



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة



معهد الحقوق

قسم : القانون العام

التخصص: القانون إداري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

الحماية الإدارية للوقف العام في القانون الجزائري

تحت إشراف

من إعداد الطالب:

د.بدري عز الدين

منصوري توفيق

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	إسم و لقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ محاضر قسم (ب)	د. دريسي نور الهدى
مشرفا و مقرا	أستاذ مساعد	د. بدري عز الدين
مناقشا	أستاذ محاضر قسم (ب)	د. بلعيش فاطمة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

إن كان هناك شكر، فهو أولاً وأخيراً لله سبحانه وتعالى، الحمد لله الذي يستر لي سبل العلم، ووفقني لإتمام هذا العمل، وهو نعم المعين ونعم المرشد. الحمد لله الذي أنار لي طريق المعرفة، وأعانني على أداء هذا الواجب، فله الحمد في الأولى والآخرة، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذي الفاضل «بدري عز الدين» حفظه الله، الذي تفضل مشكوراً بالإشراف على هذه المذكرة، وقدم لي من وقته وجهده وعلمه ما كان له الأثر الكبير في توجيهي وتصحيح مساري، فله مني كل التقدير والعرفان.

ولا يفوتني أن أشكر كل من مدّ لي يد العون، من قريب أو بعيد، وكل من ساندني بكلمة أو توجيه أو تشجيع خلال مساري الدراسي.

الإهداء

...إلى من غرسا في قلبي القيم، وبذرا في طريقي نور الإيمان والعلم
...إلى من لولاهما، ما كنت لما أنا عليه اليوم
إلى أبي وأمي، دعاؤكما كان سلاحي، وصبركما كان سندي، وروحكما كانت
..تبرافقتي في كل خطوة
أهدي هذا العمل إليكما، عرفاناً وتقديراً، ومهما كتبت لن أوفيكما حقكما
إلى إخوتي وأخواتي، أنتم حضني الدافئ في لحظات التعب، ومصدر قوتي
..حين تضعف العزائم
شكراً لابتسامتكم، لصبركم، لوجودكم الصادق
إلى أصدقائي الحقيقيين، من شاركوني الدرب بحب وصدق،
وإلى كل زملائي في الدراسة، ممن تقاسموا معي قاعات المحاضرات وأوقات
..الجد والتعب
لكم جميعاً، أهدي ثمرة هذا الجهد، وفاءً وامتناناً
منصوري توفيق

قائمة المختصرات:

د.ن	دار النشر
ط	الطبعة
هـ	هجري
ص	الصفحة

مقدمة

مقدمة:

يُعد الوقف مؤسسة أصيلة في الثقافة الإسلامية، حيث يستمد مكانته من التوجه الإنساني النبيل الذي يقوم على مبدأ العطاء المستدام. وقد برز كآلية فعالة لدعم الأعمال الخيرية وتعزيز التكافل الاجتماعي، فكان له حضور بارز في التاريخ الإسلامي من خلال تمويله للعديد من الأنشطة الدينية والخيرية والتنمية، مما أكسبه دورًا مركزيًا في تحقيق التوازن بين البعدين الروحي والمادي.

تتجلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للوقف من خلال طبيعته المتجددة، إذ يمتلك قدرة فريدة على دعم القطاعات الحيوية داخل المجتمع، لا سيما ما يتعلق بتصحيح اختلالات توزيع الثروات وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة. كما يُعد الوقف أحد الآليات الفاعلة التي توفر التمويل للأنشطة المتعددة، وخاصة في ظل شح الموارد العامة وازدياد الضغط على ميزانيات الدولة، وهو ما يعزز من فعاليته في مجالات الحوكمة الرشيدة والإدارة الاقتصادية.

ومع تطور المجتمعات وتحولاتها، برزت الحاجة إلى بلورة أنماط جديدة للوقف تتماشى مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية الراهنة، من خلال استحداث أدوات جديدة لاستثمار الأصول الوقفية وتسييرها. وقد ساعد هذا التطور في توسيع المفهوم التقليدي للوقف وفتح المجال أمام صيغ مبتكرة تتلاءم مع مقتضيات العصر الحديث وتحديات التنمية الشاملة.

وفي هذا السياق، أصبح من الضروري تحديث منظومة الوقف، وذلك باعتماد مقاربات حديثة تهدف إلى تفعيل الاستثمار الوقفي، سواء من خلال تطوير الهياكل التنظيمية وأساليب التسيير أو من خلال اعتماد نماذج تمويل جديدة تضمن استغلال الأصول الوقفية بفعالية واستدامة، بما يضمن مساهمتها في تحقيق أهداف التنمية الوطنية.

استجابة لهذه التحولات، بادرت العديد من الدول الإسلامية إلى إعادة هيكلة الأطر القانونية الناظمة للوقف، عبر إصدار تشريعات تضمن حسن الإشراف عليه، وتعزز من استثمار أصوله واستمراريته في تحقيق التوازن بين المقاصد الشرعية ومتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وقد شهدت الجزائر تطورات متعددة في إدارة الوقف، إذ مرت بمراحل تاريخية اتسمت بتأثير مباشر لتحولات سياسية واجتماعية عميقة، انعكست على تسيير الأوقاف وتوجهاتها. فعلى الرغم من التحديات، بقي الوقف أداة ذات طابع حضاري في ظل الدولة الإسلامية، تسهم في تمويل المؤسسات الخدمية وتوفير مصدر مالي بديل لدعم المشاريع التعليمية والاجتماعية.

أما خلال الحقبة الاستعمارية الفرنسية، فقد تميز الوضع بحدوث قطيعة حادة، حيث عمدت سلطات الاحتلال إلى تفويض البنية الوقفية من خلال سلسلة من التشريعات التي هدفت إلى تصفية الأصول الوقفية وتحويلها إلى ممتلكات خاضعة لسلطة الاستعمار، مما أدى إلى تغييب دور الوقف كمكون أساسي في البنية المجتمعية الجزائرية.

لكن بعد الاستقلال سنة 1962، أطلقت الدولة جهوداً لاستعادة الطابع الوقفي للأموال المصادرة، عبر إصلاحات قانونية متعددة، تمثلت في إصدار تشريعات تهدف إلى إعادة تأطير الأملاك الوقفية وتنظيمها بما ينسجم مع السيادة الوطنية ومتطلبات التنمية المستدامة.

ومن أبرز هذه المبادرات التشريعية إصدار "قانون التوجيه العقاري"، الذي تضمن أحكاماً خاصة بإعادة تنظيم الملكية الوقفية. كما أنشئت هيكل إدارية متخصصة تُعنى بحماية وتسيير الأوقاف، وأنيطت بها مهمة متابعة التسيير وتوفير الضمانات القانونية الكفيلة بالحفاظ على الطابع الوقفي للممتلكات، إلى جانب دورها التنسيقي مع باقي الجهات الوصية المعنية بالقطاع.

كما تبنت الدولة الجزائرية نظام التعيين والرقابة الإدارية الدورية، بما يتيح متابعة دقيقة لعمل الهيئات الوقفية واتخاذ التدابير اللازمة عند تسجيل أية تجاوزات. وأسهم هذا النظام في تعزيز الحوكمة الوقفية وضمان الشفافية، كما مكّن من استقطاب استثمارات جديدة تسهم في تفعيل النشاط الوقفي، وتوجيهه نحو خدمة المصلحة العامة.

وفي الإطار نفسه، ساهم نظام تسجيل الأملاك الوقفية وإعداد سجل وطني موحد للأوقاف في توثيق الملكيات وضمان حمايتها، ما شكل نقطة تحول في تنظيم القطاع. وقد أدت هذه الإجراءات إلى خلق بيئة قانونية وتنظيمية أكثر ملاءمة لتفعيل دور الوقف، وضمان استدامته، وتحقيق التكامل بين دوره الاجتماعي والاقتصادي في دعم التنمية الوطنية.

تبرز أهمية دراسة الوقف العام في ظل التحديات التنموية والمالية التي تواجهها الدول، إذ أصبح من الضروري إعادة تفعيل هذه المؤسسة التقليدية كرافد تمويلي بديل. كما أن الوقف يعكس التقاء البعدين الديني والإداري، ما يضيف للموضوع طابعاً خاصاً يستحق البحث والتمحيص.

1. إبراز الدور القانوني والإداري للوقف العام كأداة تنموية فعالة.

2. الإسهام في النقاش الأكاديمي حول طرق حماية المال العام في إطار ديني واجتماعي.

3. سد النقص الحاصل في الدراسات القانونية التي تتناول موضوع الوقف من زاوية إدارية.

تهدف الدراسة إلى

1. توضيح الإطار القانوني والتنظيمي للوقف العام في الجزائر.
2. تحليل وتقييم الآليات الإدارية المعتمدة في حماية الأملاك الوقفية.
3. إبراز التحديات التي تواجه الإدارة الوقفية، واقتراح حلول عملية لتجاوزها.
4. المساهمة في النقاش العلمي حول تفعيل دور الوقف كأداة تمويلية وتنموية.

تتعدد الأسباب التي دفعتنا لاختيار موضوع منها:

1. الرغبة في المساهمة في تطوير المنظومة الوقفية الجزائرية.
 2. الأهمية المتزايدة للوقف كمورد اقتصادي في ظل الأزمات المالية والبحث عن بدائل للتمويل العمومي.
 3. الاطلاع على الواقع الإداري للأوقاف واختبار مدى نجاعة التشريعات الحالية
- تم اعتماد المنهج التحليلي الوصفي لعرض وتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالوقف العام، كما تم توظيف المنهج النقدي لتقييم فعالية الآليات الحالية واقتراح البدائل.
- لا تخلو أي دراسة من تحديات، ويُعد التطرق للصعوبات جزءًا من الموضوعية المنهجية، إذ واجهنا العديد من العراقيل أثناء جمع المعطيات أو تحليلها.

1. صعوبة الوصول إلى بعض الوثائق الإدارية المتعلقة بالتسيير الواقعي للأوقاف.
2. التحديات المنهجية في التوفيق بين الطرح الفقهي والطرح القانوني الحديث.
3. محدودية الدراسات الميدانية التي تعكس واقع تطبيق التشريعات الوقفية على مستوى الإدارات المحلية.

ما مدى نجاعة آليات الحماية الإدارية للوقف العام في التشريع الجزائري، وما حدود فعاليتها في حماية هذا النظام من الانحرافات والتحديات؟

لفهم الإشكالية الأساسية لا بد من تفكيك عناصرها من خلال جملة من الأسئلة الجزئية التي تساعدنا في الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع، سواء على مستوى النصوص القانونية أو الممارسة التطبيقية.

1. ما هو الإطار القانوني والمؤسسي المنظم للوقف العام في الجزائر؟

2. ما هي أهم الآليات الإدارية التي تبناها المشرع الجزائري لحماية الوقف العام؟

3. كيف يتم تطبيق هذه الآليات على مستوى الممارسة الإدارية؟

يفترض أن التشريع الجزائري قد وضع إطارًا قانونيًا كافيًا لحماية الوقف العام، غير أن ضعف التطبيق الإداري يشكّل عائقًا أمام فعالية هذه الحماية.

1. تفترض الدراسة أن تعدّد الجهات المتدخلة في تسيير الوقف قد يؤدي إلى تداخل الصلاحيات وغياب التنسيق، ما ينعكس سلبيًا على الحماية الإدارية للأموال الوقفية.

