ الموافق لـ 26/10/2000 م،  
و المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها .  
أن المصفي أسفله السيد: أدهيري بن ديدة ،  
المولود(ة) بتاريخ: 1923/03/09 بس: سيدي يعقوب

ابن(ة): طيب و: يمينة بنت العيد .

السكان(ة) في: حي الأمير عبد القادر سيدي حسن

بطاقة التعريف الوطنية رقم : 448824 الصادرة بتاريخ: 2000/01/19

عن : دائرة سيدي حسن

المهنة: متقاعد

أشهد بشرفي أن العقار المتمثل في: مسجد الأمير عبد القادر

الواقع بالعنوان التالي: شارع ناصر نوار

بلدية : سيدي حسن ، دائرة : سيدي حسن

المكون من : مسجد

مساحته: 615 م<sup>2</sup>

بمساحته:

من الشمال: طريق تلمسان،

من الشرق: شارع ناصر نوار

من الجنوب: شارع حبيب بن علي

من الغرب: شارع حبيب بن علي

ملك وقفي

وإثباتا لذلك وقعت هذه الشهادة، وأنا في كامل قواي العقلية والله على ما أقول شهيد .

حرر بس: سيدي الحسن في 21/12/2003 الموافق لـ 27 شوال 1424

مدير الشؤون الدينية والأوقاف

عبد المجيد عييل

**تصريح**

أنا الممضي أسفله، السيد عبد القادر إسماعيل، مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سيدي بلعباس، أشهد أن هذه النسخة قد تمت مراجعتها، وهي مطابقة للأصل وللنسخة المخصصة للإشهار بتأشيرة تنفيذ إجراء الإشهار العقاري .

حرر ب: سيدي بلعباس في: 03 شهر 2004 الموافق:

**توقيع مدير الشؤون الدينية والأوقاف .**

مدير الشؤون الدينية والأوقاف

عبد إسماعيل

08 FEB. 2004

محل لي  
الرمز  
مخالفة جلد  
الطبعة 326 رقم 2  
لجنة إفتاء



- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومجموع التصوص المتخذة لتطبيقه،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، لاسيما المادة 8 منه،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94 - 455 المؤرخ في 15 رجب عام 1415 الموافق 19 ديسمبر سنة 1994 والمتضمن تعديل مبلغ الرسم الأساسي لتحديد تعريفات المواصلات السلكية واللاسلكية في النظام الداخلي،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يؤسس مبلغ جزافي سنوي بعنوان أداءات المواصلات السلكية واللاسلكية التي تقدمها إدارة البريد والمواصلات لفائدة الإدارات المركزية والمؤسسات العمومية الوطنية وكذا المؤسسات الأخرى في الدولة.

المادة 2 : يحدد المبلغ الجزافي السنوي وكذا كيفية تطبيق أحكام هذا المرسوم بموجب قرار مشترك بين إدارة البريد والمواصلات والهيئة المعنية.

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 28 رجب عام 1421 الموافق 26 أكتوبر سنة 2000.

علي بن فليس



مرسوم تنفيذي رقم 2000 - 336 مؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق 26 أكتوبر سنة 2000، يتضمن أحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير الشؤون الدينية والأوقاف،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85-4 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً. ويحدد محتوى السجل الخاص بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

المادة 4 : تتضمن وثيقة الإشهاد المكتوب

لإثبات الملك الوقفي وجوبا ما يأتي :

- المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم،

- التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية

أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانوناً،

- رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية

الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً.

المادة 5 : بعد استيفاء الشروط المبينة في

المادتين 3 و 4 المذكورتين أعلاه وجمع أكثر من

ثلاث (3) وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك

الوقفي، تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف،

المختصة إقليمياً، شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي

محل الإشهاد مرفوقة بشرط البطلان عند ظهور أدلة

مضادة.

يحدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة

بالملك الوقفي بموجب قرار يصدره وزير الشؤون

الدينية والأوقاف.

المادة 6 : يخضع الملك الوقفي محل وثيقة

الإشهاد إلى التسجيل والإشهار العقاري طبقاً للقوانين

والتنظيمات المعمول بها.

المادة 7 : يتخذ مدير الشؤون الدينية

والأوقاف جميع التدابير التي ترمي إلى جمع وثائق

الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي.

المادة 8 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية

الشعبية.

حرر بالجزائر في 28 رجب عام 1421 الموافق

26 أكتوبر سنة 2000.

علي بن فليس

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم

2000 - 256 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام

1421 الموافق 26 غشت سنة 2000 والمتضمن

تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم

2000 - 257 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام

1421 الموافق 26 غشت سنة 2000 والمتضمن

تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 89 - 99

المؤرخ في 23 ذي القعدة عام 1409 الموافق 27

يونيو سنة 1989 الذي يحدد صلاحيات وزير الشؤون

الدينية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381

المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول

ديسمبر سنة 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك

الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم

2000 - 200 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1421

الموافق 26 يوليو سنة 2000 الذي يحدد قواعد

تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية

وعملها،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقاً لأحكام المادة 8 من

القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام

1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه،

يحدث هذا المرسوم وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات

الملك الوقفي وتحديد شروط وكيفيات إصدارها

وتسليمها ، وتدعى في صلب النص وثيقة الإشهاد

المكتوب لإثبات الملك الوقفي .

المادة 2 : يحدد شكل وثيقة الإشهاد المكتوب

لإثبات الملك الوقفي وفق النموذج الملحق بهذا

المرسوم.

المادة 3 : تسجل وثيقة الإشهاد المكتوب

لإثبات الملك الوقفي في سجل خاص لدى مديرية

الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف  
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية: .....

رقم: .....

وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 336 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق 26 أكتوبر سنة 2000  
والمتمم لإحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

أنا الممضي أسفله:

السيد(ة): .....

المولود(ة) بتاريخ: .....

ابن(ة): .....

الساكن(ة) في: .....

بطاقة التعريف الوطنية رقم: .....

عن: .....

المهنة: .....

أشهد بشرفي أن العقار المتمثل في: .....

الواقع بالعنوان التالي: .....

بلدية: .....

المتكوّن من: .....

مساحته: .....

يحدّه: .....

من الشمال: .....

من الجنوب: .....

من الشرق: .....

من الغرب: .....

ملك وقفي.

وإثباتا لذلك وقّعت هذه الشهادة، وأنا في كامل قواي العقلية، واللّه على ما أقول شهيد.

حرّرت في: .....

الموافق: .....

إمضاء الشاهد

التصديق:



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف  
ديريّة الشؤون الدينية والأوقاف  
لولاية سيدي بلعباس  
قم: 05.....

وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في: 28 رجب عام 1421 هـ الموافق لـ 26/10/2000م  
و المتضمن إحدّات وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط و كيفيات  
إصدارها و تسليمها .

أنا المضي أسفله: احمد  
السيد (ة): احمد  
المولود (ة) بتاريخ: 13 رجب 1939  
ابن (ة): محمد  
السكان (ة): شارع الأمير عبد القادر  
بطاقة التعريف الوطنية رقم: 784929 الصادرة بتاريخ: 14 جوان 2006  
عن: .....  
المهنة: مدرس  
أشهد بشرفي أن العقار المتمثل في: مسكن (الملك الوقفي) جوار جامع المسجد  
الواقع بالعنوان التالي: سيدي بلعباس  
بلدية: سيدي بلعباس  
المتكون من: مطبخ و قاعة استراحة و حمام و صحن  
مساحته: .....  
يحدّه: .....  
من الشمال: جوانيت  
من الجنوب: مسكن حكوميّة (مركز الاتصال)  
من الشرق: مسكن جامع الصالحين  
من الغرب: مسكن تابع للشرطة  
ملك وقفي.

وإثباتا لذلك وقعت هذه الشهادة، و أنا في كامل قواي العقلية الله على ما أقول شهيد.

حرر بـ: سيدي بلعباس في 14 جوان 2006 الموافق: .....

شحن نذرتنا من تسليم الوثيقة

احمد احمد  
التصديق: 8727

مصدق: جوان  
مصدق: جوان  
مصدق: جوان

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
ن الدينية والأوقاف  
ن الدينية و الأوقاف  
دي بلعباس  
.....07.....

وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

م التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في: 28 رجب عام 1421 هـ الموافق لـ 26/10/2000م  
ضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط و كيفيات  
ما و تسليمها .

بي أسفله: .....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....





II - ملكية

II - PROPRIETE

ملاحظات OBSERVATIONS	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE		تعيين المالك IDENTITE	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE	اجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة الملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية	اشهارات PUBLICATIONS	
	هوية	تاريخ Date					حجم Volume	تاريخ Date
	كلهم من صبي جزائر السوا في طالة عنق نو حصرتا سونيل	المس احضت صكاجي ولاد عبد الحكيم الكوليد بسنين في 3-12-3 19/19 من قاعة 180/180 سها	هوية	حالة شخصية	510	510	03	219/201
		المس بن سوسف هفت ولاد سوسف الكوليد بسنين في 14-11-1936 السيدة احضت عائشة بسنين حليمة الكوليد بسنين في 17-2-1909 كتبي مستكودة بنت سها الكوليد بنسوي بسنين في 1-1-1939 السوا في 26-1-1947 كتبي حليمة بنت عبد الكوليد بنسوي بسنين في 2-2-1947	هوية	حالة شخصية	3342	3342	03	12.06.05
		المس بنسوي هفت ولاد بنسوي هفت بسنين في 12-06-05 المس بنسوي هفت ولاد بنسوي هفت بسنين في 12-06-05	هوية	حالة شخصية	512	512	03	13.02.2014



الملاحق رقم 05: 5

إدارة الأراضي البلدية

عدد رقم 2 في كذا الكذا

تسلنا من وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 3749/9

الوزير 9

الجزء 3749/9

المحافظ في الإطراف المخصص لذلك

رسمية قدر يعتبر هذا القدر كما لا غنى حول تاريخ آخر شهادة التطابق بواقع عليها

يمكن تسليم شهادة التطابق مجددا في أية فترة

2. عندما يسحب الإطراف دفاترهم يطلب منهم أن يحتفظوا نسخة القشورات المنوط بها

3. لا يوجد أي حق ملكية عيني آخر متعلق بغير تجارة الغير إلا إذا شير فعليا في البطاقة العقارية

يجب على الإطراف أن تمتنع عن كتابة أية تاشييرة أو بيان على هذا القدر أو تترع المخطط الملاحق به و إلا تعرضت العقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان تقديروهم

إن تكون  
الأخرى و

OBSERVATIONS IMPORTANTES

- 1- Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaires de l'immeuble sus - indiqués ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.  
Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation dudit livret.  
En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu' à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.  
Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à toute époque.
  - 2- Les parties sont invitées, lorsqu' elles retirent leurs livrets, à s' assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
  - 3- tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n' existant, à l'égard des tiers, que par la fait et du jours de sa publication au fichier immobilier.
- Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s' abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disposer le plan y annexé.

ولاية ديبوبدي بلعاس

المحافظة العقارية  
ديبوبدي بلعاس

WILAYA DE SIDI BEL-ABBES  
CONSERVATION FONCIERE  
DE SIDI BEL-ABBES

بطقة عقاري  
LIVRET FONCIER  
N° : 4888/180

بلدية: ديبوبدي بلعاس

المنطقة:

الحي: ديبوبدي بلعاس

المكان المنكور:

الشعاع والرقم: 96

قسم: 03

مجموعة ملكية رقم: 3749

سنة المسح: 3749

رقم القطعة: احتماليا

COMMUNE: ديبوبدي بلعاس

LOCALITE:

QUARTIER: ديبوبدي بلعاس

LIEU DIT:

RUE ET N°: 96

SECTION: 03

ILOT DE PROPRIETE N°: 3749

CONTENANCE CADASTRALE: 3749

LOT N°: احتماليا

ملكية

II - PROPRIETE

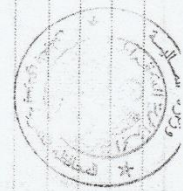
ملاحظات OBSERVATIONS	تعيين المالك		التاريخ Date
	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	IDENTITE	
	هنا حسيمة حازمية وليس في حالة محروم قانوني	هنا حسيمة حازمية والاقارب	16/19
		اجراءات وثيقة منسقة لأجل الملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية	10
		FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE	06-10-04
		الجزء الأول لطلبية مسج الأمامي الطلب للأمام في الخصاص لوزارة الأوقاف الدينية والوقف	



الملاحق ٥٢



1- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (Situation, superficie, consistance etc ...) تحديد العقار (حالة-مساحة-محتوى)	ملاحظات OBSERVATIONS
<p>الأصول الضاربة الكاذبة بسيرة باهاس                  حيا بسيرة الجلال قنبلة حيا                  هس جد بسيرة بن علي حيا حيا                  طابق أرضي به قاعة ممتدة للطلاء                  ممتدتين ، محراب ، مقصورة الإمام                  عرصة (أهليلج) ، بسيرة بها قاعة                  (أرضية) القزان وقاعة ممتدة للدهان                  دور (أهليلج) (بيت الرضوي) ، حيا                  به مسكن لإمام حيا على أربعة (04)                  عرف ، مطبخ وشاحه ، اكل صيني على                  أرضي يقدر بسيرة مسحا ثلاثة آلاف (3749)                  ويسمى به وسيرة وأرضي متر مربع (3749)                  عمل البسة 95 عموما للكويش 03 حيا                  حيا أرضي الرضوي للبناء بسيرة باهاس</p>	<p>توقفها في                  طبنا الجادة                  14 م 84                  63.76                  19% 03 04                  العمل والتمتع                  حيا حيا حيا                  مع من طين                  الليرة القناري                  حيا حيا حيا                  حيا حيا حيا</p>



1- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (Situation, superficie, consistance etc ...) تحديد العقار (حالة-مساحة-محتوى)	ملاحظات OBSERVATIONS
<p> </p>	<p> </p>



الملاحق

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة  
للأحلاك الوطنية

سجل عقاري  
LIVRET FONCIER

ملاحظات هامة

- 1 - لا يمكن النقص الرضائية والإقتاعات المقتط من طرف ملك العقار أن تكون موضوع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا دفتر. و يمكن أن يتخذ الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجر.
- و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التناطبق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك.
- يمكن تسليم شهادة التناطبق مجانا في أية فترة.
2. عندما يسحب الأطار VI فالتزيم يتطلب منهم أن يحققوا صحة التضميرات الموطأ بها.
- 3 - لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهور فعليا في البطاقة العقارية.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

- 1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.
  - Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation dudit livret.
  - En conséquence, le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.
  - Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à toute époque.
  - 2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
  - 3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.
- Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disjoindre le plan y annexé.

ولاية: .....  
 المحافظة العقارية: .....  
 رقم: ٢٠٠٤

بلدية: .....  
 المنطقة: .....  
 الحي: .....  
 المكان المذكور: .....  
 الشارع والرقم: .....  
 قسم: .....  
 مجموعة ملكية رقم: .....  
 سعة المسح: .....  
 رقم القطعة: .....

جمهورية الجزائر الديمقراطية الشعبية  
 وزارة الداخلية  
 المديرية الولائية  
 المحفظ العقاري  
 رقم: ١٩٤٤/٤٤٤٤٤٤٤٤

حفظ عقاري  
 LIVRET FONCIER  
 N° : .....

Eventuellement : .....



VI تأشيرة التصديق  
(تسليم - مستوفى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION  
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

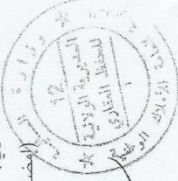
(signature et cachet)

دفتر مسلم في 09/05/2007م

من المحافظ العقاري بـ

ختم

(إمضاء وخاتم)



المستوفى العقاري  
أحمد فهد شيبان

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقة

من المحافظ العقاري بـ

ختم

(إمضاء وخاتم)

المستوفى العقاري  
أحمد فهد شيبان

ملف  
وثيقة رقم 046

ولاية سيدي بلعباس

مديرية أملاك الدولة

قرار رقم 2.04.9... متضمن وضع عقار مبني تابع لمسجد السعادة واقع بشارع عيسات إيدير بلدية سفيزف ، دائرة سفيزف ، ولاية سيدي بلعباس مجانا تحت تصرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية سيدي بلعباس - وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف - .

- إن والي ولاية سيدي بلعباس،

- بمقتضى الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة.
  - بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
  - بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
  - بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
  - بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
  - بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .
  - بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
  - بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2013/03/04 المتضمن تعيين السيد حطاب محمد والي لولاية سيدي بلعباس .
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها.
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 1995/09/06 الذي يحدد صلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العاه و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها.
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و التسيير الأملا العمومية و الخاصة التابعة للدولة .
  - بناء على الإرسال رقم 1817 المؤرخ في 2014/02/23 الوارد إلى مصالح من المديرية العامة للأملاك الوطن المتضمن طلب تسوية وضعية العقار المبني التابع لمسجد السعادة الواقع ببلدية سفيزف .
  - بناء على الإرسال رقم 1985 المؤرخ في 2015/09/30 الوارد إلى مصالح من مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف
- وضع عقار مبني تحت تصرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية سيدي بلعباس .

2019

بإقتراح من السيد المدير الولائي لأملاك الدولة

يقرر:

المادة الأولى: يوضع مجانا تحت تصرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية سيدي بلعباس وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ، العقار المبني التابع لمسجد السعادة الواقع بشارع عيسات إيدير ، بلدية سفيظف ، دائرة سفيظف ولاية سيدي بلعباس ، ومشيد على أرضية تبلغ مساحتها مائة متر مربع (100,00 م<sup>2</sup>) ، المساحة المبنية الكلية أر و ثمانون متر مربع و تسعة دسمتر مربع (84,09 م<sup>2</sup>) .  
يتكون من (03) غرف ، مطبخ ، مرحاض ، حمام ، و رواق مرآب .

المادة 2 : يوضع هذا العقار المبني تحت تصرف مجانا مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية سيدي بلعباس - وزير الشؤون الدينية و الأوقاف -

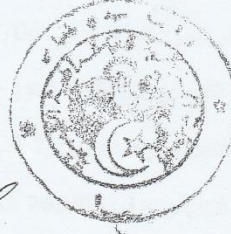
المادة 3: يتم تسليم العقار المبني لفائدة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية سيدي بلعباس ، بناء على محضر ممد من طرف ممثلي مدير أملاك الدولة و مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية

المادة 4: يكلف السادة الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مدير أملاك الدولة ، مدير التعمير الهذ المعمارية و البناء ، مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية ، رئيس دائرة سفيظف ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سفيظف ، كل فيما يخصه تنفيذ هذا القرار الذي سينشر في مجموعة العقود الإدارية للولاية .

سيدي بلعباس في 16 ماي 2016

الوالي

محمد خطاب



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية عين الدفلى  
مديرية المصالح الفلاحية

15 أكتوبر 2007

0114 أ

قرار رقم: ..... المؤرخ في: .....  
المتضمن منح قطعة أرض لإنجاز زاوية لتعليم القرآن بالعطف  
لقائدة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف

إن والى ولاية عين الدفلى:

- بناء على القانون رقم: 84-09 المؤرخ في: 04.02.1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بناء على القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 18.12.1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية النطبة لأملك الدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجبا لهم.
- بناء على القانون رقم: 90-09 المؤرخ في: 07.04.1990 والمتعلق بالولاية.
- بناء على القانون 90-25 المؤرخ في 13/10/1990 و المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بناء على القانون 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.
- بناء على المرسوم النراسي المؤرخ في: 17.08.2004 والمتضمن تعيين السيد: قاضي عبد القادر واليا لولاية عين الدفلى.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 94-215 المؤرخ في : 23.07.1994 والمتضمن ضبط أجهزة الإدارة العامة للولاية وتحديد مهامها و هيكلها.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في : 01/12/1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك.
- بناء على المرسوم رقم 2000-336 المؤرخ في : 26/10/2000 و المتضمن إحداه و وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفاءات إصدارها و تسليمها.
- بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم : 06/01 المؤرخة في 20/03/2006 المتعلقة بتحديد كفاءات تسوية الأملك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة.
- بناء على القرار الولائي رقم 3557 المؤرخ في : 07/12/1992 المتضمن منح المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 30 مزرعة باشوشي سابقا و كذا العقد الإداري رقم 93/216.
- بناء على المخطط المسحي المؤرخ في : 09/04/2007 الصادر عن مديرية مسح الأراضي .
- بناء على طلب مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف رقم 2266 بتاريخ 22/09/2007
- نظرا أن القطعة الأرضية المطلوبة قد فقدت طلبها الفلاحي و غير مستغلة منذ سنة 1992 ..

بإقتراح من السيد : مدير المصالح الفلاحية للولاية



قرار

المادة الأولى : تحذف مساحة 03 = 01 آر 25 س ( ثلاثة هكتارات وواحد آر و خمسة و عشرون سنتيوار ) من الصحن العقاري المخصص لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 30 مزرعة باشوشى سابقا بلدية العطاف و تشمل الخصوصيات التالية :

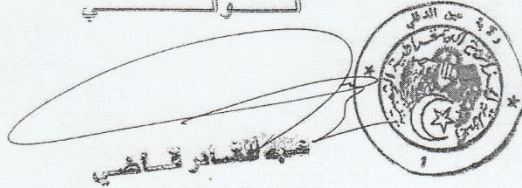
رقم المقطع الممحي : 11 - رقم الجزء : 25 .