2. من المحتمل أن الحاجة إلى إصلاحات مؤسسية وتنظيمية لا تزال قائمة لتعزيز الرقابة الإدارية وضمان شفافية التصرف في الأموال الوقفية.

تنقسم إلى فصلين رئيسيين؛ يتناول الفصل الأول: أسس الحماية الإدارية للوقف العام ، ويضم ثلاثة مباحث، يتناول المبحث الأول تعريف الوقف ، من خلال بيان مفهومه الشرعي والقانوني، في حين يتطرق المبحث الثاني إلى التطور التاريخي للوقف العام في الجزائر عبر مختلف المراحل التشريعية، أما المبحث الثالث فيعالج أقسام الوقف العام وأركانه.

أما الفصل الثاني، فقد خُصص لدراسة حماية الوقف العام في التشريع الجزائري، ويضم بدوره مبحثين أساسيين؛ يُعالج المبحث الأول حماية الوقف العام خلال عمليات التطهير العقاري وتوثيقه، ويتفرع إلى ثلاثة مطالب، أولها يتعلق بحماية الوقف أثناء مسح الأراضي، والثاني بتأسيس السجل العقاري، والثالث بإجراءات شهادة الحيازة والتحقيق العقاري، بينما يتناول المبحث الثاني حماية الوقف العام عن طريق استغلاله وتنميته، ويتضمن ثلاثة مطالب، الأول حول استغلال الوقف عن طريق التأجير، والثاني حول حماية الأوقاف العامة العاطلة، والثالث حول حماية الأراضي الوقفية الفلاحية. وتُختتم هذه المذكرة بخاتمة تتضمن أبرز النتائج والتوصيات المستخلصة من الدراسة.

الفصل الأول: أسس الحماية الإدارية للوقف

العام

تمهيد:

للأوقاف العامة أهمية بالغة حيث عرفت تاريخيا بدورها الاجتماعي والاقتصادي والثقافي و الديني، ويُقصد بالوقف هو حبس العين والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر. ويتضمن الوقف بعدين أساسين: بعد ديني و بعد قانوني، فهو يعد نظامًا شرعيًا مرتبطًا بالفقه الإسلامي، حيث نظمته المشرع الجزائري بموجب قانون الأوقاف، الذي صدر بموجب القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم. وتعتبر الأوقاف العامة العقارية من أهم أنواع الأوقاف وأكثرها إنتشارا في المجتمع الجزائري، لذا نجد أن المشرع الجزائري صنفها بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 .

المبحث الأول: مفهوم الوقف

في هذا المبحث، سندسعى إلى توضيح حقيقة الوقف فقها وقانون(مطلب أول) ، بالإضافة إلى استعراض خصائصه وأركانه، كما نتناول الفروقات الأساسية بين الوقف العام وبعض التصرفات المشابهة له(مطلب ثان).

المطلب الأول: تعريف الوقف

يمثل الوقف إحدى أهم المؤسسات التي استُخدمت لتحقيق المنفعة العامة في المجتمعات الإسلامية، وهو مؤسسة تتميز بطابع خاص يجمع بين الجانب الاجتماعي والاقتصادي. لفهم دوره وأهميته بشكل أدق، لا بد أولاً من التعرف على مفهومه وتعريفه من الناحية الشرعية والقانونية.

الفرع الأول: التعريف الشرعي للوقف:

يعرف "الوقف" بعدة تعبيرات مختلفة، مثل الوقف، الحبس، التسبيل، والمنع. وهو من الأفعال الثلاثية، حيث يقال "وقف يقف" بمعنى أنه أصبح ثابتاً، بينما لا يُستعمل بصيغة رباعية إلا في لغة غير فصيحة. وعادة ما يُستخدم المصدر بصيغة اسم المفعول، فيقال: "هذه الدار وقف"، أي موقوفة. ولهذا، يمكن تثنيته وجمعه ليصبح "وقفان" و"أوقاف". كما يُستخدم "الوقف" للدلالة على السكون، مثل قولنا: "وقفت الدابة"، بمعنى سكنت¹.

الوقف عند علماء النحو هو مصدر فعل "وقف"، ومنه جمع على "أوقاف". وبناءً على ذلك، اشتقت تسمية "وزارة الشؤون الدينية والأوقاف"²، ويمكن تعريفه في الشريعة الإسلامية تبعاً لما جاء به فقهاء المذاهب الأربعة، وكذلك الفقهاء المحدثين

¹ ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد أبو مكارم، لسان العرب، دار العارف، مصر، القاهرة، 1989، ص 645.

² محمد مصطفى شليبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الطبعة الرابعة، بيروت، 1982، ص 30

أولاً/ تعريف الوقف عند المذاهب الأربعة :

يُعد الوقف من أعظم صور البر والإحسان في الشريعة الإسلامية، وقد شرعه الله تعالى لحفظ المال واستمرار النفع، وجعل أجره ممتدًا لصاحبه حتى بعد وفاته. ومن بين أنواعه، برز الوقف العام الذي يخصص ريعه لمصالح المسلمين أو لفئات عامة غير محصورة، كالإنفاق على الفقراء، وبناء المساجد والمدارس، وخدمة المشروعات الخيرية. وقد تناولت المذاهب الفقهية الأربعة أحكام الوقف العام بتفصيل دقيق، مبينة شروطه وصوره المشروعة، ومؤكدة على دوره الكبير في تحقيق التكافل الاجتماعي وتنمية المجتمعات الإسلامية.

1. الوقف عند المذهب الحنفي:

تعريف الحنفية للوقف يتلخص في حبس العين على ملك الواقف مع التصديق بمنفعتها أو صرفها لمن يختار الواقف. وقد ذهب الإمام أبو حنيفة -رحمه الله- إلى هذا الرأي، حيث يرى أن "ملك الواقف" يعني أن الرقبة تبقى ملكًا للواقف خلال حياته، ومن ثم تنتقل ملكيتها إلى ورثته بعد وفاته، بحيث يمكن بيعها أو هبتها.

ومن جهة أخرى، عرف بعض الحنفية الوقف بأنه حبس العين على حكم ملك الله، والتصديق بمنفعتها. بمعنى أن العين الموقوفة تُحبس وفقًا لملك الله تعالى، فتزول ملكية الواقف عنها وتصبح ملكًا لله، وتوجه منفعتها نحو النفع العام للمسلمين. وبالتالي، لا يمكن بيعها أو هبتها أو توريثها. وقد تبني هذا التعريف كل من أبو يوسف ومحمد بن الحسن، وهما من تلاميذ أبي حنيفة، وهو الرأي المعتمد في مذهب الحنفية والمعول عليه في الفتوى¹.

2. الوقف عند المذهب المالكي:

يعرف الإمام مالك الوقف بأنه: "حبس العين عن التصرفات التمليكية مع بقائها على ملك الواقف، والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر". من خلال هذا التعريف، يتضح أن المالكية يرون الوقف كإعطاء منفعة الشيء طوال فترة وجوده، مع بقاء ملكيته للواقف. أي أن العين الموقوفة تظل تحت ملك الواقف، شريطة ألا يتم التصرف فيها بشكل ينقل ملكيتها، سواء كان ذلك بعوض أو بدون عوض².

الوقف عند المالكية لا ينقل ملكية العين الموقوفة، بل يقتصر على قطع حق التصرف فيها. وقد استدلت المالكية بحديث عمر رضي الله عنه، حيث قال له رسول الله صلى الله عليه وسلم: "إن شئت حبست

¹ عظيم حكيم، أساليب إدارة الوقف، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص: قانون الأسرة، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2016/2017، ص 09.

² حمدي عمر باشا، عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، ص 89.

أصلها، وتصدقت بها". وهذا يدل على أن الواقف يظل مالاً للعين الموقوفة، لكن يُمنع من التصرف فيها بطريقة تؤدي إلى نقل ملكيتها للغير.¹

3. الوقف عند المذهب الشافعي :

يعرف الوقف بأنه "حبس العين على حكم ملك الله تعالى، والتصدق بمنفعتها في سبيل البر والخير منذ البداية وحتى النهاية". وهذا يعني أن المال الموقوف يصبح خارج ملك الواقف، ويُعتبر ملكاً لله تعالى، مما يمنع الواقف من التصرف فيه بأي شكل كان. كما يُلزم الواقف بتخصيص ربع المال الموقوف للغرض الذي تم الوقف من أجله.²

4. الوقف عند المذهب الحنبلي :

عرف الوقف بأنه "حبس العين على حكم ملك الواقف والتصدق بالمنفعة على جهة من جهات البر والخير"، مما يعني أن ملكية العين تنتقل من الواقف إلى الله تعالى، بحيث تعود منفعته على الناس. وبالتالي، يصبح الوقف ملزماً فلا يمكن بيعه أو هبته أو توريثه. كما أن المنفعة الناتجة عن الوقف تصبح صدقة واجبة لصالح المستفيدين، ولا يحق للواقف منعها عنهم. وبذلك، تنتقل ملكية العين إلى المستفيدين، ولكن هذه الملكية لا تمنحهم الحق في التصرف المطلق فيها.³

ثانياً/ تعريف الوقف عند الفقهاء المحدثين:

استقى العديد من فقهاء الشريعة والقانون المعاصرين تعريف الوقف من المذاهب الفقهية الشرعية، ومن أبرز هذه التعريفات وهو تعريف الإمام محمد أبو زهرة -رحمه الله- الوقف بأنه "التصرف في ربة العين التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء أصلها، وجعل المنفعة مخصصة لجهة من جهات الخير، سواء في البداية أو في النهاية"⁴.

كما عرف الأستاذ زهدي يكن الوقف بأنه "حبس العين بحيث لا تكون مملوكة لأحد من الناس، وجعلها على حكم ملك الله تعالى، مع تخصيص ريعها لجهات الخير في الحال أو المستقبل"⁵.

¹ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الثامن، دار الفكر، دمشق سوريا، 1989، ص 156.

² عامر قوق، ماهية الوقف وانواعه في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص 08.

³ محمد مصطفى شليبي، مرجع سابق، ص 305.

⁴ الإمام أحمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 07.

⁵ زهدي يكن، أحكام الوقف، المكتبة العصرية، ط01، بيروت، ص07.

ـ محاولة التعريف بين الوقف العام والوقف الأصلي

في حين عرفه الدكتور منذر قحف على أنه: "الوقف هو حبس مؤبد ومؤقت المال للانتفاع المتكرر به او بثمرته في وجه من وجوه البر العامة او الخاصة".¹

تتفق هذه التعريفات بشكل عام على أن الوقف يمنع التصرف فيه، ويؤكدون على طابعه الخيري المتعلق بالجهات التي يوجه إليها الوقف.

من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن الوقف العام هو تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة على جهة عامة غير معينة بالأشخاص، بقصد تحقيق مصلحة دينية أو اجتماعية دائمة للمسلمين، مع بقاء العين الموقوفة مصونة عن التملك أو التصرف الناقل للملكية.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للوقف

عرف المشرع الجزائري الوقف من خلال عدة نصوص قانونية، منها قانون الأسرة الجزائري، وقانون التوجيه العقاري، وقانون الأوقاف.

في المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري، عُرف الوقف بأنه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق".

أما المادة 31 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري²، فقد عرفت الأملاك الوقفية بأنها "الأملاك التي حبسها مالكمها بإرادته ليجعل التمتع بها دائماً لصالح جمعية خيرية، أو جمعية ذات منفعة عامة، أو مسجد، أو مدرسة قرآنية، سواء كان هذا التمتع فوراً أو بعد وفاته بواسطة الوسطاء الذين يعينهم المالك"³.

وفيما يخص قانون الأوقاف، فقد عرفت المادة 3 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991⁴، الوقف بأنه "حبس العين عن التملك على وجه التأييد، والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على أحد وجوه البر والخير".

من خلال هذه التعريفات، يتضح أن المشرع الجزائري استلهم مفهوم الوقف من الشريعة الإسلامية، خاصة من خلال استخدامه لعبارة "التصديق" التي تبرز الطابع الخيري للوقف.

¹ منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره ادارته تنميته، طبعة دار الفكر المعاصر، دمشق، 7111، ص 07.

² أنظر المادة 31 من لقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 1990/12/19.

³ أنظر المادة 30 من القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، السالف الذكر.

⁴ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 والمتعلق بالأوقاف والمعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 2002/12/14.

المطلب الثاني: التطور التاريخي للوقف العام

مر التطور التاريخي للوقف العام بثلاث مراحل أبرزها:

الفرع الأول: المرحلة التشريعية من 1962 إلى ما قبل صدور دستور 1989

خلفت السياسة الاستعمارية في الجزائر العديد من المشاكل المعقدة التي لا تزال تؤثر على البلاد حتى اليوم ، بما في ذلك هذه الأوقاف العامة التي كانت تتمثل حصناً منيعاً للدفاع عن الهوية الوطنية كأوقاف و المساجد و الزوايا والمدارس القرآنية وغيرها . ورغم أن مرجعية نظام الأملاك الوقفية كانت الشريعة الإسلامية، إلا أن غياب التشريع الوطني في تلك الفترة دفع الدولة الجزائرية للاستمرار في تطبيق القوانين الفرنسية، مع استثناء ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية. وبذلك، لم تكن الأوقاف من أولويات الدولة آنذاك ، خصوصاً تلك المتعلقة بالمساجد والزوايا والمدارس القرآنية¹.

وفي هذا السياق، سعى المشرع الجزائري إلى إصدار أول مرسوم خاص بالأملاك الحبسية، لكن هذا المرسوم لم يُنفذ على أرض الواقع، وبقيت الأوقاف في وضع مشابه لما كانت عليه أثناء فترة الاستعمار. وفي عام 1971، صدر الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية²، الذي أكد في مواده 34-38 على تحويل الأملاك الوقفية الزراعية إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية. ورغم استثناء الأملاك الوقفية من التأميم، إلا أن وضعها استمر في التدهور³.

كما تأثرت هذه الأملاك جراء توسيع البلديات الذي منحها الحق في التصرف بالأراضي الواقعة في نطاقها، مما أدى إلى تخصيص العديد من الأملاك الوقفية لأغراض عامة أو بيعها للخوادم.

علاوة على ذلك، لم يُستثنَ الوقف من عمليات بيع الأملاك التابعة للدولة، بما في ذلك الأراضي والمباني السكنية والتجارية، بموجب الأمر رقم 01/81⁴، الأمر الذي أدى إلى المساس بمبدأ أبدية الأملاك الوقفية⁵. ظل وضع الأملاك الوقفية متدهوراً وغير منظم، رغم صدور قانون الأسرة في 1984 (قانون 11/84)، الذي تناول تعريفات ومفاهيم الوقف في مواده من 2013 إلى 2020، إلا أن هذا القانون لم يقدم آليات جديدة تضمن حماية حقيقية للأملاك الوقفية.

¹ صالح صالحي ، نوال بن عمارة، "الوقف الإسلامي و دوره في تحقيق التنمية المستدامة عرض التجربة الجزائرية في تسيير الأوقاف"، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد 01، الجزائر، 2014، ص 160.

² الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بالزراعة ، الجريدة الرسمية، عدد 97، الصادرة بتاريخ 1971/11/30.

³ رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، دار هومة، الطبعة الثانية 2006، ص 20

⁴ قانون رقم 01-81 مؤرخ في 02/7/1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومي، الجريدة الرسمية ، العدد 06، الصادرة بتاريخ 1981/02/10.

⁵ صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة كلية الحقوق، 2019، 2010 /، ص 54.

الفرع الثاني: المرحلة التشريعية بعد دستور 1989

مع صدور دستور 1989، بدأت الجزائر مرحلة جديدة في حماية الأملاك الوقفية. فقد نصت المادة 49 من الدستور على ضمان حماية هذه الأملاك بشكل فعلي، وهو ما تم تعزيزه لاحقاً في التعديل الدستوري لعام 2020. وقد تكللت هذه الحماية التشريعية بإصدار مجموعة من القوانين والأوامر التي سعت لتنظيم وتحقيق حماية قانونية أكثر فاعلية للأملاك الوقفية في الجزائر.

قامت السلطات الجزائرية بإصدار مجموعة من القوانين والمراسيم التنظيمية التي تهدف إلى استعادة مكانة الوقف الحقيقية وتعزيز دوره الفعّال في المجتمع، ومن أبرز هذه الإجراءات:

➤ قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي تناول تصنيف الأملاك العقارية بما في ذلك الأملاك الوقفية في الفقرة الأخيرة من المادة 23، بالإضافة إلى تأكيد استقلالية هذه الأملاك في المادتين 31 و32، مع خضوعها لقانون خاص.

➤ قانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، الذي يعد بداية تنظيمية حقيقية للأوقاف في الجزائر، حيث يتضمن مادة تنظم الأملاك الوقفية بشكل خاص. وقد تم تعديل هذا القانون مرتين: الأولى بموجب القانون 07/01 بتاريخ 22 مايو 2001، ثم القانون 10/02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002.

إضافة إلى ماسبق جاء المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وطرق تسييرها وحمايتها¹

➤ المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في الموافق 30 أغسطس 2018، الذي يحدد شروط وطرق استغلال العقارات الوقفية الموجهة للمشاريع الاستثمارية².

1. القرار الوزاري المشترك بتاريخ 2 مايو 1999، والمتعلق بإنشاء صندوق مركزي للأملاك الوقفية بين وزارة المالية ووزارة الشؤون الدينية والأوقاف³.

➤ القرار الوزاري رقم 26 المؤرخ في 7 مايو 2000 عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف، والذي يتعلق بكيفية ضبط النفقات والإيرادات الخاصة بالأملاك الوقفية⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وطرق تسييرها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 42، الصادرة بتاريخ 1998/12/14.

² مرسوم تنفيذي رقم: 18-213 المؤرخ في 20/08/2018، الذي يحدد شروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 2018/08/29.

³ القرار الوزاري المشترك بتاريخ 2 مايو 1999، والمتعلق بإنشاء صندوق مركزي للأملاك الوقفية بين وزارة المالية ووزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 32، الصادرة بسنة 1999.

⁴ القرار الوزاري رقم 26 المؤرخ في 7 مايو 2000 عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف، والذي يتعلق بكيفية ضبط النفقات والإيرادات الخاصة بالأملاك الوقفية

تسعى هذه النصوص التشريعية والتنظيمية إلى تنظيم وتحسين وضع الأملاك الوقفية وضمان حمايتها وتفعيل دورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

المطلب الثالث: أركان وأقسام الوقف

قبل التطرق إلى تقسيمات الوقف، من الضروري أن نشير إلى أن للوقف أركاناً أساسية (الفرع الأول) لا يتم إلا بوجودها، وذلك لتحقيق الهدف المنشود منه. كما أن لكل ركن (الفرع الثاني) شروطاً يجب توفرها لكي يتحقق أثره:

الفرع الأول: أركان الوقف:

أولاً/ الواقف : هو الشخص الذي يقوم بالوقف أو التبرع. يشترط فيه أن يكون أهلاً للتصرف في المال¹، أي أن يكون بالغاً عاقلاً حراً، وقادراً على اتخاذ قراراته دون قيود مثل السفه أو الغفلة، أو أن يكون محجوراً عليه بسبب الدين. كما يُشترط أن لا يكون الوقف في مرض الموت فيما يزيد عن ثلث التركة².

ثانياً/ المال الموقوف : هو المال الذي يتم حبس منفعة أو فائدة منه لصالح الوقف. ويشترط في المال الموقوف أن يكون مملوكاً ملكاً صحيحاً، معلوماً وقت الوقف، وقابلاً للنقل والتملك. كما يجب أن يكون المال ثابتاً، وبالتالي فإن الأرض المغصوبة التي يوقفها الغاصب، ثم يشتريها ويُدفع لها ثمنها، لا تصبح وقفاً³.

ثالثاً/ الموقوف عليه : هو الجهة المستفيدة من الربح الناتج عن المال الموقوف، وهي جهة بر وإحسان ثابتة ولا تتقطع. يجب أن يكون الموقوف عليه جهة قابلة للتملك أو ملكها، مثل دور العبادة أو المنشآت الاجتماعية، دون الحاجة لقبول الموقوف عليه إذا لم يكن معيناً مسبقاً⁴.

رابعاً/ الصيغة : هي العبارة التي يتم من خلالها إتمام الوقف. ويجب أن تكون الصيغة منجزة، مؤبدة، ومحددة في مصرف الوقف. كما يجب ألا تتضمن الصيغة شرطاً يؤثر في أصل الوقف أو يتناقض مع غايته⁵.

¹ شهاب الدين القرافي الذخيرة، تحقيق: سعيد أعراب، كتاب الوقف، الجزء السادس، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، 1994، ص 301.

² محمد بن أحمد بن صالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، بدون دار نشر، الطبعة الأولى، الرياض، 2001، ص 61.

³ محمد زيد الأبياني بك، مباحث الوقف، مطبعة علي سكر حميص، الطبعة الثانية، 1912، ص 13_14.

⁴ دلالي الجليلي، محاضرات في الأوقاف، مطبوعة دروس ألقيت على السنة الثانية ماستري في أحوال الشخصية، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، قسم الحقوق، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2016/2017، ص 20.

⁵ أحمد الفياض الضرغام، الوقف الإسلامي ودوره في النمو التعليمي والاجتماعي، اطروحة دكتوراه، جامعة السند، باكستان، 1987، ص 148.

الفرع الثاني: أقسام الوقف

إن المفاهيم الاقتصادية الحديثة للعمل الخيري وارتباطها بالتنمية المستدامة تتنوع من حيث الغرض والزمن والمكان والمضمون، ويمكن تصنيف الوقف إلى عدة أنواع على النحو التالي:

أولاً/ تقسيم الوقف وفقاً للغرض منه:

نقسم الوقف سعياً للغرض منه

1. الوقف الخيري: هو الوقف الذي يُخصص بداية لجهة خيرية، سواء كانت لفترة محددة أو بشكل دائم، وبعد انقضاء تلك الفترة، يمكن تحويله إلى شخص معين أو مجموعة من الأشخاص. مثال على ذلك أن يتم وقف الأرض على مستشفى أو مدرسة، ثم بعدها يُخصص الربح لشخص أو أفراد معينين مثل أولادهم.
- الوقف الأهلي: يتم تخصيص ريع الوقف لبعض الأبناء والبنات ثم بعد ذلك لجمعية خيرية أو جهة برية لا تنقطع وفقاً لرغبة الواقف. كما يمكن أن يكون الوقف مزيجاً بين الخيري والأهلي، وهو ما يُسمى بالوقف المشترك².

ثانياً/ تقسيم الوقف وفقاً للزمان:

1. الوقف المؤبد: هو الوقف الذي يستمر بشكل دائم على جهة معينة لا تنقطع.
2. الوقف المؤقت: يتم تحديد فترة زمنية معينة للوقف، أو لتحقيق هدف معين، وبعد انتهاء هذه الفترة أو تحقق الهدف، يُلغى الوقف³.