المادة الثانية : تخصص هذه المساحة من أجل إنجاز زاوية لتعليم القران ببلدية العطاف و تدرج ضمن الاملاك الوقفية العامة.

المادة الثالثة : تعرض المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 30 باشوشى بمساحة مماثلة في الاراضي الفلاحية المناضبة طبقا للتصوص القانونية السارية المفعول.

المادة الرابعة : يكلف السادة / الامين العام للولاية / مدير التنظيم و الشؤون العاصة/مدير المصالح الفلاحية/مدير الشؤون الدينية و الأوقاف/ مدير أملاك الدولة / مدير المحفظ العقاري / مدير وكالة مسح الأراضي / رئيس دائرة العطاف / رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية العطاف كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في مصنف العقود الإدارية للولاية.

الوالي

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'عبد القادر غياثي' (Abd al-Qadir Ghaythi). To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'ولاية الجزائر' (Wilaya d'Algérie) at the top, 'الوالي' (الوالي) in the center, and 'عبد القادر غياثي' (عبد القادر غياثي) at the bottom. There is also a small number '1' at the bottom of the stamp.

تابع للقرار 1140 المؤرخ في 05 سبتمبر 2013 ص 2/20

**المادة الأولى:** تخصص على سبيل الوقف العام لفائدة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ( مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بورقلة ) قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة مساحتها الإجمالية: 336هـ 17ار 37 سار ، كما هي مبينة باللون الأخضر في مخططات مسح الأراضي المعدة بتاريخ 2013/09/04 وهذا لإنجاز مشروع الحزام الأخضر.  
تمتد الأرضية على جانبي الطريق الوطني ( يمينا وشمالا) تبدأ من ن.ك: 0 إلى ن.ك 68 بالنسبة للطريق الوطني رقم 56 ومن ن.ك: 602 إلى ن.ك 618 بالنسبة للطريق الوطني رقم 03.  
**تعيين الأرضية:**

المساحة الإجمالية للأرضية المقدر ب: 336هـ 17ار 37 سار م، وزعة حسب إقليم كل بلدية كمايلي:  
- بلدية انقوسة بمساحة: 73هـ 95ار. - بلدية حاسي بن عبد الله بمساحة: 144هـ 74ار 20سار.  
- بلدية الحجيرة بمساحة: 85هـ 40ار 17سار. - بلدية حاسي مسعود بمساحة: 32هـ 08ار.

**أصل الملكية:** الأرضية ملك الدولة بموجب محضر حيازة المؤرخ في 1975/09/23 والمصادق عليه في 1975/12/18 والمشهور بالمحافظة العقارية بورقلة في 1957/12/15 حجم 01 رقم 51 .

**المادة 02:** على الجهة المخصص لها العقار المشار إليه، احترام الأراضي الفلاحية والمسافات القانونية والحقوق المترتبة على إنشاء حقوق الارتفاق العامة والحقوق الأخرى.

**المادة 03:** تم تحديد القيمة الإجمالية للعقارات المراد تخصيصها لفائدة: وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ( مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بورقلة ) على سبيل الوقف العام بمبلغ إجمالي قدره: ثلاثة وثلاثون مليون وستة مائة وسبعة عشر ألف وثلاثمائة وسبعون دينار جزائري (33.617.370,00دج).

**المادة 04:** يعاد تسليم هذا العقار بقوة القانون لفائدة إدارة أملاك الدولة عندما لا يفي بالغرض الذي خصص من أجله.

**المادة 05:** يكلف كل من السادة الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير الشؤون الدينية والأوقاف ، مدير التعمير والبناء، مدير السكن والتجهيزات العمومية، مدير المحافظة العقارية ، مدير مسح الأراضي ، رئيس دائرة سيدي خويلد، رئيس دائرة انقوسة ، رئيس دائرة الحجيرة، رئيس دائرة حاسي مسعود ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية حاسي بن عبد الله، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية انقوسة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الحجيرة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية حاسي مسعود ، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

05 سبتمبر 2013  
خزينة بورقلة في  
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف  
بورقلة

صفحة رقم: 169  
قرار رقم: 8... المؤرخ في: 2014 جانفي 2014

يتضمن تخصيص على سبيل الوقف العام لفائدة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ( مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بورقلة ) قطعة أرض تابعة للأملك الخاصة للدولة مساحتها الإجمالية: 437هـ - 41 اار 49 سار الواقعة عبر إقليم بلديات: الحجيرة - بلدة عمر - تماسين - الزاوية العابدية - تقسرت - المقارين - سيدي سليمان وهذا لإنجاز مشروع الحزام الأخضر - الشطر الثاني -

#### والسي ولاية ورقلة

- مقتضى القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن قانون المدني المعدل و المتمم.  
مقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.  
مقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل.  
مقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.  
مقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.  
مقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف .  
مقتضى القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية.  
مقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتضمن قانون الولاية.  
مقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2013/03/04 المتضمن تعيين السيد: علي بوقرة واليا على ولاية ورقلة.  
مقتضى المرسوم رقم 373/83 المؤرخ في 1983/05/08 المحدد لسلطات الوالي فيما يخص الأمن والحفاظ على النظام أم.  
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة إعادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.  
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجدد الأملاك الوطنية.  
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة للولاية ويحدد امها وتنظيمها وعملها .  
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 1995/09/06 المحدد لصلاحيات مصالح تنظيم الشؤون العامة لإدارة المحلية و قواعد تنظيمها.  
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها حمايتها و كليات ذلك.  
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكليات إدارة و تسيير الأملاك مومية و الخاصة التابعة للدولة.  
بناء على إرسال مدير الشؤون الدينية والأوقاف رقم: 4349 بتاريخ: 2013/11/18 .  
بناء على محضر خرجة ميدانية المؤرخة في 2013/08/20.  
بناء على محضر معاينة ميدانية المؤرخة في 2013/11/27.  
بناء على مخططات مسح الأراضي المنجزة من طرف مديرية مسح الأراضي بورقلة بتاريخ: 2013/12/18.  
بناء على مستخرجات تقرير التقييم المنجزة من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة بورقلة رقم 02- 03- 04- 05- 06  
07- 08 بتاريخ 2014/01/22.

وباقتراح من السيد مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة  
يقرر ما يلي

تابع للقرار 85 المؤرخ في : 261 جاني 2014 ص / 170

**المادة الأولى:** تخصص على سبيل الوقف العام لفائدة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ( مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بورقلة ) قطعة أرض تابعة لأبلاك الخاصة للدولة مساحتها الإجمالية: 437هـ - 41ار 49 سار ، كما هي مبينة باللون الأخضر في مخططات مسح الأراضي المعدة بتاريخ 2013/09/04 وهذا لانجاز مشروع الحزام الأخضر-الشطرن الثاني-

**تعيين الأرضية:** تمتد الأرضية على جانبي الطريق الوطني ( يمينا وشمالا) تبدأ من ن ك 505 إلى ن ك 602 بالنسبة للطريق الوطني رقم 03.

- المساحة الإجمالية للأرضية تقدر بـ: 437هـ - 41ار 49 سار ، وموزعة حسب إقتليم كل بلدية كمايلي:

- بلدية الحجيرة بمساحة: 225هـ - 43ار 70 سار . - بلدية تقرت: 06هـ - 91 ار 40 سار

- بلدية بلدة عمر بمساحة: 31هـ - 49ار 90 سار. - بلدية المقارين: 29هـ - 02ار 79 ار.

- بلدية تماسين بمساحة: 53هـ - 19ار 20 سار - بلدية سيدي سليمان بمساحة: 85هـ - 33ار 50 سار

- بلدية الزاوية العابدية بمساحة: 6هـ - 01ار 00 سار

**أصل الملكية:** الأرضية ملك الدولة بموجب محضر حيازة المؤرخ في 1975/09/23 والمصادق عليه في 1975/12/18 والمشهور بالمحافظة العقارية بورقلة في 1957/12/15 حجم 01 رقم 51 .

**المادة 02:** على الجهة المخصص لها العقار المشار إليه أعلاه احترام الأراضي الفلاحية والمسافات القانونية والحقوق المترتبة على إنشاء حقوق الارتفاق العامة والحقوق الأخرى.

**المادة 03:** تم تحديد القيمة الإجمالية للقطعة الأرضية المراد تخصيصها لفائدة: وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ( مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بورقلة ) على سبيل الوقف العام بمبلغ إجمالي قدره: أربعة وخمسون مليون وثلاثمائة وواحد وتسعون ألف وخمسمائة وخمسون دينار دينار جزائري (54.391.550,00 دج).

**المادة 04:** يعاد تسليم هذا العقار بقوة القانون لفائدة إدارة أملاك الدولة عندما لا يفي بالغرض الذي خصص من أجله.

**المادة 05:** يكلف كل من السادة الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير الشؤون الدينية والأوقاف ، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير السكن ، مدير التجهيزات العمومية، مدير مسح الأراضي ، رؤساء الدوائر لكل من - المقارين - تقرت - تماسين - الحجيرة ، رؤساء المجالس الشعبية للبلديات التالية - سيدي سليمان - المقارين - الزاوية العابدية - تقرت - تماسين - بلدة عمر - الحجيرة، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

حرر بورقلة في : .....

الوالي  
علي بوفرة

نسخة عادية

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

## حكم

المحكمة الادارية: سيدي بلعباس

الغرفة رقم: 01

رئيسا  
مستشارا  
مستشارا  
محافظ الدولة  
أمين الضبط

إن المحكمة الادارية سيدي بلعباس بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الخامس والعشرون من شهر سبتمبر سنة ألفين وثمانية عشر  
برئاسة السيد (ع): غنيم مختارية  
بعضوية السيد (ع): قهواجي كميلا  
وبعضوية السيد (ع): شاشور بن شاعة  
وبمحضر السيد (ع): علي شاولش سيدي محمد الأمين  
وبمساعدة السيد (ع): كروشة محمد

رقم القضية: 18/00337

رقم الفهرس: 18/00557

جلسة يوم: 18/09/25

المدعي:

خلفة جلول

المدعي عليه:

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/00337

## بين:

1 (خلفة جلول):  
العنوان: بلدية سفيزف شارع عيسات إبيدير  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع): زناسني محمد

من جهة

1 (وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف  
ممثلة من طرف مدير الشؤون  
الدينية لولاية سيدي بلعباس  
وزير المالية ممثلا من طرف  
مدير أملاك الدولة لولاية سيدي  
بلعباس  
وزير المالية ممثلا من طرف  
مدير الحفظ العقاري لولاية  
سيدي بلعباس

## وبين

2 (وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة  
لولاية سيدي بلعباس

المباشر الخصام بواسطة السيد عبد الحميد فضيل بموجب تفويض  
خاص بالتقاضي

3 (وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري  
لولاية سيدي بلعباس

المباشر الخصام بواسطة السيدة بوعيدا اكرام بموجب تفويض  
خاص بالتقاضي

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بسيدي بلعباس

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2018/09/25

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

صفحة 1 من 5

رقم الجدول: 18/00337

رقم الفهرس: 18/00557



بعد الاستماع إلى السيد(ة) قهواجي كميلة المقرر  
في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) علي شياوش سيدي  
محمد الأمين

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

#### الوقائع والاجراءات :

- بموجب عريضة إفتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بسيدي بلعباس بتاريخ  
2018/04/26 و المسجلة تحت رقم 2018/337 أقام المدعى خلفه جلول بن عبيد المباشر  
الخصام بواسطة الأستاذ زناسني محمد دعوى ضد وزارة الشؤون الدينية والاقواف ممثلة من  
طرف مدير الشؤون الدينية لولاية سيدي بلعباس ووزير المالية ممثل من طرف مدير أملاك  
الدولة لولاية سيدي بلعباس مدخلا في الخصام وزير المالية ممثل من طرف مدير الحفظ العقاري  
لولاية سيدي بلعباس جاء فيها:

أن المدعى هو موظف وامام مسجد بسفيظف وأنه لايزال يزاول مهامه الي يومنا هذا  
أنه ابرم عقد ايجار للمحل ذو طابع السكني الواقع ببلدية سفيظف شارع عيسات ايدير والمتكون  
من 03 غرف ، مطبخ ، مرحاض ، ورواق مراب بمساحة تقدر ب84,09 متر مربع مبنية فوق  
أرضية تقدر مساحتها 100,00 متر مربع  
أن هذا العقار ملك للدولة بموجب الامر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن  
أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة

أن المدعى يدفع بدل الايجار بانتظام  
أنه نظرا للتعليمية الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية رقم 1817 المؤرخة في  
2014/02/23 المتضمنة فسخ عقد الايجار للمدعى وتخصيصه علي أساس قرار ولائي لفائدة  
المديرية الولائية للشؤون الدينية والاقواف

أن هذا العقار غير مسجل في قائمة التي تم ارسالها لمديرية الشؤون الدينية كملك وقفي  
أن مصالح البلدية وكذا مصالح أملاك الدولة أكدت تملكه للمعمرة السابقة السيدة ROZAND  
EMILE قبل الاستقلال بالتالي فهو غير مخصص لأي هيئة عمومية  
أنه تم التنازل عن جميع السكنات المجاورة التي يشغلها أصحابها في اطار المرسوم 01/81 الا  
هذا السكن بقي معلقا رغم أنه غير وقفي والمدعى يشغله منذ 1992 ويقوم بتسديد فواتير الماء  
والكهرباء والغاز والتي هي باسمه  
أن المدعى لايملك سكن آخر

والتمس في الشكل : قبول الدعوى شكلا  
في الموضوع : الزام المدعى عليهما بتجديد عقد الايجار وبالنتيجة الزام لجنة الدائرة بمتابعة  
اجراءات البيع بعد تقييم العقار

أجابت المدعى عليها وزارة الشؤون الدينية والاقواف ممثلة من طرف مدير الشؤون الدينية  
لولاية سيدي بلعباس بواسطة الأستاذة وراذ رفيقة في الشكل : أن الطلب الأصلي للمدعى هو  
الزام المدعى عليهما بتجديد عقد ايجار الذي يربطهما به وأنه طبقا للمادة 801 من قانون  
الاجراءات المدنية والادارية فان المحكمة الادارية تختص بالفصل في دعاوى الغاء القرارات  
الادارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية  
أن طلب المدعى لايدخل ضمن الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية مما يتعين عدم قبول  
الدعوى شكلا

في الموضوع : أن المدعى لا علاقة له بالعقار محل النزاع سوى أنه يشغله كسكن وظيفي  
باعتباره امام المسجد وهذا ثابت باقراره الوارد بعريضته الافتتاحية



أن المدعى عليه ظل مستأجرا للعقار محل النزاع فشغله كسكن وظيفي بموجب عقد كراء ملك وقفي مبرم بينه وبين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره امام مسجد ويعدها بموجب عقد ايجار مبرم بينه وبين مديرية أملاك الدولة لولاية سيدي بلعباس محرر بتاريخ 2012/04/20 وكلا عقدي الايجار لا يعطيه الحق في اكتساب ملكية العقار وانما يمكنه فقط من شغل العقار كمستأجر لمدة زمنية محددة وبدفع مقابل ايجار محدد

انه امام اخلال المدعى بالتزاماته التعاقدية اتجاه مديرية املاك الدولة لاسيما ما تعلق بالامتناع عن تسديد مقابل الايجار وهو ما يتبين جليا من خلال تقديم المدعى لما يثبت تسديده لمقابل الايجار للفترة الممتدة من 2011/05/01 الي 2013/11/30 دون تقديمه لما يثبت تسديده لمقابل الايجار عن الفترة المتبقية باعتبار ان عقد الايجار ظل ساري المفعول الي غاية 2014/05/01 واما عدم تاسيس طلب المدعى المتعلق بتسوية وضعية العقار لفائدته قرر المدير العام لأملاك الدولة بموجب المراسلة الموجهة للمدير الولائي لأملاك الدولة والمحرة بتاريخ 2014/02/23 تحت رقم 1817 فسخ عقد الايجار الذي يربط مديرية أملاك الدولة بالمدعى واعادة وضع العقار محل النزاع تحت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مجانا ليكون ملكا وقفيا ويستعمل كما ظل يستعمل سكن وظيفي تابع للمسجد وقد بلغ قرار الفسخ للمدعى ولم يطعن فيه والتست في الشكل : الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم الاختصاص النوعي في الموضوع : الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني

أجاب المدعى عليه وزير المالية ممثل من طرف مدير أملاك الدولة لولاية سيدي بلعباس بواسطة السيد عبد الحميد فضيل بموجب تفويض خاص بالتقاضي أن العقار السكني موضوع مطالبة المدعى كان في الاصل عبارة عن بناية قديمة مشيدة ابان العهد الاستعماري وقد تمت اعادة تشييده سنة 1980 من طرف الجمعية الدينية لمسجد السعادة بسفيظف وتداول علي شغله عدة شاغلين كسكن وظيفي ملحق بالمسجد

أن المصالح المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف أبدت اعتراضها علي تسوية وضعية العقار لصالح المدعى وأكدت بقائه كسكن وظيفي مرتبط بالمسجد مع وجوب تخصيصه لفائدة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لذلك بعد دراسة ملف المدعى قامت المديرية العامة لأملاك الوطنية بالتأكد علي الزامية فسخ عقد الايجار مع المدعى وتخصيص العقار نهائيا لصالح وزارة الشؤون الدينية والأوقاف فتم فسخ عقد الايجار من طرف مديرية أملاك الدولة بتاريخ 2014/05/01 واعلام المدعى بذلك بموجب رسالة مؤرخة في 2015/02/08

أن مديرية أملاك الدولة قامت بوضع العقار تحت تصرف المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف بموجب قرار ولائي مؤرخ في 2016/05/16 تحت رقم 2049 والتمس رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني

أجاب المدخل في الخصام وزير المالية ممثل من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية سيدي بلعباس بواسطة السيدة بوعباد اكرام بموجب تفويض خاص بالتقاضي أن العقار موضوع النزاع هو تحت تصرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وبالرجع الي أرشيف المحافظة العقارية لا يوجد ما يثبت أنه ملك وقفي

كما ثبت أن المدعى لا يملك سكنا مشهرا لدى محافظة سفيظف والتمس ترك واسع النظر للمحكمة الموقرة

أمام هذه الحالة وضعت القضية في التقرير ثم أحيلت علي محافظ الدولة لتقديم التماساته أين التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس

بعد إخطار الأطراف بتاريخ الجلسة الموافق لـ 2018/09/18 وضعت القضية في المداولة لجلسة 2018/09/25



**\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

بعد الاطلاع على مقالات الأطراف و الوثائق المرفقة بالملف و ثائق المدعى :

- بعد الاطلاع على التماسات محافظ الدولة .  
 - بعد الاطلاع على المواد 800، 801، 803، 815، 816، 828، 2/838، 897، 13  
 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية .  
 - بعد المداولة قانونا .  
 من حيث الشكل :  
 - حيث أن الدعوى استوفت الشروط الشكلية و القانونية المنصوص عليها في المواد، 800،  
 801، 803، 815، 816، 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية مما يتعين قبولها شكلا  
 من حيث الموضوع :  
 - حيث أن موضوع الطلب القضائي يتعلق بتجديد عقد ايجار السكن موضوع النزاع وبيعه  
 لصالح المدعى بعد اتخاذ الاجراءات اللازمة من طرف لجنة الدائرة  
 حيث أن محافظ الدولة التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس  
 حيث أن المدعى بواسطة دفاعه الأستاذ زناسني محمد وضح في دعواه أنه موظف و امام مسجد  
 بسفيظف وأنه لايزال يزاول مهامه الي يومنا هذا وأنه ابرم عقد ايجار للمحل ذو طابع السكني  
 الواقع ببلدية سفيظف شارع عيسات ايدير والمكون من 03 غرف ، مطبخ ، مرحاض ، ورواق  
 مرأب بمساحة تقدر ب84,09 متر مربع مبنية فوق أرضية تقدر مساحتها 100,00 متر مربع  
 أن هذا العقار ملك للدولة بموجب الامر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن  
 أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وأن المدعى يدفع بدل الايجار بانتظام  
 أنه نظرا للتعليمية الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية رقم 1817 المؤرخة في  
 2014/02/23 المتضمنة فسخ عقد الايجار للمدعى وتخصيصه علي أساس قرار ولائي لفائدة  
 المديرية الولائية للشؤون الدينية والاقواف  
 أن هذا العقار غير مسجل في قائمة التي تم ارسالها لمديرية الشؤون الدينية كملك و قفي  
 أن مصالح البلدية وكذا مصالح أملاك الدولة أكدت تملكه للمعمرة السابقة السيدة ROZAND  
 EMILE قبل الاستقلال بالتالي فهو غير مخصص لأي هيئة عمومية  
 أنه تم التنازل عن جميع السكنات المجاورة التي يشغلها أصحابها في اطار المرسوم 01/81 الا  
 هذا السكن بقي معلقا رغم أنه غير و قفي والمدعى يشغله منذ 1992 ويقوم بتسديد فواتير الماء  
 والكهرباء والغاز والتي هي باسمه وأن المدعى لايملك سكن آخر والتمس في الشكل : قبول  
 الدعوى شكلا وفي الموضوع : الزام المدعى عليهما بتجديد عقد الايجار وبالنتيجة الزام لجنة  
 الدائرة بمتابعة اجراءات البيع بعد تقييم العقار  
 حيث ان المدعى يرغب في الزام المدعى عليهما وزارة الشؤون الدينية والاقواف ممثلة من  
 طرف مدير الشؤون الدينية لولاية سيدي بلعباس ووزير المالية ممثل من طرف مدير أملاك  
 الدولة لولاية سيدي بلعباس بتجديد لفائدته عقد ايجار السكن الذي يشغله مع الزام أيضا لجنة  
 الدائرة بتقييم هذا العقار والقيام باجراءات البيع له  
 حيث أنه من المستقر عليه قانونا وقضاءا أنه لايمكن الزام الادارة بالقيام بعمل كما أن ذلك ليس  
 من صلاحيات القاضي الاداري عملا بمبدأ الفصل بين السلطات لذلك يبقى طلب المدعي غير  
 مؤسس قانونا مما يستوجب القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني  
 حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من خسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الاجراءات  
 المدنية والادارية



#### \*\* لهذه الأسباب \*\*

- تقرر المحكمة الإدارية علنيا، حضوريا و ابتدائيا:  
 في الشكل :  
 قبول الدعوى  
 في الموضوع :  
 الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس  
 تحميل المدعى المصاريف القضائية المقدرة ب 1500 دج



بذا صدرن الحكم و أفصح به جهازا بالمحكمة الإدارية بالتاريخ المذكور أعلاه و أمضي من طرف  
الرئيسة، المستشارة المقررة و أمين الضبط.

الرئيسة (ة)

المستشار المقرر

أمين الضبط



رقم الجدول: 18/00337  
رقم الفهرس: 18/00557

صفحة 5 من 5

نسخة تنفيذية

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

### باسم الشعب الجزائري

#### قرار إداري

وزارة العدل

مجلس قضاء تبسة  
الغرفة الإداريةرقم القضية:   
رقم الفهرس:   
جلسة يوم: 11/12/04

إن مجلس قضاء تبسة الغرفة الإدارية بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدلا في الرابع من شهر ديسمبر سنة ألفين و إحدى عشر

برئاسة السيد (ق): حجاب السعيد  
بعضوية السيد (ق): عموري أحمد  
وبعضوية السيد (ق): طعم الله محمد  
وبعضوية السيد (ق): بن عثمان مسعود  
وبمساعدة السيد (ق): عزيري زويبر

رئيسا مقرا  
مستشارا  
مستشارا  
نائب عام  
أمين الضبط

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 11/00264

يبين:

1 ( ) مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف لولاية تبسة ممثلة  
في شخص والي ولاية تبسة  
المبتسر الخصومة بواسطة الأستاذ (ق):  
مرامرية مسعود

المدعى:  
مديرية الشؤون الدينية و  
الاوقاف لولاية تبسة ممثلة في  
شخص والي ولاية تبسة

ويبين:

1 ( ) العنوان: بهيج ديدوش مراد تبسة  
المبتسر الخصومة بواسطة الأستاذ (ق):  
بوعكاز عبد الحليم

المدعى عليه:

من جهة

من جهة ثانية

#### \*\* بيان وقائع الدعوى \*\*

حيث أنه بتاريخ 11/07/2011 وبموجب عريضة افتتاح الدعوى أودعت بكتابة الضبط بالمجلس القضائي (الغرفة الإدارية) تحت رقم 264/11 أقامت المدعية مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية تبسة الممثلة في شخص والي الولاية المباشر للخصام بواسطة محاميه الأستاذ مرامرية مسعود دعوى ضد المدعى عليهما ~~بشخص~~ القائمة في حقها الأستاذ عبد الحليم بوعكاز جاء فيها أنها تملك محلا تجاريا يقع بداخل السور الروماني بتبسة مساحته 2م2م268 كان بجوار المسجد العتيق بوسط المدينة وهذا بموجب الشهادة الرسمية رقم 04/م.ش.د.أ الصادرة بتاريخ 21/07/2003 المشهورة بالمحافظة العقارية بتبسة في 04/05/2004 حجم 170 رقم 10 وهو المحل المشغول من قبل المدعى عليه ~~بشخص~~ لزوجته ~~أحمد~~ ~~أحمد~~ ~~أحمد~~ حسب ما بيته محضر إثبات حالة محرر من قبل محضر بناء على أمر على ذيل عريضة وهو المحل التابع للأوقاف الوطنية طبقا لنص المادة 08 من القانون 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلقة بالأوقاف المعدل والمتمم، وإن المدعية تنكر إن كانت أجرت المحل التجاري موضوع النزاع وقد تضررت جراء اعتداء المدعى عليه على الملكية الوقفية وتلتمس قبول الدعوى شكلا وفي الموضوع القضاء بالزام سنوسي لطيفة تحت رقم 88/2011 والزام المدعى عليها سنوسي لطيفة وكل من يحل محله بإخلاء المحل التجاري الواقع داخل السور الروماني بتبسة ذات مساحة 2م2م268 وإلزامها بأن تدفع لها تعويضا قدره 500.000.00 دج وتحميلهما بالمصاريف القضائية.

بعد التبليغ القانوني أجابت المدعى عليها سنوسي لطيفة بواسطة محاميه الأستاذ عبد الحليم بوعكاز أن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية تبسة أعطت التمثيل للوالي مخالفة للقرار

الوزاري المؤرخ في 13/03/2011 الذي يعطيها صلاحية تمثيل وزير الشؤون الدينية والأوقاف ولم تفعل مما يتعين عدم قبول الدعوى شكلاً .  
وبموجب عريضة مؤرخة في 10/11/2011 التمسّت المدعية تصحيح الخطأ المادي عملاً بالمواد 817 و848 ق.م.ا. والقول أن المدعية هي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في شخص مديرها الولائي بصفته وكيلًا عن الملك الوفي بدلا من ممثلة في شخص والي الولاية حيث أن محاولة الصلح لم تفلح فحرر محضر عدم الصلح بتاريخ 02/10/2011 حيث أن ممثل النيابة العامة قدم طلبات كتابية يلتزم فيها تطبيق القانون .  
حيث وضعت القضية في التقرير لجلسة لجلسة 04/12/2011 ثم في المداولة لذات الجلسة فصدر القرار الآتي بيانه :

**\*\* وعليه فإن المجلس \*\***

بعد السماع إلى السيد حجاب السعيد الرئيس المقرر في تلاوة تقريره الكتابي بعد الاطلاع على المواد 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد الاطلاع على المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976  
بعد الاطلاع على المواد 324 مكرر م 793 من القانون المدني بعد لاطلاع على أوراق القضية  
بعد المداولة طبقاً للقانون  
من حيث الشكل: حيث استوفت الدعوى أوصافها الشكلية فهي مقبول .  
من حيث الموضوع: حيث أن دعوى المدعية مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية تبسة ترم إلى إلزام المدعى عليها سنوسي لطيفة زوجة أحمد شواش وكل من يحل محلها بإخلاء المحلين الوقفيين الواقعين داخل السور الروماني بجوار المسجد العتيق بتبسة الأول ذات مساحة 19.78م<sup>2</sup> والثاني بمساحة 22.68م<sup>2</sup> وتسليمهم للمدعية شاعرين من النفس والعتاد مع دفعها تعويضاً قدره 500.000.00 دج .  
حيث يستخلص من دراسة ملف الدعوى أن المدعية استدلت بشهادة رسمية خاصة بالعقارين موضوع المطالبة وهي الشهادة التي لها حجبية في مواجهة الغير لكونها مشهورة في حين أن المدعى عليها لم تقدم ما يثبت وجودها بالعقارين المذكورين مما يستوجب قبول طلب المدعية ومن ثمة إلزام المدعى عليها وكل من يحل محلها بإخلاء العقارين موضوع النزاع وتسليمهما لـ وحيث أن طلب التعويض المقدم من طرف المدعية غير مؤسس لكونها لم تثبت الضرر مما يتعين رفضه .  
وحيث أن المصاريف القضائية تكون على كاهل المدعى عليها طبقاً للمادة 419 ق.م.ا .

**\*\* لهذه الأسباب \*\***

قرر المجلس الغرفة الإدارية ابتدائياً علنياً حضورياً  
في الشكل : قبول الدعوى  
في الموضوع : إلزام المدعى عليها ~~بإخلاء المحلين الواقعين داخل السور الروماني بالقرب من المسجد العتيق وسط مدينة تبسة مساحة الأول 19,78 م<sup>2</sup> والثاني 22,68 م<sup>2</sup> ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات لعدم التأسيس و تحميل المدعى عليها بالمصاريف القضائية .~~

الرئيس (ة) المقرر  
أمين الضبط  
2011 26

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.ا.م.ا.

مجلس قضاء: تبسة

رقم الفهرس: 11/00424

تاريخ القرار: 2011/12/04

895  
17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي،

وكل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو وتأمّر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما

يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا القرار

رئيس أمانة الضبط

نسخة تنفيذية

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

### أمر إستعجالي

المحكمة الادارية: سيدي بلعباس  
الغرفة رقم: 02  
القسم الاستعجالي

إن المحكمة الادارية سيدي بلعباس القسم الاستعجالي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات  
لقصر العدالة في العاشر من شهر نوفمبر سنة الفين و خمسة عشر

رئيسا  
مستشارا مقرر  
مستشارا  
محافظ الدولة  
أمين الضبط

برئاسة السيد (ة): غنيم مختارية  
وعضوية السيد(ة): قهواجي كميلا  
وعضوية السيد(ة): شاشور بن شاعة  
وبمحضر السيد (ة): علي شواش سيدي محمد الأمين  
وبمساعدة السيد (ة): كروشة محمد

رقم القضية: 15/00846  
رقم الفهرس: 15/00866  
جلسة يوم: 15/11/10

المدعي:  
وزارة الشؤون الدينية و  
الأوقاف مديرية الشؤون الدينية  
و الأوقاف لولاية سيدي بلعباس  
ممثلة من طرف مديرها

صدر الأمر الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 15/00846

#### بين:

1 (وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية سيدي بلعباس ممثلة من طرف مديرها)  
المدعي عليه:  
فياللي عبد القادر  
العنوان: سيدي بلعباس  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ماحي عبد القادر

#### من جهة

#### وبين

1 (فياللي عبد القادر)  
المدعي عليه  
معتبر حاضر  
العنوان: السكن الوظيفي التابع لمسجد الأمير عبد القادر طريق وهران سيدي بلعباس  
المباشر للخصام بنفسه

#### من جهة ثانية

### إن المحكمة الإدارية سيدي بلعباس

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2015/11/10

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ

2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896، 917، 918، 923 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) قهواجي كميلا المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) علي شواش سيدي محمد

الأمين

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

عنصر الإستعجال متوفر في قضية الحال  
- حيث و عملا بأحكام المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن طلب المدعية  
الرامي إلى الطرد من السكن الوظيفي مؤسس قانونا مما يتعين الإستجابة له و الأمر بطرد  
المدعى عليه فيلالي عبد القادر و كل شاغل بإذنه من السكن الوظيفي الكائن بمسجد الأمير عبد  
القادر طريق وهران سيدي بلعباس  
- حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من تسبب فيها طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات  
المدنية و الإدارية.

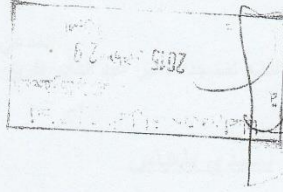
**\*\* لهذه الأسباب \*\***

- تقرر المحكمة الإدارية إستعجاليا علنيا، اعتباريا حضوريا و ابتدائيا:  
في الشكل: قبول الطلب.  
في الموضوع:  
- الأمر بطرد المدعى عليه فيلالي عبد القادر و كل شاغل بإذنه من السكن الوظيفي الكائن  
بمسجد الأمير عبد القادر طريق وهران سيدي بلعباس .  
- تحميل المدعى عليه المصاريف القضائية .  
بذا صدر الأمر و أفصح به جهازا بالمحكمة الإدارية بالتاريخ المذكور أعلاه و أمضي من طرف  
الرئيسة و المستشارة المقررة و أمين الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيسة(ة)



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.إ.م.إ.

المحكمة الادارية: سيدي بلعباس

رقم الفهرس: 15/00866

تاريخ الأمر: 2015/11/10

29 نوفمبر 2015

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو وتأمّر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الأمر.

رئيس أمانة الضبط



عسال محمد  
رئيس أمانة الضبط

06

الملاحق خاصة باستغلال الأملاك العقارية الوقفية العامة

الملحق رقم 12:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 وزارة الشؤون الدينية والأوقاف  
 مديرية الشؤون الدينية والأوقاف  
 ولاية سيدي بلعباس

سيدي بلعباس في: .....  
 الرقم: .....  
 O.S.



عقد إيجار مرش وقفي

- طبقا للقانون رقم: 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق لـ: 27 أبريل سنة 1991م المتعلق بالأوقاف، وبمقتضى المادة 42 منه.  
 - وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 99/89م المؤرخ في: 23 ذي القعدة عام 1409 هـ الموافق لـ 27 جوان سنة 1989/ المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية لا سيما المادة 06 فقرة 5 منه  
 - وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1998م، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها وحمايتها و كفييات ذلك.  
 أبرم هذا العقد بين

(1) الطرف الأول المؤجر:

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الكائن مقرها بـ 4 نهج تيمقاد حيدرة ، الجزائر.

يمثلها السيد: ..... الحاج حجاج .....

بصفته: مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سيدي بلعباس من جهة

و

(2) الطرف الثاني المستأجر:

المستأجر: الجمعية الدينية لمسجد العباس بن عبد المطلب

بلدية: مزاورو دائرة : تلاغ

الفصل الأول

محل وقيمة الإيجار

المادة 1 : يوجر الطرف الأول للطرف الثاني ، طبقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد

المرش الوقفي الكائن بـ :... مسجد العباس بن عبد المطلب.....

بلدية: مزاورو دائرة : تلاغ ولاية: سيدي بلعباس

و المتكون من: ..05..غرفة...



المادة 2: القيمة الإيجار بـ: ..... 1.250.00 د.ج..... شهريا.....

(..... د.ج.)

..... قيمة السيق:

(..... د.ج.)

ج- قيمة الضمان:.....

(..... د.ج.)

وهي تمثل قيمة الإيجار لثلاثة أشهر.

يدفع الإيجار مع بداية كل شهر، وكل تأخير يتجاوز الشهر يعرض صاحبه

لغرامة مالية بـ 10 % من قيمة الإيجار .

المادة 3: يحدد عقد الإيجار لمدة :..... 01 سنة.....

تطبيقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 المذكور أعلاه.

المادة 4: يكون الإيجار قابلا للزيادة تماشيا و أسعار السوق، نهاية كل سنة ويتم بناء على قرار مديرية

الشؤون الدينية و توجه في ذلك رسالة مضمونة للمستأجر وفي حالة عدم قبول بفسخ العقد بصفة

تلقائية و يوجر المرش عن طريق المزاد العلني .

تطبيقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور أعلاه.

## الفصل الثاني

### الشروط العامة

- المادة 05:** لا يمكن إيجار الملك الوقفي على أنه ملكية انتفاع ولا يمكن أن يغدو لامتلاك المستأجر لا يبيعه ولا استبداله ولا التنازل عليه ولا رهنه ولا إيجاره من الباطن ولا التصرف فيه بأي شكل من الأشكال ولا التغيير في طبيعته كلياً أو جزئياً ولو بصفة مؤقتة مع مراعاة أحكام المادة 24 من قانون الأوقاف.
- المادة 06:** يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة المرش بزيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية لمديرية الشؤون الدينية بموجب وصل مسجل.
- المادة 07:** يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الصغيرة الناتجة عن استغلاله المرش وبكل أعمال الترميم المترتبة عن أي خلل كان المستأجر سبباً فيه.
- المادة 08:** يلتزم المستأجر باحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن وحسن الجيرة وفي حالة مخالفتها يفسخ العقد بقوة القانون دون أي تعويض وتقع عليه المسؤولية المدنية لعمل المرش عما يحدث من حوادث وما يسبب من أخطار .
- المادة 09:** يقع على المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء الكهرباء والغاز ويقع عليه تسديد فواتير الاستهلاك فيها وكذا إصلاح الآلات والمعدات الموجودة بالمرش .
- المادة 10:** لا يمكن للمستأجر أن يسترد مبلغ التسيب إذا قرر إلغاء عقد الإيجار قبل انتهاء فترته .
- المادة 11:** يحق للمستأجر أن يطلب إلغاء عقد الإيجار ويشعر المديرية بطلبه برسالة تبلغ عن طريق محضر قضائي ويستلزم عند الخروج إرجاع مفاتيح السكن للمديرية .
- المادة 12:** يحق للمديرية إلغاء عقد الإيجار في الحالات التالية :
- ❖ تأخر المستأجر في دفع الإيجار شهرين متتالين .
  - ❖ تسجيل المستأجر تذبذباً في تسديد أجرة الكراء وعدم احترام مواعيدها .
  - ❖ عدم احترام شروط الأمن والنظافة والأدب العام .
  - ❖ ملاحظة إهمال الملك وعدم الحفاظ عليه .
  - ❖ إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

- المادة 13:** تطبيقا لمادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور أعلاه في حالة وفاة المستأجر يفسخ عقد الإيجار قانونا ويعاد تحريره وجوباً لصالح الورثة الشرعيين لمستأجر خلال المدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه .
- المادة 14:** كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد، يسعى إلى حله بالتراضي في المراحل الأولى وفي حالة عدم التوصل لذلك يحال على الجهات المختصة .
- المادة 15:** تختص محكمة إقليم العقار ، بالفصل في المنازعات التي تسجل حوله
- المادة 16:** يلتزم الطرفان باحترام هذا العقد وكل تصرف مناف لمواده يعتبر لاغياً.
- المادة 17:** يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين ابتداء من : 2015/10/20. تاريخ سريان مفعوله وتنتهي مدته : ..... 2016/10/20 .....
- المادة 18:** وقع المتعاقدان هذه الوثيقة دون ضغط ولا تأييد وعلى ما تضمنته من معلومات برضى وموافقة الطرفين عند التسليم و الاستلام.
- المادة 19:** يحرر هذا العقد على نسختين من طرف المؤجر وتسلم نسخة منه للمستأجر
- المادة 20:** يلغى هذا العقد كل عقد سبقه في التاريخ ويكون بذلك العقد الثاني لاغياً.

حرر في : سيدي بلعباس  
يوم :

قرأ وصادق عليه الطرف الثاني  
المستأجر

الطرف الأول  
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف





- الإبعاد موافقة الوارثة الخطية. بموجب وصل مسجل.
- المادة (103) : يقع للمكترى من كراء المحل للغير كلياً أو جزئياً بدون موافقة الوارثة الخطية أو تسليمه، وكل مخالفة تؤدي إلى فسخ العقد تلقائياً وبدون إعلان مسبق.
- المادة (104) : يلتزم المكترى بإجراء كافة الإصلاحات المترتبة على أي خلل يقع بالمحل.
- المادة (105) : يقع على عاتق المكترى قيمة استهلاك الماء، الكهرباء والغاز.
- المادة (107) : إذا أظهر أحد الطرفين رغبة في فسخ عقد الكراء فعلى الطرف الذي بيدي هذه الرغبة أن يخبر الطرف الآخر بثلاثة أشهر مسبقاً.
- المادة (108) : يحق للوارثة فسخ عقد الكراء واسترجاع المحل المكترى متى دعيت إلى ذلك مصلحة عامة، مثل توسعة المسجد أو إنشاء مرافق إضافية أو غبن أو إحفاف في قيمة الكراء...
- المادة (109) : يحق للوارثة فسخ عقد الكراء، واسترجاع المحل المكترى إذا ألحق بالمحل ضرر مادي أو أذي، أو تجاوز المكترى أحد شروط العقد بما هو منصوص عليه من الشروط الخاصة أو العامة بالعقد.
- المادة (110) : إذا أجل المكترى بأحد الشرطين السابقين تعطي له مهلة شهر واحد لتسليم المحل، على أن يكون سليماً وصحيحاً، وإلا ترتب عليه كل ما قد يصرف عليه لإعادته إلى حالته الأولى.
- المادة (111) : تنظم هذا العقد وتعهد الطرفان بعدم إجراء ما يخالف الشروط المتفق عليها فيه.

.....

الموافق في نسختي ..... على الوجه المبين أعلاه

.....

والاستلام، ليصبح ملزماً لكلا الطرفين وبحسب نصوصه ومواده.

ومتفقاً على ذلك يبدأ مفعول العقد في : 2011/01/01 م.....