ثالثاً/ تقسيم الوقف وفقاً للمحل:

1. وقف العقار: يشمل الأعيان الثابتة مثل الأراضي والمباني، ويهدف إلى ضمان استمرارية العوائد على المدى الطويل، حتى إذا كانت عوائدها تأتي على شكل غلة ثابتة يتم استئجارها لاحقاً.
2. وقف المنقول: يشمل الأشياء التي يمكن نقلها من مكان إلى آخر مثل الملابس أو أدوات المسجد مثل الفرش والمصابيح، وتستخدم هذه المواد لتلبية احتياجات معينة، ويمكن نقلها بسهولة بين الأماكن⁴.

¹ وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، دار الفكر، ط2، دمشق سوريا، 1993، ص 157.

² أحمد محمود الشافعي، الوصية والوقف في الفقه الإسلامي، بدون دار نشر، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1994، ص 202.

³ دلالي الجيلالي، المرجع السابق، ص 21.

⁴ معتر محمد مصبح، دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية -دراسة تطبيقية لقطاع غزة، رسالة ماجستير في اقتصاديات التنمية، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة، 2012، ص 21.

رابعاً/ تقسيم الوقف وفقاً لمضمونه الاقتصادي:

1. الوقف المباشر: يتم تخصيص رأس المال نفسه لتحقيق هدف الوقف مباشرة، مثل بناء مسجد للصلاة، أو مدرسة للتعليم، أو مستشفى لعلاج المرضى.
2. الوقف الاستثماري: يُستثمر أصل المال لتحقيق عائد مادي، ويُستخدم هذا العائد في تحقيق هدف الوقف، سواء كان ذلك في مجالات خيرية أو اجتماعية¹.

المبحث الثاني: إدارة الأملاك الوقفية

تُعَدُّ إدارة الأملاك الوقفية عنصراً أساسياً في تحقيق أهداف الوقف وضمان ديمومته. فحُسن الإدارة ينعكس مباشرةً على مردودية الوقف واستمرارية منفعته. ويقتضي ذلك تنظيمًا دقيقًا وإشرافًا فعّالًا يضمن الحفاظ على الأصول وتنمية العائدات، بما يحقق الغايات الاجتماعية والإنسانية التي أنشئ الوقف من أجلها.

المطلب الأول: طبيعة إدارة الوقف العام

الإسلام دين عملي يهدف إلى تنظيم جميع جوانب الحياة، ولذلك فقد شملت تشريعاته بيان كيفية تطبيق هذه التنظيمات في مختلف المجالات، بما في ذلك الجانب الإداري. وهذا يتضح من خلال النظم المالية الإسلامية مثل الزكاة، التي أشار القرآن الكريم في مصارفها إلى نصيب العاملين عليها، وكذلك ما ذكره الله سبحانه وتعالى لرسوله صلى الله عليه وسلم باعتباره قائد الدولة "خذ من أموالهم صدقة".

أما في نظام الوقف، فقد اعتنى الفقهاء بتوضيح أحكام النظارة على الوقف، مما يدل على أن إدارة الوقف تعد جزءاً أساسياً من هذا النظام. وهذا لا يقتصر فقط على إدارة الوقف بشكل مباشر من خلال الولاية والنظارة، بل يمتد تأثير الأحكام الفقهية الأخرى للوقف على إدارته بشكل غير مباشر. وسنستعرض هذا الموضوع بشكل مفصل في هذا المطلب².

¹ منذر القحف، المرجع السابق، ص 159.

² عظيم حكيم، المرجع السابق، ص 20

الفرع الأول: حبس الأصل وتسبيل الثمرة

يمكن الاستفادة من تعريف الوقف، وبالتحديد الجزء المتفق عليه بين الفقهاء والذي ينص على "حبس الأصل وتسبيل الثمرة"، حيث يتضح من هذا التعريف أمران رئيسيان:¹
أولاً/ حبس الأصل:

يعني بقاء الأصل الموقوف دون التصرف فيه أو بيعه، مما يشير إلى أن الوقف هو مؤسسة طويلة الأجل وفقاً للشريعة. وهذا يستدعي عند إدارة الوقف العمل على ضمان استمرار الأعيان الموقوفة، أي أن الاستمرارية تعد أحد خصائص الوقف. ولذا، يجب المحافظة على القدرة الإنتاجية للأعيان من خلال إصلاحها وصيانتها، ويعتبر ذلك من أبرز مهام الإدارة. وهذا ما أكده الفقهاء، كما ذكر أحدهم: "وأول ما يفعله القيم في غلة الوقف البداءة بعمارته"، وأضاف آخر: "عمارة الأعيان الموقوفة مقدمة على الصرف على المستحقين". بل إن الفقهاء القدامى كانوا أكثر تقدماً من المحاسبين المعاصرين في تأكيد ضرورة تخصيص مبلغ سنوي للصيانة والعمارة، أي حجز جزء من الإيرادات لمواجهة احتياجات العمارة المستقبلية. كما جاء في قول: "الواقف إذا شرط تقديم العمارة ثم الفاضل عنها للمستحقين كما هو الحال في أوقاف القاهرة، يجب على الناظر إمساك قدر ما يحتاج إليه للعمارة في المستقبل، حتى وإن لم يكن الوقف في الوقت الحالي بحاجة إلى عمارة".²

ثانياً/ تسبيل الثمرة:

يعني تخصيص إيرادات الوقف في الأغراض المحددة في وثيقة الوقف، مثل الإنفاق في سبيل الله. وهذا يتطلب بالطبع أن يكون للوقف مصدر دخل أو غلة أو ربح يضمن استمرارية تدفق الأموال لتحقيق أهداف الوقف. ومن هنا، تقع مسؤولية إدارة الوقف في استثمار هذه الأموال بشكل يحقق أكبر فائدة للمستحقين. وبالتالي، فإن الهدف الأساسي لاستثمار أموال الوقف هو توليد أكبر دخل ممكن يساهم في تقديم خدمات أفضل للمجتمع. وهذا يستلزم من الإدارة تنوع أساليب الاستثمار واختيار الأنسب منها، مع المتابعة المستمرة للعمليات الاستثمارية ورقابتهما، فضلاً عن استخدام الكفاءات العالية في إدارة الاستثمارات. لذا، يعد مؤشر العائد على الأموال المستثمرة أحد أهم معايير قياس كفاءة إدارة الأوقاف.³

¹ الطرابلسي، "الإسعاف في أحكام الأوقاف"، دار الرائد العربي، بيروت، 1401 هـ 1981 م، ص 06.

² ابن نجيم الحنفي، "الأشباه والنظائر"، دار الكتب العلمية، بيروت، 1400 هـ 1980 م، ص 205.

³ محمد بن أحمد الصالح، المرجع السابق، ص 93، 89.

الفرع الثاني: خصوصية ملكية الوقف العام

اختلف الفقهاء في مسألة ملكية الوقف بعد وقفه إلى ثلاثة آراء: الأول، وهو مذهب الحنفية والظاهرية، وهو الرأي الراجح عند الشافعية وفي رواية عن أحمد بن حنبل، حيث يرون أن ملكية الوقف تعود إلى الله تعالى. الثاني، وهو رأي بعض الحنابلة والشافعية في الظاهر، ويقولون فيه إن ملكية الوقف تكون للموقوف عليهم. الثالث، وهو رأي المالكية وأبو حنيفة ورواية عن الإمام أحمد، حيث يرون أن ملكية الوقف تبقى للواقف نفسه.

وعند النظر في هذه الآراء، يتبين أن الرأي الراجح هو القائل بأن ملكية الوقف هي لله تعالى، خاصة وأن من يختلفون مع هذا الرأي يرون أن الوقف على المسجد أو الوقف الذي ليس له مستفيد معين يبقى ملكاً لله. أما من يرى أن الملكية تبقى للواقف، فإنهم يعتبرونها ملكية ناقصة لا تمنحه حق التصرف في الأعيان الموقوفة.

وبناءً على الرأي الراجح، فإن التصور الإسلامي لملكية الله يعني أن هذه الملكية هي ملكية جماعية، ولذا قال أحد الفقهاء: "فيقول ملك الواقف عنه إلى الله تعالى، على وجه تعود المنفعة به إلى العباد".¹

يؤثر هذا التصور على الجانب الإداري للوقف في نقطتين رئيسيتين:

أولاً/ الشخصية المعنوية المستقلة للوقف

أي مال لا بد أن يكون له مالك، والواقف، حتى بالنسبة لمن يرى أن ملكيته للوقف ليست تامة، لا يمتلكه بشكل كامل. أما الموقوف عليهم، حتى إذا كانوا معينين، فحقهم يقتصر على الاستفادة من ثمرة الوقف فقط دون الحق في الأصل. وبناءً على الرأي الراجح، فإن حق الملكية في الوقف يعود إلى الله تعالى، وهو حق عام لا يمكن أن يمتلكه شخص أو مجموعة محددة. وبالتالي، يعود حق الملكية إلى الشخصية المعنوية للوقف نفسها، مما يجعل مسؤولية إدارته تقع أمام المجتمع، ممثلاً في الحكومة. وهذا يفرض على الحكومة دوراً في الإشراف والرقابة على الوقف باعتباره من الولايات العامة.²

ثانياً/ الولاية على الوقف

الولاية هي السلطة التي تخول لصاحبها القدرة على التصرف في الأمور، وبالتالي، فإن الولاية على الوقف تعني الحق في إدارة الوقف والتصرف في شؤونه، سواء بشكل مباشر أو من خلال تفويض آخرين. وفيما يخص الفقهاء، هناك آراء مختلفة بشأن من يملك الولاية على الوقف. فبعضهم يرى أن الولاية تعود إلى

¹ محمد بن أحمد الصالح، المرجع السابق، ص 96

² الطرابلسي، المرجع السابق، ص 53.

الواقف، كما في رأي أبي حنيفة وأبي يوسف من الحنفية، بينما يرى المالكية أن الولاية للواقف إذا سلم له المال من قبل الموقوف عليه أو الناظر. كما يرى الشافعية والحنفية أن الولاية تكون للواقف إذا اشترطها أو للحاكم في حالة عدم اشتراط الواقف. ويتجلى أثر هذا في الجانب الإداري للوقف في تحديد من يمتلك السلطة العليا في إدارته، وهو الذي يحق له اختيار الناظر ومن يعاونه. وفي الواقع المعاصر، يعكس القول بأن الولاية للحاكم دور الحكومة في إدارة الأوقاف، أو قد يتم التنسيق بين الآراء بحيث تكون الولاية للواقف إذا اشترطها، ولوزارة الأوقاف إذا لم يشترطها.

الفرع الثالث: ما يبني عليه الموقوف

يحدد الفقهاء عدداً من الشروط المتعلقة بالعملية الإدارية للوقف، ومن أبرزها ما يلي: أولاً/ يجب أن يكون الوقف موجهاً إلى جهة من أعمال البر التي تقرب إلى الله تعالى، حيث يُعد البر كل ما يعود بالنفع على الآخرين. وبناءً عليه، تتسع مجالات الوقف لتشمل كل ما يخدم المجتمع، سواء من خلال المرافق العامة أو تقديم المساعدات للمحتاجين أو المساهمة في التنمية البشرية من خلال التعليم والصحة. أما كون الوقف قربة لله تعالى، فهذا يعني أنه لا يُطلب مقابل مالي من المستفيدين، بل يتم تقديم العائد لهم أولهم مجاناً. ومن هنا، تصبح مؤسسة الوقف مؤسسة غير ربحية، حيث يكون مقياس الأداء الإداري في هذه الحالة هو توسيع نطاق الخدمات التي يمكن تقديمها.