إمضاء الناظر

إمضاء المستأجر

ناظر الشؤون الدينية  
محافظ المنطقة



*(Handwritten signature)*

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أملاك الدولة لولاية سيدي بلعباس

و ك ب ق د ر ح م ل ن

## مقرر متضمن فسخ عقد إيجار

- نظراً للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.
- نظراً للمرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بجدد الأملاك الوطنية.
- نظراً للقرار المؤرخ في 20/01/1992 الذي يتضمن منح تفويض الإمضاء لمديري أملاك الدولة للولاية، و إعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.
- نظراً لعقد الإيجار رقم 67 المؤرخ في 20/11/2012 المسجل في سجل العقود الإدارية لسنة 2012، المعد لفائدة السيد خليفة جلول ابن عبيد، المسجل بمفتشية التسجيل بسيدي بلعباس بتاريخ 29/08/2012 مجلد 47 طليحة 359 رقم 03، الخاص بالسكن الواقع ببلدية سفيزف شارع عيسات إيدير.
- بصرًا للتعليمات الصادرة عن السيد المدير العام للأملاك الوطنية رقم 1817 المؤرخة في 23/02/2014 المنضمته فسخ عقد الإيجار الخاص بالسيد خليفة جلول- و تخصيصه على أساس قرار ولائي لفائدة المديرية الولائية للشؤون الدينية و الأوقاف.

## بقر:

- المادة الأولى:** يفسخ ابتداء من تاريخ 01/05/2014 عقد الإيجار رقم 67 المؤرخ في 20/11/2012، المعد لفائدة السيد خليفة جلول ابن عبيد، الخاص بالسكن الواقع ببلدية سفيزف شارع عيسات إيدير.
- المادة الثانية:** يوضع تحت تصرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف المسكن موضوع مقرر الفسخ.
- المادة الثالثة:** يكلف كل من السادة رئيس مصلحة عمليات أملاك الدولة، رئيس مفتشية أملاك الدولة بسفيزف كل فيما يخصه بتنفيذ هذا العقد.

المدير الولائي لأملاك الدولة بالنيابة.

17 مارس 2016

المدير الولائي للحفظ العقاري





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DES DOMAINES  
DE LA WILAYA DE SIDI BEL ABBES

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأمولاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة  
لولاية سيدي بلعباس  
مصلحة عمليات أملاك الدولة  
مكتب تسيير أملاك الدولة ومتابعة التسديد  
المادة رقم..... من سجل القوام رقم 01.  
عقد إداري رقم .ك.ف. مسجل في سجل العقود الإدارية لسنة 2012.

## عقد إيجار

بتاريخ العشرون من شهر أفريل سنة ألفين وإثني عشر، نحن السيد شريف عنتر حبيب، مدير أملاك الدولة بسيدي بلعباس متصرف باسم و لحساب الدولة، حررنا هذا العقد طبقاً لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20، المتضمن منح تفويض تحرير و إمضاء العقود التي تخص أملاك الدولة الخاصة و إضفاء الصبغة الرسمية و المحافظة عليها :

- نظراً للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
- نظراً للمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك.
- نظراً للمرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجدد الأملاك الوطنية.
- نظراً لإرسال بلدية مكدرة رقم 35 المؤرخ في 2012/01/10 المتضمن عدم الاستفادة من قطعة أرض صالحة للبناء.
- نظراً للطلب المقدم من طرف السيد خليفة جلول ابن عبيد تاريخ 2012/08/01.
- نظراً للتحقيق رقم 1764 المؤرخ في 2011/12/25 المعد من طرف مفتشية أملاك الدولة سفيظف.
- نظراً للتقرير التقييمي رقم 61 المؤرخ في 2012/08/05 المعد من طرف مصلحة الخبرات و التقييمات العقارية.

نحن الممضي أسفله السيد المدير الولائي لأملاك الدولة بسيدي بلعباس، نصرح بالإيجار:  
للسيد خليفة جلول ابن عبيد المولود بتاريخ 1969/09/07 بعين الحديد- بتيارت-.

## التعيين

- محل ذو طابع سكني واقع ببلدية سفيظف شارع عيسات إيدير و المتكون من (03) غرف، مطبخ، مرحاض، حمام و رواق مرآب حيث تقدر المساحة المبنية الكلية بأربعة وثمانون مترمربع و تسعة ديسمتر مربع (84,09 م<sup>2</sup>). مبنية فوق أرضية تقدر مساحتها مائة متر مربع (100,00 م<sup>2</sup>).

## أصل الملكية

- العقار ملك للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة.

## التكاليف و الشروط

المادة الأولى : يبرم عقد الإيجار لمدة ثلاثة (03) سنوات ابتداءً من 2011/05/01 قابلة للتجديد صراحة و يمكن للدولة و المستأجر أن يوقفا عقد الإيجار عند انقضاء كل الفترة المقررة، مع الإشعار بذلك قبل ستة (06) أشهر



رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، وإذا وقع إحتجاج، مهما تكن طبيعته، يسري أن توقف مدة عقد الإيجار في السنة التي حدث خلالها الإحتجاج.

**المادة الثانية:** ثمن التأجير: تقدر قيمة بدل الإيجار تسعمائة و واحد وستون دينار جزائري (961,00 دج) يلتزم المستأجر بتسديدها لدى صندوق السيد رئيس مفتشية أملاك الدولة بسفيزف شهريا وقبل الخامس من كل شهر، وفي حالة التأخر عن الدفع تكون المتابعة بكل الطرق القانونية.

**المادة الثالثة:** يتم مراجعة قيمة بدل الإيجار دورياً حسب التنظيمات السارية المفعول.

**المادة الرابعة:** مصاريف العقد يدفعها المستأجر إلى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة بسفيزف والمقدرة بـ(860,00 دج)، إضافة إلى مبلغ بدل الإيجار حقوق التسجيل و الطابع و حق الصورة التنفيذية للعقد، تدفع هذه المصاريف فوراً و في حالة ما إذا رغب المستأجر الحصول على نسخة من العقد يجب عليه تحمل النفقات.

**المادة الخامسة:** يتحمل المستأجر زيادة على بدل الإيجار، كل نفقات الضرائب، الرسوم والإشتراكات التي تتقفل أو يمكن أن تقع على العقار لفائدة الدولة، الولاية، البلدية أو الإدارات العمومية، وأخيراً تؤدي كل مصاريف تصليح قنوات صرف المياه القذرة، الإنارة، وكل التكاليف التي تقع على العقار المؤجر.

**المادة السادسة:** الضمان: يعتبر المستأجر أنه زار العقار المؤجر و يعرف تمام المعرفة قوامه و بدايته و نهايته و يأخذها بضمن الإيجار تحت مسؤوليته حسب تتابعها و محتواها دون أن يطالب الإدارة بحيازته أو ضبط حدوده أو تخفيض ثمنه من أجل أي خطأ في المساحة أو في قوامه أو في حدوده.

**المادة السابعة:** الارتفاقات: ينتفع المستأجر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية، الدائمة والمنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار المؤجر إلا إذا تدرع ببعضها و إعتذر عن الأخرى، تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حالة من الأحوال.

**المادة الثامنة:** إنتهاء التأجير: عند إنتهاء مدة التأجير التي تأتي بموجب هذا البند أو ذلك من دفتر الشروط هذا، يجب على المستأجر أن يترك العقارات في الحالة التي تكون عليها مع جميع التحسينات التي اكتسبتها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض.

غير أنه إذا شيد بنايات، و لو برخصة من الإدارة يجب عليه هدمها ورد الأماكن إلى حالتها الأولى على نفقته، بكيفية تكون العقارات رهن الإشارة في اليوم الذي حدد لإستئناف الدولة حيازتها. و في حالة عدم تنفيذ هذا الشرط، تؤول البنائيات نهائياً إلى الدولة التي يمكنها التصرف فيها كما تريد دون أن تكون ملزمة بدفع أي تعويض للمستأجر. و إذا عزل المستأجر و زالت حيازته إثر أحداث طارئة أو قوة قاهرة أو فسخ مقدم فليس له الحق في أي تعويض و لا يمكنه إلا أن يكرر الأجل أو أجزاء الأجل .

المادة التاسعة: التأجير الفرعي: لا يمكن للمؤجر أن يؤجر تأجيراً فرعياً أو يتنازل عن حقه في تسديده تحت طائلة الفسخ الفوري لهذا العقد دون أية شكليات قضائية وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادتين 1 و 8 أعلاه .

المادة العاشرة: يمنع منعاً باتاً تحت طائلة الفسخ الفوري و بقوة القانون لعقد الإيجار، وحسب أحكام الفقرة الثانية من المادة الأولى إستعمال العين المؤجر لإغراض تجارية صناعية أو حرفية .

المادة الحادية عشرة: الأشياء الفنية والأثرية: يرد التحفظ لصالح الدولة فيما يخص ملكية الأشياء الفنية والأثرية أو الهندسية المعمارية، الكنوز، النقود القديمة وكل الآثار و المناجم والمعادن التي قد تكتشف في العقارات المؤجرة، وفي حالة إكتشاف شيء من هذا النوع يجب على المستأجر أن يعلم فوراً مصلحة الأملاك الوطنية تحت طائلة تحمل الأضرار .

المادة الثانية عشرة: تطبق كل القواعد العادية الخاصة بمثل هذا العقد و الغير مخالفة لشروط المذكورة سابقاً أحكام المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23 الخاص بذلك .

- كل البنود و الشروط تعتبر سارية المفعول و لا يمكن مراجعتها بأية حجة كانت .

المادة الثالثة عشرة: يبدأ سريان العقد من يوم إمضاء الأطراف .

المادة الرابعة عشرة: لتنفيذ هذا العقد اختار الأطراف مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة، نزل المالية الجديد كموطن له .

المادة الخامسة عشرة: لتسديد مصاريف التسجيل حدد المبلغ بنسبة ثابتة .

### إثباتاً لذلك

حرر و أنعقد بالمديرية الولائية لأملاك الدولة عام ..... بحضور المدير الولائي لأملاك الدولة و بعد تلاوة من طرف السيد **خلفة جلول ابن عبيد** الذي صرح بفهمه محتوى العقد وقبوله كل البنود و الشروط و وقع عليه الطرفان.

مدير أملاك الدولة



المستأجر  
2012  
رقم 47  
تاريخ 03  
شعبه العقارية

المستأجر  
رقم 47  
تاريخ 03  
شعبه العقارية



ل

## الملحق رقم 19:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
ولاية المسيلة  
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف  
مصلحة الإرشاد والشعائر الدينية والأوقاف  
مكتب الأوقاف

المسيلة في: 20 مارس 2012  
الرقم: 2012/.....

إلى معالي السيد / وزير الشؤون الدينية والأوقاف  
- مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة -

الموضوع: ف/ي استبدال سكن وقفي بثلاث سكنات خاصة لضرورة توسعة  
مسجد الحق ببلدية بوسعادة.

المرجع: طلب الجمعية الدينية المؤرخ في 2012/03/14م  
المرفقات: ملف كامل

بناء على القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ: 27 أفريل 1991م، المتعلق  
بالأوقاف لاسيما المادة 24 منه الفقرة الثالثة المتضمنة: حالة ضرورة عامة كتوسيع  
مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.  
وبناء على طلب الجمعية الدينية لمسجد الحق المؤرخ في 2012/03/14م.  
وبناء على المعاينة الميدانية التي قامت بها مصالح الإدارة بتاريخ 2011/11/24 التي تبين من خلالها أن  
المسجد في حاجة ماسة للتوسعة.

حيث أن المسجد تم إنجاز مع بداية الخمسينيات أي أثناء الثورة التحريرية المباركة ولا يحتوي على  
جميع المرافق الضرورية للمسجد المبينة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 ذي الحجة عام  
1419 هـ الموافق لـ 10 أفريل 1999 م المتضمن الخريطة المسجدية لاسيما المادة  
الخامسة منه، حيث أن المسجد لا يتوفر إلا على:

- قاعة صلاة للرجال مساحتها 400 متر مربع.  
- قاعة صلاة للنساء مساحتها 40 متر مربع على شكل قبو تكاد تنعدم كل

الشروط الصحية (التهوية، الاضاءة الطبيعية...).

- مضاءة فني حالة متوسطة تحتاج إلى إعادة تهيئة وتوسعة.  
ومن خلال التقرير المقدم من طرف الجمعية الدينية المرفق بهذه المراسلة يتضح أن  
المسجد في حاجة ماسة إلى:

- قاعة صلاة ومضاءة للنساء
- أقسام للتعليم القرآني خاصة أن المسجد يقع في حي شعبي وعريق وبه الكثير من  
الأبناء والبنات في حاجة إلى التعليم القرآني
- مكتبة وقاعة مطالعة مخزن.

## الملاحق

ولتلبية هذه الحاجة الضرورية فقد اقترحت الجمعية الدينية استبدال السكن الوقفي التابع للمسجد والذي يبعد عنه بحوالي مائتي متر - وهو في حالة جد مزريّة ومعرض للسقوط في أي وقت كما هو موضح في الصور المرفقة بالملف. بثلاث سكنات خاصة تابعة لأشخاص طبيعيين على أتم الاستعداد لاستبدال سكناتهم الثلاثة مقابل السكن الوقفي لصالح توسعة المسجد. مع العلم أن قيمة السكنات الثلاثة المالية تفوق ثلاث أضعاف قيمة السكن الوقفي "أنظر الملف المرفق" وهذا الأمر مفصل جيدا في الملف المرفق. وحسب اقتراح الجمعية فإن السكنيين الملاصقين للمسجد يدمجان ضمن بناية المسجد لإنجاز أقسام قرآنية وقاعة صلاة للنساء ، و السكن الثالث يبقى سكنا وقفيا.

وبناء على ماسبق ذكره وتبينه فإننا نبارك الفكرة ونؤيدها من أجل توسعة المسجد وتحقيق الأهداف المرجوة منه. راجين منكم دراسة الملف بما في ذلك إمكانية القيام بزيارة ميدانية للموافق على هذا المقترح الذي نرى فيه خدمة ومنفعة للمسجد ولأئمة الوقفية ، بالإضافة إلى تلبية طلب اللجنة الدينية وسكان الحي .

وفي انتظار ذلك تقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير.

مدير الشؤون الدينية والأوقاف

محمد بن عبد الوهاب  
مدير الشؤون الدينية والأوقاف  
مدني برسنة



للإعلام:

نسخة للسيد/ معالي وزير الشؤون الدينية والأوقاف

الأمانة العامة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

الوزير

مقرر رقم 371... المؤرخ في 03 اوت 2013

المتضمن استبدال سكن وقفي بثلاث سكنات خاصة

لتوسعة مسجد الحق ببلدية بوسعادة ولاية المسيلة

إن وزير الشؤون الدينية والأوقاف ،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12-325 المؤرخ في 16 شوال عام 1433 الموافق 03 سبتمبر سنة 2012 والمتضمن تعيين الوزير الأول ،

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 27 يونيو 1989 المتضمن تحديد صلاحيات وزير الشؤون الدينية .

- بناء على قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .

- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المتعلق بتسيير و إدارة الأملاك الوقفية وكيفية ذلك .

- بناء على طلب مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المسيلة رقم 650 المؤرخ في 26 مارس 2012 المتضمن طلب الموافقة على استبدال سكن وقفي بثلاث سكنات خاصة لتوسعة مسجد الحق ببلدية بوسعادة ولاية المسيلة .

- بناء على تقرير خيرة التقييم رقم 03/01 المعد من طرف مكتب الدراسات طيبي عبد الرحمان بتاريخ 2012/03/05 .

- بناء على تقارير خيرة التقييم رقم 02/05 و 02/04 و 02/03 المؤرخة في 2012/02/28 المعد من طرف مكتب الدراسات طيبي عبد الرحمان .

يقرر ما يلي :

- المادة 01 : يستبدل السكن الوقفي الحامل لرقم 23 ضمن سجل الجرد و الواقع بحي 24 فيفري الكوشة بلدية بوسعادة ولاية المسيلة بثلاث سكنات خاصة بنفس العنوان المذكور .

- المادة 02 : تتم عملية الاستبدال عن طريق عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري .

- المادة 03 : يكلف كل من مدير الأوقاف و الزكاة والحج و العمرة و مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المسيلة بتنفيذ ما جاء في هذا المقرر .

وزير الشؤون الدينية والأوقاف  
بو عبد الله غلام الله



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لـ.....

رقم التسجيل : .....

## دفتر الشروط

خاص باستثمار أرض فلاحية وقفية عن طريق المزارعة  
الكائنة بـ:..... بلدية :.....

مدة الإيجار :.....(سنة)(موسم).

- الحصاة الإفتتاحية الموسمية :..... % .

- القيمة المالية المقدرة للحصاة الإفتتاحية :.....دج (السعر الإفتتاحي) .

- كفالة المشاركة :..... % من الحصاة الإفتتاحية الموسمية .

- الضمان النهائي :..... % من الحصاة الإفتتاحية الموسمية .

- الصفحة الأولى -

### المادة 01: الهدف

يهدف دفتر الشروط إلى استثمار أرض وفقية فلاحية عن طريق عقد المزارعة ، الذي يتم بمقتضاه اعطاؤها لزراعتها مقابل حصة من المحصول وفقا لنص المادة 26 مكرر 1 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم

### المادة 02 : صيغة الإستثمار

يتم الإستثمار بالمزارعة عن طرق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض يتضمن أكبر نسبة مئوية ، أو أعلى حصة

### المادة 03: المزايدة العلنية

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات و الصحف الوطنية ، يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة (مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية ..... ) وذلك بعد تسديد مبلغ :.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك.....تحت رقم :.....بعنوان..... (تحديد نوع الحساب)

### أ/ التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد مصادق عليه، إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :

- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي .....% من القيمة المالية المقدرة للحصة الإفتتاحية المعروضة .

- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.

حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم : .....إلى غاية الساعة .....(تاريخ آخر يوم عمل).

وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم:.....على الساعة.....(يوم العمل الموالي) و ذلك بـ ..... (تحديد مكان الفرز)

ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة .

-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .

-لا يمكن سحب العروض أو إلغائها بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

### ب/ لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :

- (مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية )، رئيسا.

- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).

- ممثل مديرية التنظيم و الشؤون العامة

- ممثل مديرية مصالح أملاك الدولة

- ممثل مديرية الري .

- ممثل مديرية المصالح الفلاحية

- ثلاث أعضاء من المجلس الشعبي الولائي، أو من المجلس الشعبي الوطني (حسب طبيعة الإستثمار) .

- محضر قضائي .

- الصفحة الثانية -



\* يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة ، مع إثبات الحضور بالتوقيع لا يبيت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق الحصة الإفتتاحية

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .

و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة أو بالمزايدة الشفوية و يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد

#### ج/ شروط المشاركة في المزايدة :

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي على الوثائق التالية :

- طلب المشاركة يحتوي على الاسم و القب و العنوان .

- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.

- كشف الضرائب .

- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .

- شهادة إثبات الإقامة .

- شهادة السوابق العدلية .

- بطاقة فلاح بالنسبة للشخص طبيعي أو أي وثيقة تثبت التخصص في المجال الزراعي للمؤسسات الخاصة .

#### د/ استرجاع كفالة المشاركة:

بعد رسو المزاد على أحد المشاركين يمكن للذي لم يرس عليه المزاد استرجاع كفالة المشاركة بعد الاتصال بالمصلحة المتعاقدة

#### هـ/ كفالة الضمان :

تتحول كفالة المشاركة ..... % إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسي عليه المزاد ،ويسترجعها بعد إنتهاء مدة الإستثمار (المزارعة) و مغادرة الأرض الوقفية ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .

#### و / الوكالة:

- يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت ماياتي :

- وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.

- قدرة الموكل (بكسر الكاف) على الوفاء ماليا .

#### ي / تعيين الموطن :

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.

#### ن/ الفصل في الإحتجاجات:

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزادات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن.

#### م / التوقيع على المحضر:

يوقع حالا على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

#### المادة 04: مدة عقد المزارعة

يبرم عقد المزارعة لمدة تقدر ب:..... ابتداءا من تاريخ المزايدة ،قابلة للتجديد لموسمين او ثلاثة حسب طبيعة الأرض .

#### المادة 05 : قوام الأرض الوقفية المستثمرة

- مساحة الوعاء العقاري المعروض للإستثمار بغرض المزارعة ،هي : .....هـ.....آر.....سآر .

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني أو غيره . (حسب وثيقة جرد الأملاك الوقفية السطحية المرفقة).

-الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي قسم .....مجموعة ملكية .....في حالة العقار ممسوح

في حالة عقار غير ممسوح: الحدود: . شمالا:..... جنوبا:.....

شرقا:..... غربا:.....

#### المادة 06: تحديد نوع الزرع

تتم المزارعة بنوع واحد من الزرع هو :..... (قمح ،شعير.....).

#### المادة 07: حقوق المتعامل المتعاقد (المستثمر )

- الإستغلال الحر الارتياحي للأرض الوقفية المعروضة للإستثمار الموضوعه تحت تصرفه لغرض زراعتها ، وينحصر حقه في الانتفاع دون الملكية ، وكذا الاستغلال غير المتلف للأرض الوقفية طبقا للمادة: 18 من القانون: 10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

- يفترض في المتعامل المتعاقد (المستثمر) أنه زار الأرض المعروضة للمزارعة و يعرف تمام المعرفة قوامها و نوعيتها و ذلك تحت مسؤوليته

- ملكية الحصة المتبقية من المحاصيل بعد خصم حصة المتعامل المتعاقد .

#### المادة 08: إلتزامات المتعامل المتعاقد

زيادة على الإلتزامات الملقاة على عاتق كل مزارع في مجال الزراعة ،يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) مايلي

1- يمنع على المتعامل المتعاقد (المستثمر)إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة . مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

2 - يلتزم المتعامل المتعاقد (المستثمر)بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

3 - يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) أثناء عملية الزرع الإلتزام بعدم تغيير نوع الزرع المحدد أعلاه

4- أن يتحمل المستثمر لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و حصادها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.

5- يجب على المستثمر ( المتعامل المتعاقد ) إشعار المصلحة المتعاقدة بتاريخ بداية الحصاد ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة للتقييم للقيام بمهامها المنصوص عليها في المادة أدناه .

6- أن يحرص المستثمر على نقل حصة المصلحة المتعاقدة من المحاصيل إلى ديوان الحبوب إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي للمصلحة المتعاقدة .....(تعيين الحساب) بالتنسيق مع مصالح هذه الأخيرة

7 - أن يقوم المتعامل المتعاقد بحراسة الأرض الوقفية وحمايتها والدفاع عنها أثناء مدة العقد .

8 - يجب على المتعامل المتعاقد إحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الأراضي الزراعية .

9- يلتزم المتعامل المتعاقد بإحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة .

10- يقع على المتعامل المتعاقد تسديد تكاليف إصصال الماء والكهرباء والغاز إن وجد ويقع عليه تسديد فواتير إستهلاكها

11- لا يمكن للمتعامل المتعاقد ( المستثمر ) أن يوجر تأجيرا فرعيا أو يستثمر إستثمارا فرعيا ، أو يتنازل عن حقه في عقد المزارعة إلا بإذن الكتابي من المصلحة المتعاقدة ، وذلك تحت طائلة الفسخ الفوري لهذا العقد دون أية إجراءات قضائية .

12- يلتزم المتعامل المتعاقد ( المستثمر ) بتأمين محاصيل الأرض الوقفية المستثمرة من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق بها خلال مدة الإستثمار ، بحيث يكون التعويض مقسما حسب نسبة الحصص المتفق عليها

13- يتحمل المستثمر ( المتعامل المتعاقد ) أعباء كل الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأراضي الزراعية طيلة مدة الإستثمار .

#### المادة 09 : حقوق المصلحة المتعاقدة.

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد المزارعة في الحالات التالية :

أ - الإخلال بالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.

ب - التأخر عن دفع حصة المصلحة المستثمرة الموسمية من المحصول لمدة .....(تحديد المدة)

ج - ملاحظة إهمال الأرض الوقفية وعدم الحفاظ عليها وعدم العمل على زراعتها .

د - إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

2- يحق للمصلحة المتعاقدة تعيين لجنة مختصة تعين عملية الحصاد وتقييم المحاصيل وقد تستعين في ذلك بمحضر قضائي وبأعوان من المصالح الإدارية ذات العلاقة بالنشاط الفلاحي .

3- يحق للمصلحة المتعاقدة دفع حصتها من المحاصيل في دواوين الحبوب أو أسواق الجملة لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي بحضور ممثل عن المصلحة المتعاقدة ومحضر قضائي.

4- يحق للمصلحة المتعاقدة إذا تبين بعد معاينة الأرض المستثمرة تعرضها إلى بعض الأضرار أن تخصم قيمتها من مبلغ الضمان

#### المادة 10 : إلتزامات المصلحة المتعاقدة

- تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد المزارعة مع المتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزارد.

- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم الأرض الوقفية وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزارد

- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتمكين المتعامل المتعاقد من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد.

#### المادة 11 : الإرتفاقات

ينتفع المتعامل المتعاقد (المستثمر) بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية ،الظاهرة منها والخفية ،الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تثقل العقار المستثمر و دون أي طعن ضد المصلحة المتعاقدة دون أن يلتمس الضمان بأي حال من الأحوال .

- الصفحة الخامسة -

## المادة 12 : الرقابة من المصلحة المتعاقدة

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ، يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تمارس الرقابة على الأرض الوقفية المستثمرة ، وفي كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع دفتر الشروط، ومدى إحترام الشروط المنصوص في هذا الدفتر .  
يلتزم المتعامل المتعاقد أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعداته للمراقبين بأن يسهل لهم الدخول إلى الأرض الوقفية و أن يزودهم بكل المعلومات .

## المادة 13 : إنتهاء عقد الإستثمار

عند إنتهاء مدة الإستثمار لأي سبب يجب على المتعامل المتعاقد (مستثمر) أن يترك الأرض الوقفية المستثمرة في الحالة التي تكون عليها جميع التحسينات التي إكتسبها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض .

## المادة 14 : فسخ العقد

في حالة فسخ العقد لظروف قاهرة وقررت المصلحة المتعاقدة إسترجاع الأرض المستثمرة يجب على المتعامل المتعاقد ( المستثمر ) أن يضمن للمصلحة المتعاقدة حصتها من الحقوق الثابتة يوم فسخ العقد.

## المادة 15 : إخلاء الأمانة

يلتزم المستثمر ( النمتعامل المتعاقد ) بمغادرة الأرض الوقفية المستثمرة عند نهاية الأجل المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .

## المادة 16 : وفاة المتعامل المتعاقد ( المستثمر )

في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يفسخ العقد وجوبا ويعاد تحريره لفائدة الورثة الشرعيين مع مراعاة أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

## المادة 17 : المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة ، بعد استنفاد الطرق الودية .

حرب ب:.....في:.....

إمضاء المتعامل المتعاقد

المصادقة

## ت ع ه د

أنا الممضي أسفله :  
المولود في :  
الساكن بالعنوان التالي:  
بلدية :  
بطاقة التعريف الوطنية رقم :  
أصرح بأنني اطلعت على دفتر الشروط الخاص بإعلان عن استثمار أرض فلاحية وقفية ذات طابع زراعي ، كائنة ب :  
ب: هـ..... آر..... سآر، وأقبل كل الأحكام الواردة فيه .  
وأتعهد بأن ألتزم بالأحكام الواردة في دفتر الشروط في حالة ما إذا كان اقتراحي هو الأفضل ،  
وأدفع الحصة الموسمية للمصلحة المتعاقدة والمقدرة ب: % من المحاصيل الموسمية ،  
وفقا لما نص عليه دفتر الشروط.  
حرر ب: في:

الامضاء:

المصادقة :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف  
لولاية : .....

عقد (مزارعة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفيات إصدارها وتسليمها
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: ..... تحت رقم : ..... المتضمن رسو المزاد على السيد : ..... المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشير مصادقة المصالح العمومية المختصة .

- الصفحة الأولى -

أبرم هذا العقد بين \_\_\_\_\_  
1/ الطرف الأول (صاحب الأرض المستثمرة):

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....  
الكائن مقرها .....  
يمثلها : .....  
بصفته: .....

من جهة

2/ الطرف الثاني المزارع (المستثمر):

السيد (ة) : .....  
المولود (ة) بتاريخ : ..... في : .....  
بصفته (ها) : .....  
المؤهلات : .....  
الساكن (ة) : .....

من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية زراعية الكائنة بـ : .....  
بلدية: .....

دائرة.....ولاية.....  
مساحتها:.....هـ.....آر.....سأر.....  
سند الملكية : .....(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة  
رسمية ) مراجع المسح : قسم : ..... مجموعة الملكية : ..... وثيقة  
المسح (CC6) . لمعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح  
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01:

حددت مدة عقد المزارعة بـ: ..... إبتداء من .....

إلى غاية .....

المادة 02: قوام الحصاص .

- حصة الطرف الاول :.....%
- حصة الطرف الثاني:.....%

المادة 03: يلتزم المزارع (المستثمر) عند نهاية كل موسم بعد الفراغ من عملية  
الحصاد دفع حصة صاحب الأرض المستثمرة من المحاصيل في دواوين الحبوب  
التي يتبع لها عقار الوقف الفلاحي لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي.

المادة 04:

يتصف العقار موضوع عقد المزارعة على أنه ملك وقفى مقتصر  
على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمزارع التصرف فيه بأي شكل من  
الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من  
الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون  
10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي  
381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية  
وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 05:

يقع على عاتق المزارع تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و  
الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

**المادة 06:**  
يقع على عاتق المزارع تأمين الأرض الوقفية المستثمرة حسب قوامها التقني، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة الاستثمار، بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد

**المادة 07:**  
تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

**المادة 08:**  
1- يمنع على المزارع (المستثمر) إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية لصاحب الأرض المستثمرة، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

- 2- يلتزم المزارع (المستثمر) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .
- 3- أن يتحمل المزارع (المستثمر) لوقده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و حصادها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.
- 4- يجب على المزارع (المستثمر) إشعار صاحب الأرض بتاريخ بداية الحصاد ليتسنى له تكليف لجنة المعاينة والتقييم للقيام بمهامها
- 5- أن يحرص المزارع (المستثمر) على نقل حصة صاحب الأرض من المحاصيل إلى ديوان الحبوب إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح باسم إيرادات الأوقاف لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: ..... عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

- 6- يلتزم المزارع (المستثمر) بالمحافظة على الأرض وعدم الاضرار بها بالتجريف أو الغمر بالماء أو غير ذلك ويقم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .
- 7- يجب على المزارع إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي الزراعية
- 8- يلتزم المزارع باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

**المادة 09:**  
يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الزراعي دون الموافقة المسبقة من صاحب الأرض .

**المادة 10:**  
يحق لصاحب الأرض المستثمرة القيام بمعابنتها للتأكد من حسن إستغلالها ومدى مطابقتها للنشاط الفلاحي المتفق عليه وفقا لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف .

**المادة 11:**  
يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

**المادة 12:**  
يلتزم صاحب الأرض المستثمرة بما يلي :  
- تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط  
- تمكين المزارع من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد



فسخ عقد الإيجار

**المادة 13:**

يحق لصاحب الارض فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :  
- التأخر عن دفع حصة صاحب الارض من المحصول لمدة.....(تحديد المدة)  
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

**المادة 14:**

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

**المادة 15:**

في كل الحالات لا يحق للمستثمر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض  
أحكام عامة

**المادة 16:**

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

**المادة 17:**

يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المزارع مصاريف التوثيق.

**المادة 18:**

يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

**المادة 19:**

يصح هذا العقد ملزم للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث(03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني ( المستأجر )  
حرر ----- في: .....

توقيع الطرف الأول(صاحب الارض):	توقيع الطرف الثاني (المزارع - المستثمر):
السيد/ .....	- الإسم و اللقب.....
مدير الشؤون الدينية و الأوقاف	- المولود ب:.....في:.....
لولاية:.....	- رقم بطاقة التعريف: .....
	- الصادرة بتاريخ:.....
	- عن دائرة:.....ولاية:.....

الملحق رقم 16:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف  
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لـ.....

رقم التسجيل: .....

## د ف ت ر الش ر و ط

للاستثمار بالغرس لأرض وقفية عاطلة (حكر)

كائنة بـ:..... بلدية:.....

المبلغ الافتتاحي لقيمة الأرض:..... دج

المبلغ الافتتاحي للإيجار السنوي:..... دج

كفالة المشاركة:.....% من المبلغ الافتتاحي لقيمة الأرض

كفالة الضمان:.....% من المبلغ الافتتاحي لقيمة الأرض

- الصفحة الأولى -

## الملاحق

### المادة الأولى: الهدف

يهدف دفتر الشروط إلى استثمار أرض وقفية عاطلة عن طريق عقد الحكر، الذي يتم بمقتضاه اعطاؤها للغرس مقابل دفع ما يقارب قيمتها مع الالتزام بدفع إيجار سنوي المنتق عليهما ضمن دفتر الشروط، وفقاً لنص المادة 26 مكرر 2 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.

### المادة الثانية: صيغة الاستثمار

يتم الاستثمار بالحكر عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض يتضمن أكبر نسبة مئوية أو أعلى حصة

### المادة الثالثة: المزايدة العلنية:

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات و الصحف الوطنية، يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة (مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية.....) وذلك بعد تسديد مبلغ:.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك.....تحت رقم:.....بعنوان:..... (تحديد نوع الحساب)

### أ/ التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد مصادق عليه، إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي:

- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي.....% من السعر الافتتاحي للإيجار السنوي
- وصل شراء دفتر الشروط.
- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.
- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم:.....إلى غاية الساعة.....(تاريخ آخر يوم عمل).
- وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم:.....على الساعة.....(يوم العمل الموالي) و ذلك ب..... (تحديد مكان الفرز)
- ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة.
- يترتب على إيداع العرض قانوناً قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا.
- لا يمكن سحب العرض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

### ب/ لجنة فتح العروض:

- تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من:
- (مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية)، رئيساً.
  - أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).
  - ممثل مديرية التنظيم و الشؤون العامة
  - ممثل مديرية مصالح أملاك الدولة
  - ممثل مديرية الري.
  - ممثل مديرية المصالح الفلاحية
  - ثلاث أعضاء من المجلس الشعبي الولائي، أو من المجلس الشعبي الوطني (حسب طبيعة الاستثمار).
  - محضر قضائي.

## الملاحق

\* يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة، مع إثبات الحضور بالتوقيع.  
لا يبيت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق الحصة الإفتتاحية. وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليُقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة.  
و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة أو بالمزايدة الشفوية.  
و يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد.

### ج/شروط المشاركة في المزايدة:

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي على الوثائق التالية:

- طلب المشاركة يحتوي على الإسم و القب و العنوان.
- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.
- كشف الضرائب.
- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة.
- شهادة إثبات الإقامة.
- شهادة السوابق العدلية.
- بطاقة فلاح بالنسبة للشخص طبيعي أو أي وثيقة تثبت النخص في المجال الزراعي للمؤسسات الخاصة.
- د/استرجاع كفالة المشاركة:
- بعد رسو المزاد على أحد المشاركين يمكن للذي لم يرس عليه المزاد استرجاع كفالة المشاركة بعد الاتصال بالمصلحة المتعاقدة
- ه/كفالة الضمان:
- تتحول كفالة المشاركة..... % إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسي عليه المزاد، ويسترجعها بعد إنتهاء مدة الإستثمار (المزارعة) و مغادرة الأرض الوقفية، وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة.
- و /الوكالة:
- يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت ما يأتي:
- وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.
- قدرة الموكل (بكسر الكاف) على الوفاء ماليا.
- ي / تعيين الموطن:
- يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.
- ن / في الإحتجاجات:
- يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزايدات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن.
- و / التوقيع على المحض:

## الملاحق

### المادة الرابعة: مدة عقد الحكر

يبرم عقد الحكر لمدة طويلة الأمد تقدر بـ: ثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسعة وتسعون (99) سنة ابتداء من تاريخ إمضاء العقد.

### المادة الخامسة: قوام الأرض الوقفية المستثمرة

- مساحة الوعاء العقاري المعروض للإستثمار بغرض الاستصلاح والاستغلال، هي:

.....هـ.....أر.....سأر.

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني أو غيره. (حسب وثيقة جرد الأملاك الوقفية السطحية المرفقة).

- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق قسم.....مجموعة ملكية.....في حالة العقار ممسوح

في حالة عقار غير ممسوح:

الحدود: شمالا:..... جنوبا:.....

شرقا:..... غربا:.....

### المادة السادسة: حقوق المتعامل المتعاقد (المستثمر)

- الإستغلال الحر الارتياحي للأرض الوقفية العاطلة المعروضة للإستثمار الموضوعة تحت تصرفه لغرض الاستصلاح و الاستغلال، ويحصر حقه في الانتفاع دون الملكية، وكذا الاستغلال غير المتلف للأرض الوقفية طبقا للمادة 18 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

- يفترض في المتعامل المتعاقد (المستثمر) أنه زار الأرض المعروضة للاستغلال عن طريق عقد الحكر و يعرف تمام المعرفة قوامها و نوعيتها و ذلك تحت مسؤوليته

### المادة السابعة: التزامات المتعامل المتعاقد

يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) مايلي :

- 1 - يجب على المتعامل المتعاقد إحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية.
- 2- يلتزم المتعامل المتعاقد بإحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن، وحسن الجيرة.
- 3- إلترام المتعامل المتعاقد بالتصريح للمصلحة المتعاقدة بنوعية النشاط الفلاحي الذي يمارسه على الأرض الوقفية الفلاحية.
- 4- يجب على المتعامل المتعاقد دفع قيمة الإيجار السنوي حسبما يتفق عليه في العقد.
- 5- يجب الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض الوقفية وعدم تشييد بنايات إلا ما كان ضرورة ملزمة لطبيعة النشاط الفلاحي المصرح به وباتفاق مسبق على ذلك.

### المادة الثامنة: حقوق المصلحة المتعاقدة.

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد الحكر في الحالات التالية:

أ - الإخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.

ب - التأخر عن دفع قيمة الإيجار السنوي لمدة.....(تحديد المدة)

ج - ملاحظة إهمال الأرض الوقفية وعدم الحفاظ عليها .

د - إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

هـ - إذا تبين أن المتعامل المتعاقد قد تنازل لغيره عن حق الانتفاع.

- الصفحة الرابعة-

## الملاحق

### المادة التاسعة: التزامات المصلحة المتعاقدة

- تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد الحكر مع المتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزداد.
- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم الأرض الوقفية وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزداد
- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتمكين المتعامل المتعاقد من استغلال الأرض العاطلة الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد.

### المادة العاشرة: الإرتفاقات

ينتفع المتعامل المتعاقد (المستثمر) بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية، الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تثقل العقار المستثمر و دون أي طعن ضد المصلحة المتعاقدة دون أن يلتزم الضمان بأي حال من الأحوال.

### المادة الحادية عشر: الرقابة من المصلحة المتعاقدة

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تمارس الرقابة على الأرض الوقفية المستثمرة، وفي كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع دفتر الشروط، ومدى احترام الشروط المنصوص عليها في هذا الدفتر كما يلتزم المتعامل المتعاقد أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعداته للمراقبين بأن يسهل لهم الدخول إلى الأرض الوقفية و أن يزودهم بكل المعلومات.

### المادة الثانية عشر: إنتهاء عقد الإستثمار

عند إنتهاء مدة الإستثمار لأي سبب يجب على المتعامل المتعاقد (مستثمر) أن يترك الأرض الوقفية المستثمرة في الحالة التي تكون عليها جميع التحسينات التي إكتسبتها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض.

### المادة الثالث عشر: فسخ العقد

في حالة فسخ العقد نظروف القاهرة وقررت المصلحة المتعاقدة إسترجاع الأرض المستثمرة يجب على المتعامل المتعاقد ( المستثمر ) أن يضمن للمصلحة المتعاقدة حصتها من الحقوق الثابتة يوم فسخ العقد.

### المادة الرابع عشر: إخلاء الأمانة

يلتزم المستثمر ( المتعامل المتعاقد ) بمغادرة الأرض الوقفية المستثمرة عند نهاية الأجل المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

### المادة الخامس عشر: وفاة المتعامل المتعاقد ( المستثمر )

في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يفسخ العقد وجوبا ويعاد تحريره لفائدة الورثة الشرعيين مع مراعاة أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

### المادة السادس عشر: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة، بعد استنفاد الطرق الودية.

حرر

بـ:.....في:.....

المصادقة/مضاء المتعامل المتعاقد

تعهد

أنا الممضي أسفله:.....

المولود في:.....ب:.....

الساكن بالعنوان التالي:.....

بلدية:.....ولاية:.....

بطاقة التعريف الوطنية رقم:.....صادرة عن:.....في:.....  
أصرح بأنني اطلعت على دفتر الشروط الخاص بإعلان عن تأجيراً لأرض الفلاحية الوقفية  
العاطلة، أقبل كل الأحكام الواردة فيه.

وأتعهد بأن ألتزم بالأحكام الواردة في دفتر الشروط في حالة ما إذا كان اقتراحي هو الأفضل،  
وأدفع القيمة المالية لقيمة الأرض المقدر ب:.....دج

كما أدفع مسبقاً الإيجار السنوي للأرض المقدر ب:.....دج

الذي يمثل مستحقات الإيجار السنوي لكراء الأرض الفلاحية الوقفية العاطلة الكائنة  
ب:.....بلدية:.....ولاية:.....ذات مساحة إجمالية تقدر  
ب:.....هـ.....أر.....سأر

حرر ب:.....في:.....

الامضاء:

المصادقة:

الملحق رقم 17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف  
لولاية:.....

عقد (المرصد) رقم:

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلقة بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك، خاصة المواد (22-29).
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروطها و كفاءات إصدارها و تسليمها.
- بناء على محضر المزداد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في:..... تحت رقم:..... المتضمن رسو المزداد على السيد:..... المذيل توقيع على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة.
- بناء على وصل الدفع رقم:..... المؤرخ في:..... المتضمن قيمة مالية تقدر ب:..... دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الدراسة و الانجاز التي قام بتسديدها السيد /..... بعد رسو المزداد عليه.