ثانياً/ يجب أن تكون الجهة الموقوف عليها مستمرة، بمعنى أن بداية الوقف لا تتحدد بنهاية معينة. وهذا يتطلب من الناحية الإدارية ضمان استمرارية مؤسسة الوقف، وهو ما يستدعي الاهتمام الكبير بالمحافظة على أعيان الوقف وأصوله، بالإضافة إلى ضمان الحفاظ على قدرتها الإنتاجية. لذلك، يعد الحفاظ على هذه الاستمرارية أحد المعايير الأساسية لقياس كفاءة الإدارة.

الفرع الرابع: النظرة على الوقف

من العناصر الأساسية في الوقف هو "ناظر الوقف"، الذي يتولى المسؤولية الفعلية لإدارته. وقد تناول الفقهاء بالتفصيل الأحكام المتعلقة بالناظر، سواء كان له الولاية الأصلية أو كان وكيلاً عن الجهة الموقوف عليها. من أبرز هذه الأحكام ما يلي:

أولاً/ شروط الناظر¹، التي اتفق عليها العلماء وتشمل: العقل، البلوغ، العدالة، الأمانة، الكفاية، والإسلام. ومن المثير للاهتمام أن علماء المسلمين القدماء كانوا يشترطون هذه المواصفات في من يتولى إدارة الأموال

¹ حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردير، الطبعة 1، مطبعة محمد على صبح، القاهرة، 1353 هـ، ص 143

العامّة، مثل العاملين في بيت المال والزكاة والوقف، وهو ما يعكس سبقهم لعلماء الإدارة المعاصرين الذين يعتمدون ثلاث معايير لاختيار العاملين:

- المعايير الشخصية: وتتمثل في القدرة على التواصل والثقة بالنفس، وهو ما يتوفر في البالغ العاقل.
 - المعايير المهنية: وتشمل التأهيل العلمي والخبرة العملية، وهو ما يعبر عنه بالكفاية.
 - المعايير الخلقية: وفي مقدمتها الأمانة والعدالة، خاصة في ما يتعلق بالأموال.
- ثانيًا/ واجبات ناظر الوقف، والتي قسمها العلماء إلى ثلاثة أنواع¹:

• واجبات يجب عليه القيام بها، مثل عمارة الوقف، تنفيذ شروط الوقف، والدفاع عن حقوق الوقف.

قسم يجوز له القيام به: هذا يشمل الحالات التي يُمكن للناظر أن يفوض فيها رأيه في إدارة الوقف، ويتضمن أي تصرفات أو إجراءات تهدف إلى تحقيق مصلحة الوقف والمستحقين، مثل اختيار أفضل الوسائل للاستثمار.

قسم لا يجوز له القيام به: ويشمل أي تصرفات قد تضر بالوقف أو بالمستفيدين منه، وأبرزها رهن الوقف أو إعارته.

ثالثًا/ أجره الناظر، أي مقابل الإدارة: تُحدد عادةً بأجرة المثل، وهو ما يراه جمهور الفقهاء، ويمكن أن يتم تحديدها بالاتفاق بين الواقف والناظر أو من خلال قرار القاضي. تُستخلص الأجرة من إيرادات الوقف.

الفرع الخامس: أقسام الوقف الخيري

نواجه هنا عدة تقسيمات ترتبط بمعايير مختلفة تؤثر في الشكل الإداري للأوقاف، وهي²:

أولاً/ أوقاف تُدرّ إيرادات تُخصّص لإنفاقها على أهداف معينة، مثل الأراضي الزراعية أو المباني أو الأموال النقدية. وتدار هذه الأوقاف بأسلوب اقتصادي للحصول على أعلى قدر من الإيرادات.

ثانيًا/ أوقاف لا تُدرّ إيرادات، مثل بناء مسجد ووقفه لله تعالى، حيث يتم الإنفاق عليها إما من بيت المال أو من تبرعات المحسنين، وتُدار ككيانات غير هادفة للربح.

ثالثًا/ أوقاف يُخصّص ريعها لدعم مؤسسات أخرى، مثل المدارس والمستشفيات، وهذه تتطلب إدارة متخصصة للمؤسسات نفسها، بجانب الإدارة الاستثمارية لإدارة أعباء الوقف.

¹ الطرابلسي، المرجع السابق، ص 47

² سيد الهواري وآخرين، مبادئ الإدارة، كلية التجارة، جامعة عين شمس، سنة 1993، ص 11

المطلب الثاني: الأجهزة الإدارية المكلفة بحماية الوقف العام

لقد قام المشرع الجزائري بإنشاء هيكل مركزي مكلفة بمهام محددة، إلا أن دراستنا ستقتصر على وزارة الشؤون الدينية والأوقاف. تتكون الوزارة من عدة هيئات، بما في ذلك الأمانة العامة، الديوان، إلى جانب المفتشية العامة والمديريات. يركز موضوعنا على وزارة الشؤون الدينية كهيكل مركزي مسؤول عن شؤون الأوقاف¹.

الفرع الأول: المفتشية العامة

تم تحديد مهام وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 146-2000 المؤرخ في 28 جويلية 2000²، والذي نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 371-2000 المؤرخ في 18 نوفمبر 2000³. وتمثل مهام الوزارة في مجال الوقف، حيث تشمل الاختصاصات الوصائية والرقابية على الأوقاف بشكل عام. كما تتولى الوزارة متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية، وتفقدتها، وإعداد تقارير دورية بشأنها. تنص المادة 02 من نفس المرسوم رقم 371 _ 2000⁴ على مهام اللجنة الرقابية العامة التي تتولى مراقبة وتفتيش مختلف الهياكل. تقوم هذه اللجنة بزيارات ميدانية لمراقبة المشاريع وتفقدتها، وتعد تقارير دورية تحت إشراف الوزير. كما تقوم المفتشية العامة بإعداد برنامج سنوي للتفتيش يعرض على الوزير للموافقة أو الرفض. يشرف على هذه الهيئة مفتش عام بالإضافة إلى سبعة مفتشين.

الفرع الثاني: مديرية الأوقاف والحج

في إطار تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، نص المرسوم التنفيذي رقم 146-2000 على استحداث مديرية الأوقاف والحج، التي كانت تعرف سابقاً بنظارة الأوقاف. وتتجسد مهام مديرية الأوقاف والحج على المستوى المركزي في⁵:

- وضع برامج تتعلق بالبحث عن الأملاك الوقفية وتنميتها، تسييرها، واستثمارها.
- الإشراف على أمانة لجنة الأملاك الوقفية⁶.
- تتضمن مديرية الأوقاف والحج ثلاث مديريات، إحداها مختصة بالحج والعمرة، وهي:

¹ محمد صالح بوخلوة، الآليات القانونية لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، 2010، ص 62.

² المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28 جوان 2000 يتعلق بالأوقاف في الجزائر. يحدد بشكل عام، القواعد والإجراءات المتعلقة بالإدارة والتسيير والمراقبة المالية للأوقاف.، الجريدة الرسمية، العدد رقم 38.

³ بن مشرن خير الدين، الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تلمسان، 2011 ص 116.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 371 _ 2000 يتضمن إحداث مفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وتسييرها، المؤرخ في 2000/11/21

⁵ المادة 03، المرسوم التنفيذي 146/2000، المرجع السابق.

⁶ صورية بن زردوم بن عمار، المرجع السابق، ص 125.

- المديرية الفرعية للحج والعمرة
- المديرية الفرعية الأملاك الوقفية والمنازعات: تمّ استحداث المديرية الفرعية المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية بموجب المادة 3 المعدلة والمتمة من المرسوم التنفيذي رقم 427/05¹، والتي أنيط بها عدد من المهام المرتبطة بجرد وتسيير الأملاك الوقفية العقارية، والحرص على الحفاظ عليها واستثمارها. وتتمثل أبرز مهام هذه المديرية فيما يلي:

- البحث عن الأملاك الوقفية وتحديد مواقعها.
- جرد وثائق الأملاك العقارية والوقفية وتسجيلها واستثمارها.
- متابعة تنفيذ قرارات العدالة المتعلقة بهذه الأملاك.
- الإشراف على تسيير الأملاك الوقفية ومراقبة استغلالها.
- المساعدة في إعداد الملف الإداري للأشخاص الراغبين في إيقاف أملاكهم.
- متابعة إجراءات إشهار الشهادات الخاصة بالأملاك الوقفية².

وتتكوّن هذه المديرية الفرعية، حسب ما نصّت عليه المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 نوفمبر 2001³، المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، من المكاتب التالية:

1. مكتب البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها،
2. مكتب الدراسات التقنية والتعامل،
3. مكتب المنازعات.

- المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية، التي تتولى مهام متعلقة بالاستثمار. تتمثل مهام متابعة النشاط الخاص بالمكلفين بإدارة الأملاك الوقفية في مستوى نظارات الشؤون الدينية والأوقاف، حيث تشمل الإشراف على سير العمل والرقابة الدائمة على تنفيذ العمليات المتعلقة بها. كما تتضمن المهام إعداد عمليات الصيانة والترميم للأملاك الوقفية ومتابعتها لضمان تنفيذها بشكل فعال. بالإضافة إلى ذلك، يتم متابعة الصفقات والعقود المتعلقة بالأملاك الوقفية، بما في ذلك إجراء المناقصات اللازمة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 427/05 المتعلق بجرد ومسك السجلات الجرد الأملاك الوقفية العقارية والبحث عنها ومتابعتها وتسييرها المتمم 146/2000، الجريدة الرسمية، العدد 73.

² بن خرفية وهيبية، مقدمي صافية، تسيير وحماية الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، شعبة الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة/الجزائر، 2015/2016، ص 09.

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 نوفمبر 2001 المتعلق بتنظيم المكاتب المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

تقوم المديرية أيضاً بأمانة اللجنة الوطنية للأموال الوقفية، حيث تشرف على تنسيق الأعمال ذات الصلة. إضافة إلى الهياكل التي أحدثها المشرع لتنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، تم استحداث جهاز آخر يتمثل في لجنة الأوقاف، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 381-98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998¹، الذي يحدد شروط إدارة وحماية الأموال الوقفية وسبل تسييرها².

وفي هذا السياق، صدر القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فبراير 1999، الذي حدد مهام وصلاحيات اللجنة، ويمكن تلخيص هذه المهام من خلال استقراء أحكام المادة 04 من القرار الوزاري:

- التداول في جميع القضايا المتعلقة بإدارة الأوقاف واستثمارها، وتسييرها وحمايتها.
- الإشراف على إعداد دليل العمل الخاص بناظر الأموال الوقفية أو اعتماد اقتراحاته.
- دراسة حالات تعيين نظار الأموال الوقفية.
- دراسة حالات إنهاء مهام نظار الأموال الوقفية واعتماد الوثائق الرسمية لكل حالة.

الفرع الثالث: لجنة الأوقاف

أصبح موضوع الوقف يحظى بأهمية خاصة لدى المشرع الجزائري في أواخر التسعينات، مما دفعه إلى إحداث لجنة مختصة بالإشراف على إدارة الأموال الوقفية وتسييرها وحمايتها. وقد تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 381-98³، الذي يحدد أطر عملها وتشكيلتها، وهو ما سنتناوله في هذه الدراسة من خلال استعراض التشكيلة والمهام الموكلة إليها.

تشكلت لجنة الأوقاف بقرار وزاري صادر عن وزير الشؤون الدينية في 21 نوفمبر 1999، وضمت مجموعة من إدارات الإدارة المركزية للوزارة بالإضافة إلى ممثلين عن قطاعات أخرى، وذلك على النحو التالي:

- مدير الأوقاف رئيساً.
- المدير الفرعي لاستثمار الأموال الوقفية كاتباً للجنة.
- مدير الإرشاد والشعائر الدينية عضواً.
- المكلف بالدراسات القانونية والتشريع عضواً.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 381/98 الذي يحدد شروط إدارة الأموال الوقفية وطرق تسييرها وحمايتها، السالف الذكر

² نص المادة كالتالي، تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة الأوقاف تتولى إدارة الأموال الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التقنين المعمول ما تنشأ اللجنة المذكورة في الفقرة بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلها ومهامها وصلاحياتها.

³ المرسوم التنفيذي رقم 381/98، الذي يحدد شروط إدارة الأموال الوقفية وطرق تسييرها وحمايتها، السالف الذكر

- مدير إدارة الوسائل عضواً.
- مدير الثقافة الإسلامية عضواً.
- ممثل مصالح أملاك الدولة عضواً.
- ممثل عن وزارة العدل عضواً.

وفي 11 فبراير 2000، تم تعديل القرار الوزاري رقم 29، حيث أضاف القرار الوزاري رقم 200 ثلاثة أعضاء جدد، وهم:

- ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية عضواً.
- ممثل عن وزارة الأشغال العمومية عضواً.
- ممثل عن وزارة السكن والعمران عضواً¹.

وتأتي إضافة هؤلاء الأعضاء بموجب القرار الوزاري استجابة لدور هذه الوزارات في البحث الميداني عن الأملاك الوقفية، حيث تتمتع هذه القطاعات بوثائق ومصالح إدارية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بعملية البحث عن الوقف العقاري. ومن هنا، يمكن للجنة الاستعانة بأي متخصص قد يساهم في تسهيل مهامها. كما يعتبر المقرر الرئيسي للجنة في الإدارة المركزية للوزارة، طبقاً للمادة 03 من القرار الوزاري المشار إليه.

وفقاً للمادة 05 من القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فبراير 1999، تتولى المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية مهام الكتابة التقنية للجنة الأوقاف.

تجتمع لجنة الأوقاف بشكل دوري وفقاً للمادة 06 من القرار ذاته، حيث تعقد اجتماعات عادية مرة كل شهرين على الأقل، بناءً على استدعاء من رئيسها الذي يحدد جدول الأعمال ويعرضه على الوزير للموافقة عليه. يتم إعلام الأعضاء بالجدول المعتمد قبل أسبوع من موعد الاجتماع. كما يمكن للجنة عقد اجتماعات غير عادية إذا استدعت الحاجة.

يتم تدوين المداولات في سجل خاص، يتم ترقيمه وتحديثه وتوقيع الأعضاء الحاضرين عليه، وفقاً للمادة 08 من نفس القرار. ولا تصبح المداولات نافذة إلا بعد مصادقة وزير الشؤون الدينية عليها، مما يجعلها ملزمة لجميع المسؤولين عن إدارة وتسيير وحماية الأملاك الوقفية.

وبذلك، تعد لجنة الأوقاف جهازاً تداولياً يمارس دوراً يشبه الدور التشريعي في إدارة الأملاك الوقفية، حيث تتولى النظر في جميع القضايا المتعلقة بإدارتها واستثمارها وحمايتها².

¹ بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص 125_126.

² بن عون خولة، التسيير الإداري للوقف العام، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014/2015، ص 12.

المطلب الثالث: الأجهزة المحلية المكلفة بحماية الوقف العام

تحتاج الأموال الموقوفة إلى من يعتني بها ويحميها ويعنى بتسييرها واستغلالها بشكل جيد. ولإتمام هذه المهمة، بالإضافة إلى الأجهزة المركزية المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية، قام المشرع الجزائري بإنشاء أجهزة على المستوى المحلي لضمان حسن إدارة هذه الأموال وحمايتها.

تم إنشاء أجهزة محلية مختصة بالتسيير¹ غير المباشر للأوقاف، وذلك نتيجة لتوسع النشاط الوقفي. وتعتبر هذه الأجهزة بمثابة هياكل لامركزية، حيث تعد مديرية الشؤون الدينية، كأحدى المصالح الخارجية التابعة لوزارة الشؤون الدينية، نموذجاً لهذه الأجهزة. إلى جانب ذلك، تساهم مؤسسة المسجد كجهاز محلي في تنفيذ بعض المهام الوقفية، بالإضافة إلى دور وكيل الأوقاف الذي يتولى مراقبة عمل ناظر الملك الوقفي.

الفرع الأول: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

تتولى كل ولاية مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، حيث نصت المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على أن: "نظارة الشؤون الدينية والأوقاف² في الولاية مسؤولة عن تسيير وحماية الأملاك الوقفية، بالإضافة إلى البحث عنها، جردها، وتوثيقها إدارياً وفقاً للتنظيم المعمول به³. وقد تم استخدام مصطلح "النظارة" تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-83 المؤرخ في 23 مارس 1991، الذي نص على إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها، قبل أن تتحول إلى مديرية ولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 جويلية 2000، الذي حدد قواعد تنظيم الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية⁴.

فيما يتعلق بصلاحيات هذه المديرية في مجال تسيير الأملاك الوقفية، فإنها تتولى ما يلي:

- ✓ تنفيذ التدابير الرامية إلى تعزيز نشاطات الشؤون الدينية والأوقاف وتطويرها.
- ✓ العمل على إعادة دور المسجد كمركز إشعاعي ديني وتربوي وثقافي واجتماعي.
- ✓ مراقبة تسيير الأملاك الوقفية وضمان استثمارها وحمايتها.
- ✓ إعداد الخريطة المسجدية للولاية.

وتجدر الإشارة إلى أن كل مديرية تضم مصلحة للإرشاد والشعائر الدينية والأوقاف، لكنها لا تختص بالأوقاف فقط، بل تتولى مهمة الإشراف على الأوقاف من خلال مكتب واحد تحت إشراف موظف برتبة

¹ بن مشرني خير الدين، المرجع السابق، ص 134

² كان يسمى هذا الجهاز بنظارة الشؤون الدينية وهذا تطبيقاً لنص المادة 02 من المرسوم 83/91 المؤرخ في 03/03/1991 المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية إلى أن تغيرت تسميتها إلى مديرية الولاية للشؤون الدينية بموجب المرسوم 146/2000.

³ بن مشرني خير الدين، المرجع السابق، ص 135.

⁴ محمد كنانة، التسيير الإداري للوقف العام، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 147.

وكيل أوقاف. كما يتولى مدير الشؤون الدينية، الذي كان يُسمى سابقاً "ناظر الشؤون الدينية"، مهمة الإشراف على الإدارة الوقفية، ويقوم وكلاء الأوقاف المعينون في إقليم الولاية بمراقبة الأملاك الوقفية¹. تتكون مديرية الشؤون الدينية من ثلاث مصالح، حيث يمكن أن تضم كل مصلحة ما يصل إلى ثلاث مكاتب كحد أقصى. وهذه المصالح هي:

- مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة.
- مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة الإسلامية.
- مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف².

الفرع الثاني: مؤسسة المسجد:

وفقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 82-91 المؤرخ في 23 مارس 1991³، يُعتبر المسجد وفقاً عاماً، وقد تم إحداث مؤسسة المسجد بناءً على هذا النص، حيث تم تحديد مهام بناء المسجد وتنظيمه وتسييره، وكذلك تحديد وظيفته بموجب المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم رقم 338-91 المؤرخ في 28 سبتمبر 1991⁴. ولضمان تنظيم الوقف، أنشأت الدولة مؤسسة المسجد في كل ولاية، والتي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 82-91⁵. وتجدر الإشارة إلى أن هذه المؤسسة لا تمارس نشاطاً تجارياً كما هو منصوص عليه في المادة 02 من نفس المرسوم. تتكون مؤسسة المسجد من أربع مجالس، يرأس كل منها أمين يتم اختياره من الأعضاء ويوافق عليه الوزير. وهذه المجالس هي:

- المجلس العلمي: يتألف من فقهاء وعلماء ذوي ثقافة إسلامية وحاصلين على شهادات علمية.
- مجلس البناء والتجهيز: يتكون من رؤساء جمعيات المساجد والمدارس القرآنية والمؤسسات الخيرية التي هي في طور الإنجاز.
- مجلس التعليم القرآني والتعليم المسجدي: ويضم الأئمة، معلمي القرآن، أساتذة التربية الإسلامية، وغيرهم من المعنيين.

¹ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 148.

² بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص، 136.

³ المرسوم التنفيذي رقم 82-91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتعلق ببناء المسجد ونظمه وتسييره وتحديد وظيفتها المعدل والمتمم للمرسوم 91-338 المؤرخ في 28 سبتمبر 1991، الجريدة الرسمية، العدد 16

⁴ تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 82/91 المسجد وقف عام سواء بنته الدولة أو الجماعات أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، أنظر الجريدة الرسمية العدد 16 سنة 1991.

⁵ تنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 82/91 تحدث في كل ولاية إسلامية تتمتع بالشخصية المعنوية وللاستقلال المالي غايتها النفع العام تسمى مؤسسة المسجد وتدعى في صلب النص " المؤسسة

• مجلس سبل الخيرات: يتألف من الأئمة وأعضاء الجمعيات الخيرية التي تتبنى الطابع الإسلامي والجمعيات الإسلامية. كما يتكون المكتب التنفيذي للمؤسسة من أربعة أمناء، ويرأسه مدير الشؤون الدينية، ويقوم أمين المجلس العلمي بمهام المدير في حال غيابه أو تعذر حضوره.¹

وفيما يتعلق بمهام مؤسسة المسجد في إدارة الأوقاف، وفقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91، فإنها تشمل:

- العناية بعمارة المساجد.
- الإشراف على بناء المساجد والمدارس القرآنية والمساهمة في تجهيزها وصيانتها.
- الحفاظ على قدسية المساجد وحماية ممتلكاتها.
- تنشيط الحركة الوقفية وتنظيم استثمار الأوقاف.
- يجتمع المكتب التنفيذي للمؤسسة مرة شهرياً بناءً على دعوة من مدير الشؤون الدينية، ويمكن عقد اجتماع موسع عند الحاجة بناءً على طلب المدير أو أغلبية الأعضاء.
- أما اجتماعات مجالس المؤسسة، فتُعقد إما بناءً على دعوة من أمين كل مجلس خلال دورات عادية مرتين في السنة، أو بطلب من مدير الشؤون الدينية والأوقاف، أو أمين المجلس، أو أغلبية الأعضاء في دورات استثنائية عند الضرورة.²

الفرع الثالث: وكيل الأوقاف

تنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-114 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمتعلق بالقانون الأساسي لعمال قطاع الشؤون الدينية³، وفي المادة من المرسوم التنفيذي رقم 08/411⁴، على أن سلك وكلاء الأوقاف يتألف من رتبة واحدة وهي رتبة وكيل الأوقاف.