- الصفحة الأولى-



أبرم هذا العقد بين

**1/ الطرف الأول الموجر:**

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....  
الكانن مقرها.....  
يمثلها:.....

بصفته:..... من جهة

**2/ الطرف الثاني المستأجر**

السيد (ة):.....  
المولود (ة) بتاريخ:..... في:.....  
بصفته (ها):.....  
الساكن (ة):..... من جهة أخرى

التعيين

أرضوقفية بيضاء كائنة ب:..... بلدية:..... دائرة:.....  
ولاية:..... مساحتها:..... م2

عليها بناية تتمثل في:..... مساحتها:..... م2

تتكون من:..... مساحتها:..... م2  
سند الملكية:..... (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية )  
مراجع المسح: قسم:..... مجموعة الملكية:..... وثيقة المسح (CC6).  
المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح الحدود: شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

**مدة العقد**

**المادة 01:** بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الدراسة والانجاز مع قيمة الايجار السنوي المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزاد عليه

حددت مدة عقد المرصد ب:..... سنة..... شهر..... يوم

ابتداء من...../...../..... م إلى غاية...../...../..... م وهي غير قابلة للتجديد.

**المادة 02:** يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف..... (بالأرقام):..... دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية..... لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم:..... عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف، دفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته:..... (قيمة الإيجار الشهري  $\times 03$ ) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له الموجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

**المادة 03:**

يتصف العقار المتمثل في الارض البيضاء موضوع عقد المرصد على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك. بينما البناية المشيدة على هذه الارض البيضاء يحق للمستأجر التنازل له عنها من قبل الموجر خلال مدة العقد فقط.

الأعباء و إلتزامات الطرفين

**المادة 04:**

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إىصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها.

**المادة 05:**

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية وما انجز عليها موضوع المرصد حسب قوامها التقني، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .

**المادة 06:**

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقاً للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم.

**المادة 07:**

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية أو فيما أنجز عليها، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للموجد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون:10/91 المؤرخ في:1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية.
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض و ما أنجز عليها، ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد.
- يلتزم المستأجر بإحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة.
- يجب على المستأجر دفع قيمة الإيجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.
- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية.
- يتحمل المستأجر أعباء كل الرسوم و المصاريف التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة العقد

**المادة 08:**

يجب شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط وهو.....(تحديد الغرض أو النشاط).

**المادة 09:**

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية و متابعة المستأجر، والإشراف عليه للتأكد من حسن إستغلاله للأرض و ما أنجز عليها، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا العقد

**المادة 10:**

- يلتزم المؤجر بما يلي:
- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض البيضاء و ما أنجز عليها، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد
- تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب.....%

فسخ عقد الإيجار

**المادة 11:**

- يحق للمؤجر فسخ عقد المرصد في الحالات التالية:
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها و المذكورة أعلاه
- التأخر عن دفع قيمة الإيجار السنوي لمدة.....(تحديد المدة)
- ملاحظة إهمال الأرض الوقفية أو ما أنجز عليها و عدم الحفاظ عليهما.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

**المادة 12:**

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التديس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

الصفحة الثالثة-

## الملاحق

### المادة 13:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد، المطالبة بالتعويض  
أحكام عامة

### المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد، يحل  
بالتراضي  
في مراحله الأولى، و في حالة عدم التوصل لذلك، يحال على  
الجهات القضائية المختصة.

### المادة 15:

يقيّد عقد المرصد لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف  
التوثيق.

### المادة 16:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل، ويعفى من  
الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

### المادة 17:

يصحح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه، ويحرر في  
ثلاث (03) نسخ، تسلم واحدة للطرف الثاني ( المستأجر).

حرر -----

في:.....

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول (الموَجِر):

(المستأجر):

..... السيد/.....

- الإسم و اللقب.....

- المولود.....

..... مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

ب:.....في:.....

..... لولاية:..... - رقم بطاقة التعريف:.....

..... - الصادرة بتاريخ:.....

..... - عن دائرة:..... ولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

## الملحق رقم 18

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية:.....

عقد (الترميم) رقم:

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك، خاصة المواد (22-29).
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروطها و كفاءات إصدارها و تسليمها.
- بناء على محضر المزداد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في:..... تحت رقم:..... المتضمن رسو المزداد على السيد:..... المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة.
- بناء على وصل الدفع رقم:..... المؤرخ في:..... المتضمن قيمة مالية تقدر ب:..... دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الترميم التي قام بتسديدها السيد /..... بعد رسو المزداد عليه.

- الصفحة الأولى -

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول الموجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....  
الكانن مقرها.....  
يمثلها:.....  
بصفته: ..... من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة):.....  
المولود (ة) بتاريخ:..... في:.....  
بصفته (ها):.....  
الساكن (ة):..... من جهة أخرى

التعيين

ملك وقفي مرمم يتمثل في:..... كانن  
ب:..... بلدية:..... دائرة:..... ولاية:.....  
مساحته الاجمالية:..... م2 المبنية:..... م2.  
يتكون من:.....  
سند الملكية:..... (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولاني إسترجاع / شهادة  
رسمية ) مراجع المسح: قسم:..... مجموعة الملكية:..... وثيقة المسح  
(CC6). المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح  
الحدود: شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الترميم مع قيمة الايجار السنوي  
المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزاد عليه  
حددت مدة عقد الترميم ب: ..... سنة..... شهر..... يوم..... إبتداء  
من...../...../..... مالى غاية...../...../..... م وهي غير قابلة للتجديد.  
المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره  
بالحروف..... (بالأرقام):..... دج في حساب الأوقاف  
المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية..... لدى فرع البنك  
الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم:..... عن طريق أمر بالدفع  
تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف، يدفع المستأجر مبلغ الضمان  
قيمته:..... (قيمة الإيجار الشهري  $\times 03$ ) مقابل وصل مخالصة يحمل  
إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له الموجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي  
وحسن إستعماله.

المادة 03:

يتصف العقار المتمثل في الملك الوقفي المرمم موضوع عقد الترميم على أنه  
ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه  
بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن  
أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23  
من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم  
التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك  
الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك.

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و  
الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها.

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الملك الوقفي المرمم، من كافة  
الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .

- الصفحة الثانية -

## الملاحق

### المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقاً للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم.

### المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الملك الوقفي المرمم، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلال الملك الوقفي المرمم.  
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الملك الوقفي المرمم وبحراسته و حمايته و الدفاع عنه أثناء مدة العقد.

- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن، و حسن الجوار  
- يجب على المستأجر دفع قيمة الأيجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.  
- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية.

### المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط وهو.....(تحديد الغرض أو النشاط).

### المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للملك الوقفي المرمم، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا العقد

### المادة 10:

- يلتزم المؤجر بما يلي:  
- تمكين المستأجر من إستغلال الملك الوقفي المرمم، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتيحية خلال مدة العقد  
- تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب..... %  
فسخ عقد الإيجار

### المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد الترميم في الحالات التالية:  
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه  
- التأخر عن دفع قيمة الأيجار السنوي لمدة.....(تحديد المدة)  
- ملاحظة إهمال الملك الوقفي المرمم وعدم الحفاظ عليه.  
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

### المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التبدليس أو التزوير في شهادتات أو عقود الملكية الوقفية، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

### المادة 13:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد، المطالبة بالتعويض  
أحكام عامة

### المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد، يحل بالتراضي في مرحله الأولى، و في حالة عدم التوصل لذلك، يحال على الجهات القضائية المختصة.

### المادة 15:

يقيّد عقد الترميم لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

الصفحة الثالثة-

## الملاحق

### المادة 16:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

### المادة 17:

يصح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه، ويحرر في ثلاث (03) نسخ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:.....

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول (الموَجِر):

(المستأجر):

- الإسم و

السيد/.....

اللقب.....

- المولود ب:.....في:.....

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

- رقم بطاقة التعريف:.....

لولاية:.....

- الصادرة بتاريخ:.....

- عن دائرة:.....ولاية:.....

## قائمة المصادر والمراجع



أولاً: المصادر الشرعية والفقهية.

## 1- المصادر الشرعية.

أ- القرآن الكريم ( برواية ورش عن نافع).

ب- الحديث الشريف.

\* أبو الحسين مسلم بن الحجاج، صحيح مسلم، كتاب الوصية، باب الوقف، إشراف ومراجعة صالح بن عبد العزيز آل الشيخ، ط:03، دار السلام، المملكة العربية السعودية، 2000.

\* أبو داود، السنن، مراجعة محي الدين عبد الحميد، كتاب البيوع، باب الشركة، د.ط، دار إحياء السنة النبوية، المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، 675هـ.

\* أبو زكريا يحيى بن شرف النووي، صحيح مسلم بشرح النووي، المجلد السادس، ج:11، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته، ط: 03، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.ت.ن.

\* أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، الجزء: 07، كتاب المغازي، باب معاملة النبي أهل خيبر، د.ط، المكتبة السلفية، المملكة العربية السعودية، 773هـ، 852 هـ.

\* أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، كتاب الإجارة، باب إستئجار المشركين عند الضرورة، د.ط، المطبعة السلفية ومكتبتها، القاهرة، مصر، د.ت.ن.

\* أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري، تحقيق عبد العزيز بن عبد الله بن باز وآخرون، شرح صحيح البخاري، كتاب المزارعة بالشرط ونحوه، ج:05، ط:01، المطبعة السلفية ومكتبتها، القاهرة، مصر، 856هـ/1916م.

\* شهاب الدين أبو الفضل العسقلاني (ابن حجر)، فتح الباري شرح البخاري، ج: 06، د.ط، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، 1959.

\* محمد ابن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، ط:01، دار ابن كثير، دمشق، سوريا، 1423هـ/2002م.

## 2- المصادر الفقهية:

\* أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي، الأحكام السلطانية والولايات الدينية، د.ط، دار قتيبية، الكويت، 1989.

- \* أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري، الحاوي الكبير شرح مختصر المزني، جزء: 07 ، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1999.
- \* أبو بكر بن حسن الكشناوي، أسهل المدارك شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك، ج:01، د.ط، المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، 2008.
- \* ابن قدامة أحمد المقدسي، المغني لابن قدامة، باب الوقف، ج:06، د.ط، مكتبة القاهرة، مصر، 1986.
- \* ابن قدامة أحمد المقدسي، المقنع مع حاشيته، ج:02، د.ط، المطبعة السلفية ومكتبتها، المملكة العربية السعودية د.ت.ن.
- \* ابن أنس مالك ، المدونة الكبرى، د.ط، مطبعة السعادة، القاهرة، مصر، 1323هـ.
- \* ابن جزى محمد، القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية والتنبيه على مذهب الشافعية والحنفية والحنبلية، ط:1، نشر دار ابن حزم بيروت، لبنان، 2013.
- \* ابن جزى محمد، القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية والتنبيه على مذهب الشافعية والحنفية والحنبلية، ط:1، نشر دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، 1984.
- \* أحمد ابن تيميه عبد الحلیم أبو العباس، الفتاوى، د.ط، دار المعرفة، بيروت، لبنان، د.ت.ن.
- \* جواد مغنية، الفقه على المذاهب الخمسة- باب الوقف-، د.ط، نشر دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، 1976.
- \* شمس الدين البلاطسي، تحرير المقال فيما يحل ويحرم من بيت المال، تحقيق فتح الله محمد غازي الصباغ، ط: 01، دار الوفاء للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1998.
- \* علي البيهقي، السنن الكبرى، تحقيق محمد القادر عطا، ط:01، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1420هـ.
- \* علي حيدر الحنفي، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، د.ط، دار الجيل، بيروت، لبنان، 2003.
- \* علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط: 02، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2003.
- \* كمال الدين محمد عبد الواحد، شرح فتح القدير، ط:01، مطبعة مصطفى محمد، القاهرة، مصر، 1304هـ.

\* مصطفى محمد عمارة، جواهري البخاري، د.ط، نشر دار الفكر، بيروت، لبنان، 1551.

\* منصور بن يونس ابن إدريس البهوتي الحنبلي، كشف القناع عن متن الإقناع، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، د.ت.ن .

\* محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج، د.ط، مطبعة بابي الحلبي وأولاده بمصر، 1958.

\* مغنية جواد، الفقه على المذاهب الخمسة، باب الوقف، د.ط، نشر دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، 1976.

### ثانياً: القواميس والمعاجم:

1- ابن رشد الحفيد، المقدمات الممهדות، تحقيق أسعد أحمد أعراب، بعناية الشيخ عبد الله بن إبراهيم الأنصاري، ط: 01، دار الغرب الإسلامي، لبنان، 1408هـ/1998م.

2- ابن عابدين، حاشية، رد المحتار، ط: 03، مطبعة مصطفى الباي الحلبي وأولاده، مصر، 1984.

3- ابن فارس أحمد، تحقيق عبد السلام هارون، معجم مقاييس اللغة، ج: 06، د.ط، دار الفكر، بيروت، لبنان، 1991.

4- ابن منظور، لسان العرب المحيط، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1956.

5- أبو الحسن علي بن حبيب الماوردي البصري، الحاوي الكبير شرح مختصر المزني، ج: 07، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1999.

6- أبو بكر محمد شطا الدمياطي، إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المبين، ج: 03، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2003.

7- البهوتي منصور بن يونس، كشف القناع عن متن الإقناع، د.ط، نشر مطبعة السنة الجامعية، 1403هـ/1983م.

8- الزمخشري أبي القاسم محمود بن عمر، أساس البلاغة، د.ط، دار الفكر، بيروت، لبنان، 1979.

9- زين الدين ابن براهيم بن محمد ( ابن نجيم الحنفي)، ط: 02، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، القاهرة، مصر، د.ت.ن.

10- شمس الدين السرخسي، المبسوط، ج: 12، د.ط، دار المعرفة، بيروت، لبنان، 1331هـ.

11- شمس الدين محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني المنهاج، دراسة وتحقيق وتعليق: علي محمد معوض وعادل أحمد، ج: 03، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2000.

12- كمال الدين محمد عبد الواحد، فتح القدير، د.ط، مطبعة مصطفى محمد، القاهرة، 1304هـ.

13- محمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تقارير المحقق محمد بن أحمد بن محمد، ج: 05، ط: 02، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2003.

14- محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، تاج العروس من جواهر القاموس، د.ط، دار الهداية، بيروت، لبنان، د.ت.ن.

15- محمد بن أبي بكر أيوب بن سعد شمس الدين، الطرق الحكمية في السياسة الشرعية، د.ط، دار الفكر اللبناني، بيروت، لبنان، 1428هـ.

ثالثاً: المصادر القانونية.

1- الدستور.

- الدستور: الدستور الجزائري لسنة 1989، الصادر في 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية المؤرخة في 01 مارس 1989، عدد 09.

- دستور 1996، الصادر في 28 نوفمبر 1996، المعدل بالقانون 02-03 المؤرخ في 10/04/2002، والمعدل بالقانون 08-19 المؤرخ في 15/11/2008، والمعدل بالقانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016، الجريدة الرسمية المؤرخة في 08/12/1996، ع: 25.

2- الأوامر:

1- 91 /70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، ج.ر لسنة 1976، ع: 30.

2- الأمر رقم 75/، 74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية الصادرة في 18 نوفمبر 1975، ع: 92.

3- الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية الصادرة في 30/11/1971، ع: 93.

4- أمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90، المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق ل: 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية صادرة في: 02 جمادى الأولى 1416، ع: 55.

- 5- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26/06/1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد: 78، الصادرة بتاريخ: 30/09/1975، المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10، المؤرخ في 20/05/2005، ج.ر، ع: 44.
- 6- أمر 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 هـ الموافق 12/11/1975، ج.ر. الصادرة في 16 في ذي القعدة 1395 هـ الموافق ل: 9/11/1975، ع: 92.
- 7- أمر رقم 95-26، مؤرخ في 30 ربيع الثاني 1414 هـ، الموافق لـ 25 سبتمبر 1995م، الذي يعدل قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990م، المنتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية الصادرة في 02 جمادى الأولى 1416 هـ، ع: 55.
- 3- القوانين:**

- 1- قانون 84/11 المؤرخ في 09/06/1984، المعدل والمتمم بالأمر 05/02 المؤرخ في 27/02/2005، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر. الصادرة في: 12 يونيو 1984 ع: 24.
- 2- قانون 81/01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن أملاك الدولة، ج.ر. الصادرة في 10/02/1981، ع: 06.
- 3- قانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر، الصادرة بتاريخ: 18/11/1990، ع: 49
- 4- قانون 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانونين 01/07 المؤرخ في 22/05/2001 و 02 القانون /10 المؤرخ في 14/12/2002، ج.ر. الصادرة في 23 شوال 1411 هـ، ع: 21.
- 5- قانون 94/470 المؤرخ في 25/12/1994، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية، ج.ر. الصادر في 08/01/1995، ع: 01.
- 6- مرسوم رئاسي رقم 99/240 المؤرخ في 27/10/1999، والمتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة، ج.ر. لسنة 1999، ع: 76
- 7- قانون 01/07 المؤرخ في 22/05/2001، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91/10 المؤرخ في 27/04/1991، ج.ر. الصادرة في 23/05/2001، ع: 29.
- 8- قانون 02/10 المؤرخ في 14/12/2002 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91/10، ج.ر. الصادرة في 15/12/2002، ع: 83.

9. قانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر. الصادرة في 2006/3/8، ع: 14

#### 4- المراسيم الرئاسية والتنفيذية. .

##### أ- المراسيم الرئاسية.

1. مرسوم رئاسي رقم 2000-431 مؤرخ في 17 ديسمبر 2000 يتضمن التصديق على إتفاق التعاون في مجال الأوقاف والشؤون الإسلامية بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وجمهورية مصر العربية الموقع في القاهرة في 27/09/1998، ج.ر. لسنة 2000، د.ع .
2. مرسوم رئاسي 01-107 مؤرخ في 26 أبريل 2001، يتضمن الموافقة على إتفاق المساعدة الفنية ( قرض، منحة) الموقع في 08 نوفمبر 2000 ببيروت (لبنان) بين الجمهورية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصة ممتلكات الأوقاف في الجزائر. ج.ر. الصادرة في 29/04/2001، ع: 25.
3. مرسوم رئاسي رقم 02-224 مؤرخ في 22 يونيو 2002، يتضمن التصديق على إتفاقية التعاون في مجال الأوقاف والشؤون الإسلامية بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وجمهورية العراق، الموقعة بالجزائر في 13/09/2000، ج.ر. الصادرة في 26 يونيو 2002، ع: 44.
4. مرسوم رئاسي 05-104 مؤرخ في 31 مارس 2005، يتضمن التصديق على إتفاقية التعاون بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والمملكة السعودية في مجال الشؤون الإسلامية والأوقاف الموقعة بالرياض في 01 يناير 2003، ج.ر. في 13/04/2005، ع: 24.
5. مرسوم رئاسي 04-323 مؤرخ في 04-323 1425 هـ الموافق لـ: 10 أكتوبر 2004، يتضمن التصديق على إتفاقية التعاون بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية السودان في مجال الشؤون الدينية، الموقعة بالجزائر في 09 ربيع الثاني 1424 هـ الموافق لـ: 10 يونيو 2003، ج.ر. الصادرة في 25 شعبان 1425 هـ الموافق لـ: 10 أكتوبر 2004، ع: 11.
6. مرسوم رئاسي 15-247 المؤرخ في 2 ذي الحجة 1436 هـ الموافق لـ: 16/09/2015م، ج.ر. الصادرة في 6 ذو الحجة 1436 هـ الموافق لـ: 20/09/2015، ع: 50.

##### ب- المراسيم التنفيذية.

1. مرسوم تنفيذي 283/64، المؤرخ في 07/10/1964، المتضمن الأملاك الحبيسة العامة، ج.ر. الصادرة في 02/09/1964، ع: 35.

2. مرسوم تنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1976/03/25، ج.ر لسنة 1976، ع: 30.
3. مرسوم تنفيذي رقم 62/76 ، المؤرخة في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر لسنة 1976، ع: 30
4. مرسوم التنفيذي رقم 33/89 المؤرخة في 1989/06/27، المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية، ج.ر لسنة 1989، ع: 26
5. مرسوم تنفيذي 81/91 ، المؤرخ في 07 رمضان 1411 هـ الموافق لـ: 23 مارس 1991، المتضمن بناء المساجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، ج.ر الصادرة في 25 رمضان 1411هـ، ع: 16.
6. مرسوم تنفيذي 114/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية المعدل والمتمم، ج.ر الصادرة في 1/05/1991، ع: 20، ص: 663.
7. مرسوم التنفيذي 470/94 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية، المؤرخ في 1994/12/25، ج.ر الصادرة في 1995/01/08، د.ع.
8. مرسوم التنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، ج.ر الصادرة في 13 شعبان 1419، ع: 90.
9. مرسوم تنفيذي 146/2000، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ج.ر صادرة في 1998/12/02، ع: 90.
10. مرسوم تنفيذي 200/2000 المؤرخ في: 26 يوليو 2000، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج.ر الصادرة في 2000/08/02، ع: 47.
11. مرسوم تنفيذي رقم 2000-336 مؤرخ في 26 أكتوبر 2000، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط كيفية إصدارها وتسليمها، ج.ر الصادرة في 2000/10/31، ع: 64.
12. مرسوم التنفيذي رقم 371/2000 المؤرخ في 18/11/2000 المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وتسييرها، ج.ر الصادرة في 2000/11/21، ع: 29
13. مرسوم تنفيذي 257/03 المؤرخ في 22 يوليو 2003، الذي يحدد كيفية تطبيق أحكام المادة 37 من قانون المالية لسنة 2000 المتعلقة بإسترجاع الرسم على القيمة المضافة لفائدة عمليات حفظ وبناء أملاك الوقف، ج.ر الصادرة في 27 يوليو 2003، ع: 45.