ومن الملاحظ أن غالبية الوكلاء والنظار يتم اختيارهم من فئات اجتماعية ذات مكانة عالية، وذلك بالنظر إلى الأهمية البالغة لهذه الطبقات في المجتمع⁵. ويعمل وكيل الأوقاف تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف، حيث يتولى مراقبة وتنظيم الملك الوقفي في نطاق مقاطعة معينة، بالإضافة إلى متابعة مهام نظار الأملاك الوقفية وفقاً لما ورد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

¹ محمد كنازة، المرجع السابق، ص 145، 149.

² بن مشرن خير الدين، المرجع السابق، ص 139، 140.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-114 المؤرخ في 27/04/1991 والمتعلق بالقانون الأساسي لعمال قطاع الشؤون الدينية، المعدل والمتمم.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 08/411 المؤرخ في 24/12/2008، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة

المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 28/12/2008

⁵ necerdine saidouni : le wakf en Algérie a époque ottomane, recueil de recherches sur le wakf , kuwit waqf public foundation,kuwit,2007,p59.

فصل المشرع الجزائري مهام وكيل الأوقاف من خلال المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91/114، والمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 411/08، حيث أوكلت إليه مهام متعددة تتعلق بتسيير الأملاك الوقفية وأموال الزكاة، يمكن إجمالها فيما يلي:

1. مراقبة ومتابعة التسيير الإداري والمالي للأملاك الوقفية وأموال الزكاة.
 2. السهر على صيانة الأملاك الوقفية واقتراح التدابير اللازمة لترميمها والحفاظ عليها.
 3. ترقية الحركة الوقفية واستثمار أموال الوقف بما يحقق المصلحة العامة.
 4. البحث عن الأملاك الوقفية غير المصنفة وإحصاؤها.
 5. متابعة المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية.
- كما أسند المشرع الجزائري مهام إضافية خاصة بوكيل الأوقاف الرئيسي، بموجب المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 411/08¹، ومن بين هذه المهام:

1. اقتراح مشاريع استثمارية تتعلق بأموال الزكاة والأملاك الوقفية.
 2. إعداد مختلف الحصائل (التقارير) السنوية المتعلقة بإيرادات ونفقات الزكاة والوقف.
 3. المساهمة في أنشطة مجلس البناء والتجهيز وسبل الخيرات لمؤسسة المسجد.
- ومن المهام الخاصة كذلك، أن وكيل الأوقاف، أو وكيل الأوقاف الرئيسي، يتولى مهام ناظر الوقف في حالة شغور المنصب، وذلك حماية لمصلحة الوقف وضماناً لاستمرار تسييره دون تعطيل.
- وبمقارنة موجزة بين المرسومين 114/91 و 08/411، يمكن استخلاص ما يلي:
1. المشرع وسّع من مهام وكيل الأوقاف، إذ كان في السابق يشرف فقط على الأملاك الوقفية، أما الآن فأصبح يشرف كذلك على أموال الزكاة.
 2. تم استحداث رتبة وكيل الأوقاف الرئيسي بموجب المرسوم 411/08، بعدما كان الهيكل يضم رتبة واحدة فقط (وكيل الأوقاف).
 3. حُصّصت لوكيل الأوقاف الرئيسي مهام إضافية نصت عليها المادة 29 من المرسوم نفسه.
- ومن خلال هذه النصوص، يتّضح أن مهام وكيل الأوقاف تتمحور حول حماية وحفظ الأملاك الوقفية وأموال الزكاة، إلى جانب تشجيع النشاط الوقفي، وهو ما يعزز الثقة بين المواطنين ومؤسسات الدولة، ويشجّع على إيقاف أملاك جديدة دعماً للعمل الخيري والتنمية المستدامة.

¹ المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 411/08 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتميين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف، السالف الذكر.

➤ على أساس المسابقة: يتم اختيار الوكلاء من بين الحاصلين على شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، الذين يحفظون ما تيسر من القرآن الكريم، ويمتلكون خبرة في تكوين متخصص معتمد من قبل وزارة الشؤون الدينية.

➤ على أساس الاختبار: يتم اختيار الوكلاء من بين الحاصلين على شهادة ليسانس في العلوم الإسلامية أو ما يعادلها، والذين حفظوا ما تيسر من القرآن الكريم ولديهم خبرة لا تقل عن ثلاث سنوات في القطاع العام.

➤ عن طريق التأهيل المهني: يتم اختيار الوكلاء من بين موظفي قطاع الشؤون الدينية الذين يحملون رتبة لا تقل عن الصنف 15 ولديهم أقدمية لا تقل عن خمس سنوات، والمسجلين في قائمة التأهيل.¹

خلاصة الفصل:

انطلاقاً مما تم التطرق إليه في هذا الفصل، يمكن استخلاص أن نظام الوقف العام يُعد مؤسسة شرعية قائمة بذاتها، تجد أصولها في الفقه الإسلامي وتجلياتها في المنظومة القانونية الحديثة، حيث سعى المشرع إلى تقنينه ضمن إطار قانوني يضمن استمراريته وفعالته. ويقوم الوقف العام على مبدأ حبس المال وتخصيص منفعه لأغراض البر والإحسان، مما يجعله من أبرز صور الصدقة الجارية التي تعكس البعد الإنساني والاجتماعي في التشريع الإسلامي.

وقد عرف الوقف العام تطوراً ملحوظاً في صيغ تطبيقه، بما يعكس رغبة المجتمع في ترسيخ القيم الدينية والارتقاء بالفعل الخيري المنظم. كما يتميز الوقف العام بجملة من الخصائص التي تفرقه عن باقي التصرفات التبرعية، سواء من حيث الديمومة أو من حيث طبيعته القانونية المستقلة.

ومن أجل أن ينتج الوقف العام آثاره القانونية ويُعتبر صحيحاً وناظراً في مواجهة الغير، ينبغي توافر أركان أساسية تمثل الأساس القانوني لقيامه، إضافة إلى وجوب استيفاء الإجراءات الشكلية والإدارية التي نص عليها المشرع، ضماناً لحماية الحقوق وتكريساً للشفافية والشرعية في التعامل مع المال الوقفي.

¹ بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص، 140.

الفصل الثاني: آليات الحماية الإدارية للوقف

العام

تمهيد:

في إطار الجهود الرامية إلى صون أملاك الوقف العام، حرص المشرع الجزائري على إرساء حماية قانونية متفردة، تمثلت في جملة من النصوص التشريعية المتناثرة حيث برزت الحماية الإدارية كركيزة أساسية، حظيت باهتمام بالغ ومكانة معتبرة ضمن السياسة التشريعية الوطنية. وقد أسندت مهمة هذه الحماية إلى الجهة الإدارية المختصة بتسيير وحماية الأملاك الوقفية، لما تمتلكه من صلاحيات واسعة وامتيازات قانونية تخول لها التدخل الحاسم في مواجهة كل اعتداء أو تجاوز من شأنه المساس بحرمة الوقف أو تغيير طبيعته الأصلية، سواء أكان الوقف عقاراً مبنياً، أو أرضاً مخصصة للبناء، أو حتى ملكية فلاحية. إن هذه المقاربة الوقائية والإجرائية تعكس وعياً تشريعياً متقدماً بأهمية الوقف ودوره المحوري في تحقيق التوازن بين البعد الديني والاجتماعي في الدولة.

المبحث الأول: حماية الوقف العام خلال عمليات التطهير العقاري وتوثيقه

حرص المشرع على وضع مجموعة من الآليات الإدارية الرامية إلى حماية الأملاك العقارية العامة، بما في ذلك الأملاك الوقفية العامة، وذلك من خلال توثيق هذه الأملاك وإخضاعها لإجراءات تنظيمية دقيقة. وتشمل هذه الآليات كذلك عمليات التحديد والتحفيز العقاري، وتأسيس الرسوم العقارية المتعلقة بالأراضي العامة، بما يساهم في تحقيق حماية قانونية فعالة. كما يندرج ضمن هذا الإطار إعداد أدوات قانونية سليمة لتنظيم العمليات العقارية ذات الصلة، بما يضمن حسن تسيير وإدارة هذه الأملاك من قبل الإدارة العامة المختصة، والتي تتولى أيضاً التحقيق في النزاعات العقارية ذات الصلة¹، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال المطالب التالية :

المطلب الأول: حماية الوقف العام خلال تأسيس السجل العقاري

يتعين على البلدية المعنية، ضمن نطاقها الإقليمي، استكمال إجراءات الإيداع الخاصة بعملية تحديد حقوق الملكية العينية العامة، وذلك من خلال تقديم الوثائق اللازمة إلى المحافظة العقارية في الآجال المحددة. وعند الانتهاء من عملية الإيداع، يتم إعداد محضر رسمي من طرف القسم أو الأقسام المكلفة داخل البلدية، يتضمن مختلف مراحل العملية.

ويُحال هذا المحضر إلى المحافظ العقاري الذي يقوم، في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، بتعليق إعلان إشعار في مكان العقار المعني أو على دعامات مناسبة، كاللصق في الأماكن العمومية أو البث الإذاعي، بهدف تمكين المالكين أو ذوي الحقوق من الاطلاع على العملية والتقدم باعتراضاتهم إن وُجدت.

كما تسلم المحافظة العقارية، في إطار هذه الإجراءات، وثيقة تُثبت الحقوق العينية المكتسبة على العقار المعني، مرفقة بجدول تفصيلي يتضمن أسماء أصحاب الحقوق وطبيعتها، وذلك مقابل تقديم السندات والمستندات القانونية اللازمة. وقد نصّت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، على طبيعة البيانات الواجب الإدلاء بها، والتي تتضمن الحقوق المثقلة على

¹ عزالدين بدري، "الحماية الإدارية لأوقاف المساجد في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد 02، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحى أحمد، النعامة، 2022، ص 839.

² المواد 8، 09، 10 المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80_210 المؤرخ في 13/09/1980، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادرة بتاريخ 16/09/1980، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93_123 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 23/05/1993.

العقار والأعباء الواقعة عليه، مما يضيف على العملية طابعاً قانونياً موثقاً يضمن حماية الملكية العقارية وتنظيمها¹.

استناداً إلى أحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، فإن المحافظ العقاري، في إطار عملية التقييم العقاري، يعتمد أساساً على الوثائق والسندات والعقود التي تُثبت الملكية، شريطة أن تكون هذه الوثائق ذات صلة مباشرة بالعقار محل التقييم. ويتم تقييم الحقوق العقارية المستندة إلى هذه الوثائق بناءً على المطابقة والمقارنة بين ما تحويه من بيانات وما يتوفر لدى الإدارة من وثائق وأرصدة مجاورة².

وتُعد المعاينة الميدانية والتقرير الفني للمساحة من الأدوات الأساسية التي تساعد المحافظ العقاري في إثبات أو نفي المطالبات، لا سيما في حال وجود توسع في المساحة أو تعددٍ محتمل على ممتلكات الوقف، بما في ذلك المساجد ومرفقاتها، مما قد يترتب عليه ضرر بالمؤسسة الوقفية، وهو ما يفرض مراعاة الأحكام القانونية، خصوصاً ما نصت عليه المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005³.

تناولت هذه الحالة مسألة التوسع غير المشروع على أملاك الدولة دون مراعاة احتمال أن تكون هذه العقارات أوقافاً، مما قد يؤدي إلى الإضرار بها. ومن ثم، لا يمكن ترقيم المساحات الزائدة الناتجة عن هذا التوسع، سواء كان عمدياً أو غير عمدي، إذا لم يكن لدى المعنيين سندات ملكية قانونية تثبت حقوقهم على العقار.