14. مرسوم تنفيذي 51/03 المؤرخ في 04/02/2003، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 8 مكرر من القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ج.ر لسنة 2003، ع: 08

15. مرسوم تنفيذي 427/05 المؤرخ في 07/11/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 146/2000 المؤرخ في 28/06/2000، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ج.ر لسنة 2005، ع: 73.

16. مرسوم تنفيذي رقم 77/13، المؤرخ في 05 محرم 1435هـ، الموافق ل: 9 نوفمبر 2013، المتضمن القانون الأساسي للمسجد، ج.ر الصادرة في 14 محرم 1435هـ، الموافق ل: 18 نوفمبر 2013، د.ع .

17. مرسوم التنفيذي رقم 07/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014 والمتضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاح، ج.ر في 20/02/2014، ع: 09

18. مرسوم تنفيذي رقم: 18-213، المؤرخ في: 20/08/2018، والذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر الصادرة في 29/08/2018، ع: 52.

### ج- القرارات الوزارية.

1. القرار الوزاري الخاص بشكل ومحتوى الشهادة والسجل الوقفي، المؤرخ في 26/05/2001، ج.ر الصادرة في 06/07/2001، ع: 31.
2. القرار الوزاري الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف والذي يؤهل مديري الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات لتمثيل وزير الشؤون الدينية والأوقاف في الدعاى المرفوعة أمام العدالة والمؤرخ في 13/03/2011، ج.ر الصادرة في ماي 2011، ع: 29.
3. قرار وزاري مشترك المؤرخ في: 14 ذي القعدة 1419هـ الموافق ل: 02 مارس 1999، الذي يتضمن إنشاء صندوق مركزي للأموال الوقفية، ج.ر مؤرخة في: 16 محرم 1420، ع: 32.
4. قرار وزاري مؤرخ في: 05 محرم 1421 والموافق لـ 10 أبريل 2000، الذي يحدد كيفيات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأموال الوقفية، ج.ر الصادرة في صفر 1421، ع: 26.
5. قرار وزاري مؤرخ في 06 يونيو 2001 الذي يحدد محتوى السجل الخاص بالملك الوقفي، ج.ر الصادرة في 10 يونيو 2001، ع: 32.



6. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 جمادى الثانية الموافق لـ 22 يوليو سنة 2006 والمتمم للقرار الوزاري ال مشترك المؤرخ في 09 ربي الأول عام 2003، والمتضمن تنظيم مصالح المديريات الولائية للشؤون الدينية والأوقاف في مكاتب، ج.ر الصادرة في 08 رمضان عام 1427 الموافق لـ 01/11/2006، ع: 61.

7. قرار وزاري مشترك المؤرخ في 20 رمضان 1424 الموافق لـ 15 نوفمبر 2003، الذي يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية، ج.ر الصادرة في 24 رمضان 1424 الموافق لـ 19 نوفمبر 2003، ع: 71.

#### د- المذكرات والمناشير الوزارية.

1- المذكرة الوزارية المشتركة بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة المالية رقم 2002/188 مؤرخة في: 11 جوان، 2002، المتضمنة السجل الخاص بالملك الوقفي ووثيقة الإشهاد المكتوب والشهادة الرسمية للملك الوقفي.

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 11 المؤرخ في 06/01/1992، ج.ر لسنة 1992، ع: 03

#### هـ- القرارات القضائية:

1. لقرار القضائي رقم: 40589. المؤرخ في 24-02-1968 الصادر عن م.ع، غ.أ.ش، ج.ر لسنة 1968، د.ع

2. القرار القضائي رقم: 4330، المؤرخ في 02/09/1986، الصادر عن م.ع، م.ق لسنة 1986 د.ع.

3. قرار قضائي مؤرخ في 03/06/1989، الصادر عن م.ع، مجلة قضائية 1992، عدد 01.

4. قرار قضائي رقم 137561 المؤرخ في 05/05/1996، الصادرة عن م.ع، م.ق لسنة 1996، ع: 02.

5. القرار القضائي رقم: 15310، المؤرخ في 16/07/1997، م.ع، م.ق لسنة 1997، ع: 01.

6. القرار القضائي رقم: 398156، المؤرخ في 21-06-2000، م.م.ع، ع: 02 لسنة 2006.

7. القرار القضائي رقم: 204958 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المؤرخ في 31-01-2001، م.إ.ق، جا: 01، د.ع، سنة 2004.

8. القرار القضائي رقم: 448919، المؤرخ في 21-04-2005، م.م.ع، ع: 01 لسنة 2008.

9. القرار القضائي رقم: 367715، المؤرخ في: 15-11-2006، م.م.ع، ع: 02 لسنة 2006.

10. القرار القضائي رقم: 653961، المؤرخ في 12-05-2011، الصادر عن م.ع، م.م.ع، ع: 01. لسنة 2012.

11. القرار القضائي رقم: 692342، المؤرخ في 14-07-2011، الصادر عن م.ع، م.م.ع، ع: 02

## رابعاً: المراجع العامة.

1. أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج:01، د.ط، دار البصائر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
2. أحمد شوقي دنيا، تمويل التنمية في الإقتصاد الإسلامي، مؤسسة الرسالة، ط:01، بيروت، لبنان، 1984.
3. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ط:09، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، د.ت.ن.
4. حسن تميم، رياض الصالحين، د.ط، منشورات دار مكتبة الحياة، لبنان، د.ت.ن.
5. الحسين بن الشيخ آت ملويا، المنتقى في قضايا الأحوال الشخصية، د.ط، مطبعة دار هومه، الجزائر، 2005.
6. حمدان خوجة، المرأة، تحقيق: محمد العربي الزبيري، د.ط، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1982.
7. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2004.
8. حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2004.
9. حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط:06، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
10. خوجة حمدان، المرأة، تحقيق: محمد العربي الزبيري، د.ط، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1982.
11. خولة عيسى صالح، الرقابة الإدارية والمالية في الدولة الإسلامية، ط:01، بيت الحكمة، بغداد، العراق، 2001.
12. دبيان محمد الديبان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، المجلد:16، د.ط، مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، 1432هـ.
13. دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، د.ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

14. دنيا أحمد شوقي، تمويل التنمية في الإقتصاد الإسلامي، د.ط، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، 1984.
15. زروقي ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
16. شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري ( دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والتشريع المصري وإجتهادات القضاء الفرنسي)، ط:01، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
17. صالح خرفي، الجزائر والأصالة الثورية، د.ط، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، د.ت.ن.
18. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد:08، ط:03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.
19. عبد العزيز خياط، الشركات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ط:01، منشورات وزارة الأوقاف وشؤون المقدسات الإسلامية، الأردن، 1390هـ/1971م.
20. عدنان خالد التركماني، ضوابط العقد في الفقه الإسلامي، د.ط، دار الشروق، 1981.
21. غربي العالي، دراسات في تاريخ الدولة العثمانية والمشرق العربي، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.ت.ن.
22. قطب مصطفى سانو، الإستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، ط:01، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2000.
23. محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، د.ت.ن.
24. محمد البهي، الإسلام في الواقع الإيديولوجي المعاصر، ط:01، دار الفكر، بيروت، لبنان، 1980.
25. محمد تقيية، دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية والقانون المقارن، ط:01، طبع الديوان الوطني للأشغال، الجزائر، 2002.
26. محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.
27. محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية للنشر، الإسكندرية، مصر، 2004.

28. محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2006.
29. منذر قحف، النصوص الإقتصادية من القرآن والسنة، د.ط، مركز النشر العلمي جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، د.ت، ن.
30. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، ج:08، ط:03، دمشق، سوريا.
- رابعاً: المراجع المتخصصة.
- 1- أحمد الريسوني، الوقف الإسلامي مجالاته وأبعاده، د.ط، الكلمة للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، سنة 2014.
- 2- أحمد بن عبد العزيز الحداد، من فقه الوقف، ط:01، إدارة البحوث، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، الإمارات العربية المتحدة، 2009.
- 3- أحمد بن عبد العزيز الحداد، من فقه الوقف، طبعة: 02، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، الإمارات العربية المتحدة، 2014.
- 4- أحمد فراج حسين، جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية الخاصة بالميراث والوصية والوقف، ط:01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.
- 5- أحمد فراج حسين، محمد كمال الدين إمام، نظام الإرث والوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002.
- 6- أحمد محمد السيد، الوقف ودوره في رعاية الأسرة، د.ط، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2006.
- 7- أحمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الإقتصادية المعاصرة، ط:01، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، مصر، 1428-2007.
- 8- إبراهيم محمد الباقي، دور الوقف في تنمية المجتمع المدني (نموذج الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت)، ط:01، سلسلة الرسائل الجامعية 03 (دكتوراه)، إدارة الدراسات والعلاقات الخارجية للأمانة العامة للأوقاف، مكتبة الكويت الوطنية للنشر، 2006.
- 9- برهان الدين الطرابلسي، الإسعاف في أحكام الأوقاف، د.ط، دار الرائد العربي، بيروت، لبنان، 1981.
- 10- جمعة محمود الزريقي، مباحث في الوقف الإسلامي (دراسات في قضاء الوقف ونظامه وملاحم عن مظاهره وإطاره التشريعي في ليبيا وبلدان المغرب العربي، د.ط، دار الكتب الوطنية، بنغازي ليبيا، د.ت، ن.

- 11- حسن عبد الله الأمين، إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف، د.ط، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، المملكة العربية السعودية، 1994.
- 12- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة-الوصية-الوقف)، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2004.
- 13- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر (دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والإجتهادات القضائية)، ط:02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 14- خالد زياد المبرجي، التنظيم القانوني لإدارة الأوقاف في العراق، ط:01، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2011.
- 15- خير الدين بن مشرني، رخصة البناء، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، ط:01، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 16- خير الدين موسى فنتازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، ج:01، د.ط، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
- 17- راغي السرجاني، روائع الأوقاف في الحضارة الإسلامية، ط:01، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 2010.
- 18- رمضان علي السيد الشرياصي، الوجيز في أحكام الوصية والوقف، د.ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005.
- 19- رمضان علي السيد الشرياصي، جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية الخاصة بالميراث والوصية والوقف، في الفقه والقانون والقضاء، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.
- 20- سليم هاني منصور، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، ط:01، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، لبنان، 2004.
- 21- سليمان بن جاسر بن عبد الكريم الجاسر، الوقف وأحكامه في ضوء الشريعة الإسلامية، ط:01، مدار الوطن للنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2012.
- 22- سليمان بن عبد الله أبا الخيل، الوقف في الشريعة الإسلامية حكمه وحكمته وأبعاده الدينية والاجتماعية، د.ط، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض مملكة العربية السعودية، 2006.

- 23- شيخ نسيمه، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والإجتهاد القضائي، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2012.
- 24- صبري سعيد عكرمة، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ط:01، دار النفائس، عمان، الأردن، 2008.
- 25- صلاح محمد أبو الحاج، الإسعاف في أحكام الأوقاف، ط:01، دار الفاروق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015.
- 26- عبد الرزاق بن عمار بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون (دراسة مقارنة)، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 27- عبد الرزاق بن عمار بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 28- عبد العزيز بن إبراهيم بن قاسم، نبذة في الأوقاف مع بعض النماذج الخاصة بها، ط:02، دار أصالة الحاضر، المملكة العربية السعودية، 2010.
- 29- عبد الغفار إبراهيم صالح، الميراث والوصية والوقف، د.ط، مكتبة النهضة المصرية، مصر، 1992.
- 30- عبد الله بن الشيخ المحفوظ بن بيه، أعمال المصلحة في الوقف (سبيل الإستثمار الناجح للأوقاف)، ط:01، مؤسسة الريان للطباعة والنشر والتوزيع، 2005.
- 31- عبد الله بن محمد بن سعد الحجيلي، الأوقاف النبوية، وأوقاف الخلفاء الراشدين، ط:01، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2011.
- 32- عبد الله بن ناصر بن عبد الله بن سدحان، الإندثار القري للأوقاف (المظاهر، الأسباب، العلاج)، ط:02، مطبوعات الإدارة العامة للأوقاف، قطر، 2012.
- 33- عبد الله سعد الهاجري، تقييم كفاءة استثمار أموال الأوقاف بدولة الكويت، سلسلة الرسائل الجامعية 04 (ماجستير)، د.ط، إدارة الدراسات والعلاقات الخارجية، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2006.
- 34- عبد المالك السيد، إدارة الوقف في الإسلام، ط:03، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، الكويت، 1994.
- 35- عبد الهادي عبد الحميد الصالح، المشروعات الوقفية والتوسع في مفهوم مقاصد الواقفين، ط:01، مكتبة الكويت الوطنية للنشر، الكويت، 2011.

- 36- عبد الوهاب عرفة، موسوعة الأوقاف والأحكار في ضوء منشورات مصلحة الشهر العقاري وأحكام محكمة النقض، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2014.
- 37- العدوي المالكي محمد حسنين مخلوف، منهج اليقين في بيان أن الوقف الأهلي من الدين، دون طبعة، مطبعة مصطفى الباب الحلبي وأولاده، مصر، 1932.
- 38- عطية عبد الحليم صقر، إقتصاديات الوقف، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1998.
- 39- علاء بسيوني عبد الرؤوف، الوقف ودوره في تحقيق التنمية الإقتصادية (الملكية التكافلية دراسة تطبيقية) ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2019.
- 40- عمر عبد الرحيم الغواص، الوقف في الفقه الاسلامي، ط:01، نشر المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، الكويت، 1984.
- 41- عمر مسقاوي وتقديم وهبة الزحيلي، نظام الوقف وأحكامه الشرعية والقانونية دراسة فقهية إجتماعية ثقافية لدور الوقف في بنية المجتمع الإسلامي والحضارة الإسلامية، د.ط، دار الفكر دمشق، 2010.
- 42- عمر مسقاوي، محاضرات في الوقف ومؤسسات الوقف في الشريعة والقانون والإجتهاد اللبناني، ط:01، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2011.
- 43- عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ط: 01، جمعية التراث، غرداية، الجزائر، 2012.
- 44- فؤاد عبد الله العمر، إستثمار الأموال الموقوفة ( الشروط الإقتصادية ومستلزمات التنمية)، ط:01، إدارة الدراسات والعلاقات الخارجية للامانة العامة للأوقاف، الكويت، 2008.
- 45- كمال الدين إمام ، وجابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية بالميراث والوصية والوقف (في الفقه والقانون والقضاء)، ط: 01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010.
- 46- كمال رزيق، بوكابوس مريم، إدارة وتنظيم الوقف في الجزائر -ولاية البلدية كنموذج-، د.ط، جامعة البلدية، الجزائر، د.ت.ن.
- 47- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.
- 48- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، د.ط، مطبعة أحمد علي مخيمر، مصر، 1959.
- 49- محمد البهي، الإسلام في الواقع الإيديولوجي المعاصر، ط:01، دار الفكر، بيروت، لبنان، د.ت.ن.
- 50- محمد الركبي، الوقف، د.ط، نشر مكتبة بغداد الجامعية، العراق، 1925.

- 51- محمد رافع يونس محمد، متولي الوقف (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين العربية)، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2008.
- 52- محمد عبيد الله الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ج1، د.ط، مطبعة الإرشاد، بغداد. د.ت.ن.
- 53- محمد قدري باشا، قانون العدل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف، ط:01، الريان للطباعة والنشر والتوزيع، المكتبة المكية، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 2008.
- 54- محمد مصطفى الشحاتة الحسيني، الأحوال الشخصية في (الولاية، الوصية، الوقف)، د.ط، مطبعة دار التأليف، مصر، 1976.
- 55- محمود عبد المنعم يوسف المصري، الوقف الإسلامي ودوره في التخفيف من عجز الموازنة العامة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2016.
- 56- محي الدين حسين يوسف، من فقه الوقف، ط:01، دار الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، إدارة البحوث، الإمارات العربية المتحدة، 2009.
- 57- مراد عزاز، عثمانية عبد الرزاق، الوقف (فقها، تشريعا، قضاء)، د.ط، دار البلاغ للطباعة، الجزائر، د.ت.ن.
- 58- مصطفى أحمد الزرقا، أحكام الأوقاف، ط:02، دار عمار للطباعة والنشر، عمان، الأردن، 1998.
- 59- مصطفى شلبي، أحكام الوقف والوصايا، ط:04، نشر دار الجامعية للطباعة، 1982.
- 60- منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف (دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون)، ط:02، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2015.
- 61- منذر قحف، النصوص الإقتصادية من القرآن والسنة، د.ط، مركز النشر العلمي جامع الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، د.ت.ن.
- 62- منذر قحف، الوقف الإسلامي (تطوره، إدارته، تنميته)، ط:02، دار الفكر المعاصر، دمشق، سوريا، 2006.
- 63- منشورات المكتبة الحديثة، الوقف في الشريعة الإسلامية، د.ط، طرابلس، لبنان، د.ت.
- 64- مهدي محمود أحمد، نظام الوقف في التطبيق المعاصر (نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامي)، ط:01، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، المملكة العربية السعودية، 1423هـ - 2003.



65- ناصر الدين سعيدوني، الوقف في الجزائر أثناء العهد العثماني من القرن 17 إلى القرن 19م، دار البصائر للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة خاصة 2013.

66- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية والوقف والجباية، د.ط، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، 2001.

67- هلال بن يحيى بن سلمة الرأي البصري، أحكام الوقف، ط:01، مطبعة مجلس دائرة المعارف العثمانية بمدينة حيدر آباد الدكن، الهند، 1355هـ.

68- وهبة الزحيلي، نظام الوقف وأحكامه الشرعية والقانونية، د.ط، دار الفكر العربي، د.ت.ن.

69- يونس رفيق المصري، الأوقاف فقها واقتصادا، د.ط، دار المكتبي للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، سوريا، 1999.

خامسا: الأطروحات والمذكرات الجامعية.

أ- أطروحات الدكتوراه.

1. جطي خيرة، سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية: 2016-2017.

2. خالد بوشمة، طرق استثمار الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق قسم القانون الخاص، كلية الحقوق يوسف بن خدة جامعة الجزائر 01، 2013-2014.

3. دلالي الجيلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية: 2014-2015.

4. عبد الرزاق بن عمار بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون ( دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإجتماعية والإسلامية- قسم الشريعة-، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2004-2005.

5. عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام ( دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية تخصص الفقه وأصوله، كلية العلوم الإسلامية قسم الشريعة، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2003-2004.

6. عنتر هوارى، الوقف والمال العام بين الشريعة والقانون، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون، جامعة الجبالي اليباس، سيدي بلعباس، السنة الجامعية: 2013-2014.

7. مجوج إنتصار، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية: 2015-2016.

8. مسدور فارس، تمويل وإستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق (مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، تخصص تحليل إقتصادي، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير قسم العلوم الإقتصادية، جامعة يوسف بن خدة، السنة الجامعية: 2007-2008.

9. هاشم علي فاضل الشهبان، ضمانات وحوافز الإستثمار الأجنبي، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة عين شمس، القاهرة، 2016.

10. زكرياء بن يونس، الإصلاح الإداري لنظام الأوقاف في التشريع الجزائري - دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي-، أطروحة دكتوراه، كلية الشريعة والإقتصاد، قسم الشريعة والقانون، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2013-2014

#### ب- المذكرات الجامعية:

1. إبراهيم بلبالي، قانون الأوقاف الجزائري (دراسة تحليلية نقدية مقارنة بالفقه الإسلامي)، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2005-2006.

2. بن تونس زكرياء، المسؤولية المدنية المترتبة عن إدارة الأوقاف الإسلامية من خلال قانون الأوقاف الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2005-2006.

3. بن حمادي عبد الوهاب، الوقف النامي للأصول العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، 2014-2015.

4. بن مشرني خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.

5. بوسعيد عبد الرحمان، الأوقاف والتنمية الإجتماعية والإقتصادية بالجزائر-الدين والمجتمع- ، مذكرة ماجستير في إطار المدرسة الدكتورالية ، كلية العلوم الإجتماعية، قسم الفلسفة، جامعة وهران، السنة الجامعية: 2011-2012.
6. جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين الكويت وماليزيا-، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، تخصص إدارة أعمال والتنمية المستدامة، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف1، 2013-2014.
7. سالمى موسى، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004.
8. سايب الجمعي، نجاعة الآليات القانونية في حماية الوقف العام وإسترجاعه في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2015-2016.
9. صايمي محمد سفيان، نظام الوقف في التشريع الإسلامي ( الأسس والمقاصد)، مذكرة ماجستير، تخصص الحضارة الإسلامية، كلية الآداب واللغات قسم الأدب العربي، جامعة تلمسان، سنة 2012-2013.
10. صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2010.
11. عبد الهادي الهزيل، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص الأحوال الشخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015.
- 10.12. فنطازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.
13. لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص،، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.
14. ياسين بودريعة، أوقاف الأضرحة والزوايا، بمدينة الجزائر وضواحيها خلال العهد العثماني من خلال المحاكم الشرعية وسجلات بيت المال والبايلك، مذكرة ماجستير، تخصص تاريخ حديث، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، قسم التاريخ، جامعة بن يوسف بن خدة، 2006-2007.

15. يحيى نصر حمودة الدلو المنازعة على أرض الوقف وتطبيقاتها في المحاكم الشرعية بقطاع غزة، مذكرة ماجستير في القضاء الشرعي، الجامعة الإسلامية بغزة، كلية الشريعة والقانون، قسم القضاء، 2009.

. سادسا: المؤتمرات والمنتديات والدورات العلمية والأيام الدراسية .

#### أ- المؤتمرات:

1. ياسين بن ناصر الخطيب، أثر الوقف في نشر التعليم والثقافة، مؤتمر الأوقاف الأول، مكة المكرمة، شعبان 1422 هـ.
2. جمال لعمارة، منصورى كمال، التكامل بين مؤسستي الأوقاف والزكاة في مكافحة ظاهرة الفقر، الملتقى الدولي حول مؤسسات الزكاة في الوطن العربي، دراسة تقييمية لتجارب مؤسسات الزكاة ودورها في مكافحة ظاهرة الفقر المنعقد يومي 10 و 11 جويلية 2004، بجامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر.
3. حمدي محمد بن صالح جمعة، مساهمة الوقف في تمويل التنمية الشاملة، المؤتمر العلمي الدولي الثاني حول التمويل الإسلامي غير الربحي (الزكاة الوقف) في تحقيق التنمية المستدامة، جامعة سعد دحلب، البليدة، المنعقد يومي 20 و 21 ماي 2013.
4. صالح صالح، عبد الحليم غربي، دور المنتجات المالية الإسلامية في تحقيق الإستقرار الإقتصادي، الملتقى الدولي الثاني، الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية (النظام المصرفي الإسلامي نموذجا)، معهد العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير - الجزائر، ماي 2009.
5. عبد الله بن ناصر السدحاني، توجيه مصاريف الوقف نحو تلبية إحتياجات المجتمع، إلى المؤتمر الثاني للأوقاف في الصيغ التنموية والرؤى المستقبلية، مكة المكرمة، 2006.
6. كمال منصورى، التطبيقات الحديثة لصيغة الترسـت trust في العمل الخيري-التجربة الأمريكية نموذجا-، الملتقى الدولي الأول حول ترشيد العمل الخيري في الجزائر، قراءة الواقع وإستشراف المستقبل، جامعة ابن خلدون تيارت، أيام 14 و 15 ماي 2008.
7. كمال منصورى، الجامعة الوقفية بين التطبيق التاريخي والتجارب الغربية المعاصرة - التجربة الأمريكية نموذجا-، الملتقى الدولي السابع حول الجامعة وقضايا المجتمع، جامعة أدرار، المنعقد أيام 28 و 29 و 30 نوفمبر 2004، الموافق لـ 15 و 16 و 17 شوال 1425 هـ .
8. كمال منصورى، الهيئة الوطنية العامة للأوقاف: نحو إدارة حكومية متطورة وفعالة لقطاع الأوقاف، الملتقى الدولي حول الوقف الإسلامي في الجزائر تاريخه وسبل تفعيله، قسنطينة الجزائر، ماي 2009.

## ب- الندوات:

1. حسن عبد الله الأمين، إدارة وثمين ممتلكات الأوقاف، قسم البحوث، ندوة رقم: 16، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، جدة، المملكة العربية السعودية، من 1983/12/24 إلى غاية 1983/01/05.
2. خليف عيسى، كمال منصوري، المنظمات الغير الحكومية والمؤسسات الخيرية ودورها في إنعاش سوق العمل، ندوة العربية حول البطالة، أسبابها، ومعالجتها، وأثرها على المجتمع، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم النشر، جامعة سعد دحلب، بليدة، المنعقد أيام 25 و 26 و 27 أبريل 2006، بالتعاون مع إتحاد مجالس البحث العلمي العربية.
3. فؤاد عبد الله العمر، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الكويت، أكتوبر 1424هـ/2003.
4. منذر القحف، التكوين الإقتصادي للوقف في بلدان الهلال الخصيب، ندوة الوقف والمجتمع المدني في الوطن العربي، تحرير إبراهيم البيومي، مركز الدراسات الوحدة العربية والأمانة العامة للأوقاف، بيروت، 2003.
5. فارس مسدور، إستثمار الأوقاف في ترقية التعليم والبحث العلمي ( الجزائر نموذجاً)، ندوة دولية حول توظيف مصادر التمويل الإسلامية في إقتصاديات التعليم- الأوقاف نموذجاً-، بالكويت، المنعقدة أيام في 06 و 07 و 08 مارس 2012.
6. محمود أحمد أبو ليل، أثر الإجتهد في تطور أحكام الوقف، ندوة الوقف الإسلامي، كلية الشريعة والقانون، الإمارات العربية المتحدة، 1997/12/6.

## ج- الدورات والأيام الدراسية:

العياشي الصادق فدّاد، إستثمار أموال الوقف، دورة مجمع الفقه الإسلامي سلطنة عمان، شوال 1424 الموافق ل: ديسمبر 2003.

## د- الأيام الدراسية.

حمادي رشيدة، مداخلة بعنوان: آليات الحماية الجزائرية للملكية العقارية، يوم دراسي تحت عنوان: الحماية القانونية للملكية العقارية، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، يوم 19/ديسمبر 2017.

## سابعاً: المقالات.

1. بدر ناصر المطيري، التجارب الإسلامية الحديثة في تنظيم وإدارة الوقف (دولة الكويت نموذجاً)، مقال منشور في مجلة أوقاف، ع:15 السنة الثامنة، ذو القعدة 1429هـ/2008،
2. الزحيلي محمد، الوقف الذري (الأهلي)، مقال منشور في مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، ع:27، جويلية 2006.
3. سهام قارون، الصيغ المستحدثة لإستثمار الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني، مقال منشور في مجلة الإقتصاد والقانون، سنة 2020، د.ع.
4. شبيرون عز الدين أساليب إستثمار الوقف في الجزائر، مقال منشور في مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية، المملكة العربية السعودية، ع:08، الصادرة في شوال 1435 الموافق لأغسطس 2014.
5. صالح صالحي، الدور الاجتماعي والإقتصادي للقطاع الوقفي، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع: 07، فيفري 2005.
6. عائشة غطاس، مقال حوله الوثائق المتعلقة بأوقاف الحرمين الشريفين بمدينة الجزائر، مقال منشور في مجلة دراسات إنسانية الجزائر، عدد ماي 2001
7. عباس العزاوي، تاريخ القضاء في الدولة العباسية، مقال منشور في مجلة القضاء، ع:04، السنة الثانية، 401هـ، 1943 .
8. عبد المنعم نعيمي، أحكام إثبات الملك الوقفي عن طريق وثيقة الإشهاد المكتوب على ضوء تشريع الأوقاف الجزائرية - دراسة تحليل تقييمية-، مقال منشور في مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والإجتماعية، ع:25/12/2016 السنة الثامنة.
9. فارس مسدور، كمال منصوري، التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف، التاريخ والحضارة والمستقبل، مقال منشور في مجلة الأوقاف، دع، دت.ن.
10. كاسب بن عبد الكريم البدران، عقد الإستصناع أو (عقد المقاوله) في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، مقال منشور في مجلة البحوث الإسلامية، الرياض، المملكة العربية الإسلامية، 1404هـ/1984م.
11. محمد رافع يونس محمد، أركان الوقف، وشروطه، ( دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية)، مقال منشور في مجلة الرافدين، المجلد 11، ع: 40، 2009

12. مصطفىاوي عايذة، شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار، مقال منشور في مجلة آفاق علمية، المجلد 11، عدد: 02، سنة 2019.
13. ناصر الدين سعيدوني، فحص مدينة الجزائر في 1830، مقال منشور في مجلة الدراسات التاريخية، الجزائر، ع:01، 1986.
14. ناصر زكية زهرة، حلول الأهمية التاريخية لأوقاف الأحناف بمدينة الجزائر، مقال منشور في مجلة دراسات إنسانية، جامعة الجزائر، عدد ماي 2001.
15. وهبة الزحيلي، عقود جديدة، مقال منشور مجلة الشريعة والقانون، ع: 03، كلية الشريعة والقانون، الإمارات العربية المتحدة، ماي 1988.
16. وهبة الزحيلي، عقود جديدة، مقال منشور في مجلة الشريعة والقانون، ع: 03، كلية الشريعة والقانون، الإمارات العربية المتحدة، ماي 1988.
- ثامنا: عاشرا: المراجع باللغة الأجنبية.

1- Randi, Deguilhem, On The Nature Of Waqf, Awqaf, Issued By Kuwait Awqaf Public Fondation, N° 04, May 2003, P 11, 12.

2- mohammed boudjellal , La Mise en valeur des biens- waqf, papier présenté au séminaire sur la zakat et le waqf, organisé par l'institut islamique et de recherche et formation de la banque islamique de développement ,Douala-Cameroun, 12-17 octobre 1998.

3- Nazih Hammad, Méthodes d'Investissement des Biens-Waqf, in Recueil des Travaux sur le Rôle Développementaliste du Waqf, éd. Ministère des Affaires Islamiques et du Waqf, Koweït, 1993, p. 175

المواقع الإلكترونية.

موقع لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف: <http://www.marw.dz>

موقع الأمانة العامة للأوقاف بالكويت: <http://www.awqaf.org>

موقع هيئة الأوقاف المصرية: <http://hyatelawqaf-eg.org>

# فهرس الملاحق



رقم الصفحة	الملاحق
268	الملحق 01: إحصاءات الأملاك العقارية الوقفية العامة
278	الملحق 02: تحرير عقد الوقف العام وتوثيقه.
295	الملحق 03: الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي العام.
302	الملحق 04: وثيقة الإشهاد المكتوب.
308	الملحق 05: العقد التوثيقي.
320	الملحق 06: العقد الإداري.
328	الملحق 07: الأحكام القضائية.
341	الملحق 08: عقود إيجار الملك الوقفي.
342	الملحق 09: نموذج عن إستبدال سكن وقفي من أجل توسعة مسجد.
358	الملحق 10: عقد المزارعة.
370	الملحق 11: دفتر الشروط الخاص بعقد الحكر.
377	الملحق 12: عقد المرصد.
382	الملحق 13: عقد الترميم.

# فهرس الموضوعات

1	.....مقدمة
9	.....الباب الأول: مدخل مفاهيمي للأحكام الوقفية العقارية العامة
10	.....الفصل الأول: مفهوم الأحكام الوقفية العامة
11	.....المبحث الأول: تعريف الوقف والأحكام الوقفية، حكمها وتحديد شخصيتها الشرعية والقانونية..
11	.....المطلب الأول: التعريف الفقهي والقانوني للوقف والأحكام الوقفية العامة، حكمه، ولزومه.....
11	.....الفرع الأول: التعريف الفقهي والقانوني للوقف والأحكام الوقفية العقارية العامة.....
25	.....الفرع الثاني: حكم الوقف ولزومه.....
33	.....المطلب الثاني: تحديد الشخصية الاعتبارية للوقف، وأركانها فقها وقانونا .....
33	.....الفرع الأول: تحديد الشخصية المعنوية للوقف في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري .....
38	.....الفرع الثاني: أركان الوقف وشروط نفاذه في الفقه الإسلامي وقانون الأوقاف 10/91.....
48	.....المبحث الثاني: التطور التاريخي والتشريعي للأحكام الوقفية العقارية العامة.....
48	.....المطلب الأول: وضع الأحكام الوقفية العقارية العامة في عهد الرسول صلى الله عليه وسلم والصحابة رضوان الله عليهم.....
49	.....الفرع الأول: وضع الأحكام الوقفية العامة في عهد الرسول صلى الله عليه وسلم.....
53	.....الفرع الثاني: وضع الأحكام الوقفية العقارية العامة في عهد الصحابة رضوان الله عليهم.
55	.....المطلب الثاني: وضع الأحكام الوقفية العقارية العامة في العهد العثماني.....
60	.....المطلب الثالث: وضع الأحكام الوقفية العقارية العامة الفترة الممتدة من الإحتلال الفرنسي إلى غاية صدور قانون الأوقاف 10/91.....
60	.....الفرع الأول: فترة الإحتلال الفرنسي للأراضي الجزائرية.....
61	.....الفرع الثاني: فترة بعد الإستقلال 1962 إلى 1990.....
66	.....الفرع الثالث: فترة بعد صدور قانون الأوقاف 10/91.....
74	.....الفصل الثاني: حماية الأحكام الوقفية العقارية العامة
75	.....المبحث الأول: حصر وجرم الأحكام الوقفية العامة.....
75	.....المطلب الأول: إسترجاع الأحكام الوقفية العقارية العامة المؤممة.....

76	.....	الفرع الأول: تحديد الأراضي الزراعية الوقفية المؤممة.....
77	.....	الفرع الثاني: شروط إسترجاع الأراضي الزراعية الموقوفة المؤممة وإجراءاتها.....
81	.....	المطلب الثاني: البحث عن الأملاك الوقفية العقارية العامة الضائعة.....
82	.....	الفرع الأول: طرق البحث عن الأملاك الوقفية العامة.....
85	.....	الفرع الثاني: إسترجاع الأملاك الوقفية العقارية عن طريق المنازعات القضائية.....
88	.....	الفرع الثالث: جرد الأملاك الوقفية العقارية العامة.....
91	.....	المبحث الثاني: إثبات الأملاك الوقفية العقارية العامة.....
93	.....	المطلب الأول: التوثيق.....
95	.....	المطلب الثاني: تحرير الشهادة الرسمية للملك الوقفي وشهرها في المحافظة العقارية.....
95	.....	الفرع الأول: تحرير الشهادة الرسمية للملك الوقفي العام.....
97	.....	الفرع الثاني: شهر الشهادة الرسمية للملك الوقفي العام في المحافظة العقارية.....
98	.....	المطلب الثالث: وسائل إثبات وجود الأملاك الوقفية العقارية العامة.....
98	.....	الفرع الأول: العقود العرفية.....
100	.....	الفرع الثاني: العقود الشرعية.....
100	.....	الفرع الثالث: مرحلة دخول قانون التوثيق حيز النفاذ في 1971 إلى غاية صدور الأوقاف 1991
108	.....	المطلب الرابع: الحماية الجزائية للأملاك الوقفية العقارية العامة.....
109	.....	الفرع الأول: حماية الملكية الوقفية العقارية العامة من التعدي.....
109	.....	الفرع الثاني: حماية الملكية الوقفية العقارية العامة من التخريب و التدنيس.....
110	.....	الفرع الثالث: حماية الملكية الوقفية العقارية العامة من جريمة السرقة.....
113	.....	الباب الثاني: دور الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري في تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة.....
114	.....	الفصل الأول: الأملاك العقارية الوقفية العامة من خلال إدارتها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري.....
115	.....	المبحث الأول: الولاية على الوقف عند فقهاء الشريعة الإسلامية.....
116	.....	المطلب الأول: تعريف الولاية موقف الفقهاء المسلمين منه وشروط التولية.....

116	الفرع الأول: تعريف متولي الوقف وشروط توليته عند الفقهاء.....
120	الفرع الثاني: موقف الفقهاء من الولاية على الوقف.....
122	الفرع الثالث: التصرفات الإدارية الجائزة والغير جائزة مباشرتها من طرف متولي الوقف.....
124	المطلب الثاني: تطور إدارة الأملاك الوقفية العامة في الإسلام.....
124	الفرع الأول: إدارة الأوقاف في عهد النبي صلى الله عليه وسلم وعهد الصحابة رضوان الله عليهم.....
126	الفرع الثاني: إدارة الأوقاف في العهد الأموي والعهد العباسي وعهد المماليك.....
129	الفرع الثالث: إدارة الأوقاف في العهد العثماني.....
131	المبحث الثاني: إدارة وتسيير الأملاك الوقفية العامة العقارية في القانون الجزائري.....
131	المطلب الأول: أساليب إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في القانون الجزائري
131	الفرع الأول: التسيير المركزي.....
144	الفرع الثاني: التسيير المحلي.....
146	المطلب الثاني: بعض نماذج إدارة الملك الوقفي في بعض الدول العربية.....
149	الفرع الأول: دولة الكويت كنموذج في إدارة الملك الوقفي العام.....
151	الفرع الثاني: دولة العراق كنموذج في إدارة الملك الوقفي العام
154	الفرع الثالث: دولة السودان كنموذج في إدارة الملك الوقفي العام
157	الفصل الثاني: تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة من خلال استثمارها فقها وقانونا
158	المبحث الأول: استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة في الفقه الإسلامي.....
158	المطلب الأول: مفهوم استثمار الوقف.....
158	الفرع الأول: تعريف الاستثمار وإرتباطه بالوقف.....
160	الفرع الثاني: حكم استثمار الوقف والحكمة منه.....
162	الفرع الثالث: الشروط الفقهية لإستثمار أموال الوقف.....
163	المطلب الثاني: طرق استثمار وتنمية العقار الوقفي العام وتنميته عند الفقهاء.....
163	الفرع الأول: الطرق القديمة لإستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة.....
182	الفرع الثاني: الطرق الحديثة لإستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة.....
190	المبحث الثاني: استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة في القانون الجزائري.....

190	المطلب الأول: إستغلال الأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي.....
191	الفرع الأول: الإستغلال عن طريق الإيجار.....
194	الفرع الثاني: الإستغلال عن طريق عقد المزارعة وعقد المساقاة.....
197	المطلب الثاني: إستغلال الأراضي الوقفية العاطلة أو البور والأراضي المبنية أو القابلة للبناء..
198	الفرع الأول إستغلال الأراضي الوقفية العاطلة أو البور.....
199	الفرع الثاني: إستغلال والأراضي المبنية أو القابلة للبناء.....
205	المطلب الثالث: الصيغ الحديث لإستغلال الأراضي الوقفية.....
205	الفرع الأول:: القرض الحسن والودائع ذات المنفعة العامة.....
207	الفرع الثاني: إستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة طبقا للمرسوم التنفيذي 18-213.....
214	خاتمة.....
217	الملاحق.....
322	قائمة المصادر والمراجع.....
345	فهرس الملاحق.....
346	فهرس الموضوعات.....

## المخلص:

تصنف الملكية العقارية الوقفية العامة في الجزائر في المرتبة الثالثة من أصناف الملكية العقارية بعد الأملاك الوطنية، والملكية الخاصة، وتكمن أهميتها في تحريك عجلة التنمية الاجتماعية والإقتصادية ، والأملاك الوقفية قديمة المنشأ والظهور مرت على أحقاب زمنية عديدة تطورت بشكل كبير إلى أن وصلت إلى ما هي عليه، وبتطورها كان على المشرع الجزائري أن يخلق أساليب حديثة من أجل إستغلالها وتميمتها و إدارتها، وكذا يقوم بحصرها و حمايتها من الضياع والخراب، والشريعة الإسلامية كانت السبابة في كل هذا.

**الكلمات المفتاحية:** الوقف العام، الإستثمار الوقفي، التكافل الإجتماعي، الإقتصاد الإسلامي، تنظيم إداري.

## Résumé:

L'immobilier de dotation générale en Algérie est classé au troisième rang de la propriété immobilière après la propriété nationale et la propriété privée, et son importance réside dans le déplacement de la roue du développement social et économique. La propriété de dotation est ancienne d'origine et l'émergence s'est étalée sur de nombreuses périodes qui se sont développées de manière significative jusqu'à ce qu'elle atteigne ce qu'elle est aujourd'hui. Avec son développement, le législateur algérien a dû créer des méthodes modernes pour son exploitation, son développement et sa gestion, ainsi que le restreindre et le protéger de la perte et de la dévastation, et la loi islamique a été la première de tout cela.

**Les mots clés:** waqf générale, investissement de waqf, solidarité sociale, Économie islamique, Organisation administrative

## Abstract :

Public real estate endowment in Algeria ranks in third place after the national property and private property, and its importance lies in moving the wheel of social and economic development. The origin of endowed property remotes to old times and it has gone through many milestones that have developed it significantly until it reached what it is today. With its development, the Algerian legislator had to create modern methods for its exploitation, development and management, as well as restricting it and protect it from loss and devastation while Islamic law was the first to consider all of its different implications.

**key words:** General Waqf, waqf investement, social solidarity, Administrative organization