ففي غياب تلك السندات، لا يمكن للمحافظ العقاري القيام بأي عملية ترقيم نهائي. وحتى في الحالات التي يتم فيها التقييم مؤقتاً لمدة 04 أشهر، فإن الأمر لا يعد ترقيماً نهائياً، بل يظل مؤقتاً ولمدة زمنية محدودة. كما أن التقادم المكسب لا يُعتمد كأساس للترقيم ما لم يكن مدعوماً بإثباتات قانونية كافية. وفي حال انقضاء المدة القانونية دون تقديم وثائق تثبت الملكية، لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه بشأن تحديد الحقوق العقارية المتعلقة بالعقار موضوع الطلب⁴، وذلك استناداً إلى المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم لاحقاً.

¹ المادة 13 من الأمر رقم 74_75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

² المادة 11 المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80_210 المؤرخ في 13/09/1980، السالف الذكر

³ المادة 47 من القانون رقم 04_21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن القانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30/12/2004

⁴ المادتين 13، 14 المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80_210 المؤرخ في 13/09/1980، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادرة بتاريخ 16/09/1980، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93_123 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 23/05/1993.

ولا يمكن التذرع بالحيازة الناتجة عن الترقيم المؤقت ما لم ينص القانون صراحة على إلزام مصالح الأوقاف بضرورة الاطلاع على المعلومات والمعطيات المتعلقة بذلك الترقيم. فغياب هذا الإبلاغ قد يؤدي إلى عدم تمكن مصالح الأوقاف من تقديم اعتراضاتها ضمن الأجال القانونية.

ويندرج ذلك ضمن الجهود المبذولة لحماية الأملاك الوقفية، بما في ذلك مشتملات المساجد، من أي اعتداءات محتملة. فعدم تمثيل مؤسسة الأوقاف قانونيًا يمنع التذرع بالتقادم المكسب ضد الأملاك الوقفية. كما أن عدم إعلام الأوقاف بعملية الترقيم يحرمها من حق الاعتراض في الوقت المحدد، مما قد يفقدها قدرتها على حماية حقوقها.

يتجلى وجه الحماية الإدارية للوقف العام من خلال مجموعة من الإجراءات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى ضمان عدم المساس بالأملاك الوقفية أو فقدانها بفعل الإهمال أو التواطؤ. إذ لا يمكن للمحافظ العقاري القيام بعملية الترقيم النهائي دون توفر سندات قانونية تثبت الملكية، وهو ما يشكل حاجزًا قانونيًا يمنع انتقال الأملاك الوقفية إلى الغير بطرق غير مشروعة. وحتى في حال إجراء ترقيم مؤقت، فإن هذا الأخير لا يُعد نهائيًا، بل يظل ساريًا لمدة محددة (أربعة أشهر فقط)، مما يمنح مصالح الأوقاف فرصة للتدخل وتقديم اعتراضاتها في الأجال المحددة.

كما لا يُعتمد على التقادم المكسب كأساس قانوني للترقيم النهائي ما لم يكن مدعومًا بإثباتات قانونية كافية، وهو ما يُعد حماية إضافية ضد محاولات التحايل أو التملك غير المشروع. وتؤكد المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، أن المحافظ العقاري لا يمكنه البت في تحديد الحقوق العقارية دون وجود وثائق قانونية واضحة.

علاوة على ذلك، فإن عدم إعلام مصالح الأوقاف بعملية الترقيم، خاصة المؤقت منها، يُفقدتها الحق في الاعتراض ضمن الأجال القانونية، مما قد يؤدي إلى ضياع حقوقها. ولهذا السبب، لا يمكن التذرع بالحيازة الناتجة عن الترقيم المؤقت في حال لم تُمنح مؤسسة الأوقاف فرصة الاطلاع على العملية. وفي السياق ذاته، فإن غياب التمثيل القانوني للأوقاف يمنع قانونًا التذرع بالتقادم المكسب ضدها، ما يعكس بوضوح حرص المشرع على حماية هذا النوع من الأملاك ذات الطابع العام والخيري.

وبناءً عليه، لا يمكن الاحتجاج قانونًا بأي عملية ترقيم أو حيازة مؤقتة ضد ملكية الأوقاف، خاصةً في ضوء المرسوم رقم 63-76، كما تم تعديله واستكمالها، وما نصت عليه المادة 15 منه¹.

¹ المادة 15 المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

ولا يُفتح سجل العقار لدى المحافظ العقاري إلا برسالة رسمية تتضمن طلبًا صريحًا بذلك، كما يجوز لمصالح الأوقاف مراسلة المحافظ المختص لمراجعة عمليات التقييم المؤقت التي تمس بحقوقها العقارية، وخاصة إذا لم تتوافر المصادقة القانونية بين الأطراف.

وفي هذا السياق، يجب على المحافظ العقاري أن يتحرى صحة المصادقات المقدمة، وأن يحرر محضرًا رسميًا بشأنها، لما له من قوة إلزامية، مع التأكد من عدم الإضرار بالأموال الوقفية.

وفي حال ثبت وجود ضرر، يمكن رفع دعوى قضائية لحماية حقوق الوقف، استنادًا إلى المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد وثائق ملكية الدولة. كما أن الأخطاء الجسيمة التي قد يرتكبها المحافظ العقاري وتؤدي إلى الإضرار بالأوقاف تُحمّل الدولة المسؤولية عنها¹.

الفرع الأول: توثيق الوقف العام عن طريق الكتابة الرسمية

حرص المشرع الجزائري على حماية الملك الوقفي العام من الضياع أو الاستيلاء، فوضع لذلك جملة من الآليات القانونية الكفيلة بإثباته والمحافظة عليه، بما في ذلك تنظيم المؤسسة المكلفة بتسييره، والتي تختلف طبيعة أملاكها الوقفية باختلاف استعمالاتها، سواء كانت عقارات وظيفية، أو سكنات، أو منشآت تعليمية وغيرها من المرافق العامة. وتخضع الأملاك الوقفية عمومًا لنظام قانوني خاص منصوص عليه في قانون الأوقاف، ويلزم بإثباتها بالتوثيق الرسمي وفقًا للمادة 41 من نفس القانون، كما أن المادة 217 من قانون الأسرة² تؤكد على ضرورة تحرير عقد الوقف أمام الموثق لإثباته، سواء أكان ذلك بموجب وصية أو تصرف قانوني.

ويُعطى للعقود الرسمية التي تثبت الوقف حجية قانونية تمنع التعدي على الملك الوقفي، ولا يمكن إثبات أملاك الوقف إلا بسند رسمي، وفقًا لأحكام المادة 324 من القانون المدني، والتي تشترط الكتابة الرسمية للإثبات أو لإنعقاد التصرفات المتعلقة بنقل ملكية العقارات وحقوقها. كما تنص المادة 35 مكرر 1 من نفس القانون على بطلان العقود التي تنقل ملكية عقار أو تنشئ حقوقًا عقارية إذا لم تحرر في الشكل الرسمي.

وتتيح القوانين النافذة إثبات الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية، سواء عن طريق

¹ المادة 23 من الأمر رقم 74_75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

² المادة 217 من القانون 11_84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 12/06/1984، المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم 02_05 المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادر بتاريخ 27/02/2005.

الكتابة أو باللفظ أو بالإشارة، وفقاً للمادة 12 من قانون الأوقاف¹. كما أن عقد الوقف لا يُعتبر ناقلاً للملكية فقط، بل يؤدي إلى انتقال حق الانتفاع بالموقوف دون حاجة إلى توثيق بعض المنقولات الموقوفة التي لا يشترط القانون توثيقها، كالكتب أو الأثاث، ومع ذلك تبقى نافذة من حيث الأثر القانوني.

ولقد حرص المشرع على إضفاء المرونة على عقد الوقف، فلم يشترط قالباً شكلياً يؤدي الإخلال به إلى بطلان العقد، بل أجاز إثباته بكافة الوسائل، وأكدت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 16 نوفمبر 1999 هذا التوجه²، عندما اعتبرت أن عقد الوقف لا يخضع للرسمية، ويمكن إثباته حتى في غياب وثائق رسمية، طالما ثبتت نية الواقف وخصص المال لجهة وقفية معينة.

الفرع الثاني: توثيق الوقف العام عن طريق الإشهاد المكتوب

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لقطاع الوقف، فخصّه بتنظيم قانوني مستقل يضبط قواعد تسييره وحمايته. ويتمثل ذلك في القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، والذي جاء بعد القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 مايو 2001³.

وبالرجوع إلى هذا الإطار التشريعي، يتضح أن المشرع أقرّ جملة من الضمانات القانونية التي تهدف إلى حماية الوقف، من بينها تقرير الحق في إثبات الملكية الوقفية بجميع وسائل الإثبات المعتمدة في كل من القانون الجزائري والشريعة الإسلامية. وقد نصّت المادة 35 من القانون المذكور على ما يلي: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية مع مراعاة أحكام المادتين 29 و30 من هذا القانون". ويُفهم من ذلك أن الإثبات يُعد في حدّ ذاته وسيلة قانونية لحماية الوقف من كل أشكال التعدي أو التملك غير المشروع.

وفي هذا السياق، تبرز وثيقة الإشهاد المكتوب كإحدى أهم وسائل إثبات الأملاك الوقفية، حيث استحدثها التشريع الجزائري ونظم شروط إصدارها وتسليمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-336⁴. وقد صدر بشأنها القرار الوزاري الصادر عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بتاريخ 26 مايو 2001، الذي حدّد شكل ومضمون الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

¹ المادة 12 من القانون 91_10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21 الصادرة بتاريخ 08/05/1991، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 01_07 المؤرخ في 22/05/2001، الجريدة الرسمية، العدد 29، الصادرة بتاريخ 23/05/2001، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 02_10 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادرة بتاريخ 15/12/2002.

² قرار رقم 234655 الصادر عن المحكمة العليا، والمؤرخ في 16/11/1999، المجلة القضائية، العدد 01، 2001، ص 268.

³ القانون 91_10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21 الصادرة بتاريخ 08/05/1991، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 01_07 المؤرخ في 22/05/2001، الجريدة الرسمية، العدد 29، الصادرة بتاريخ 23/05/2001، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 02_10 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادرة بتاريخ 15/12/2002.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26/10/2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط كفاءات إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 31/10/2000.

ولضمان تجسيد فعلي لعملية إثبات الملكية الوقفية العامة، خاصة بالنسبة للأمولاك الوقفية التي لا تمتلك وثائق رسمية تثبت صفتها الوقفية، نصّت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 على ضرورة قيام مدير الشؤون الدينية والأوقاف بجمع وثائق الإشهاد، واتخاذ كافة التدابير الإقليمية اللازمة من أجل تحقيق هذا الغرض.

وتتمثل هذه التدابير خاصة في مباشرة عمليات البحث والتحري عن الأملاك التي ثبت وقفها قديماً، سواء عبر الإشهادات المكتوبة أو عبر ما عُرف عنها ضمن حركة الوقف، والتي بقيت بدون توثيق رسمي. ويقتضي هذا الأمر اليوم إعادة تفعيل هذه الأملاك واستثمارها بما يضمن تحقيق الوظائف الاجتماعية والاقتصادية للوقف العام، من خلال جردها وتحصيل مداخيلها التي وُفقت لأغراض وقفية.

وتُنجز هذه العمليات بإشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف بصفته الجهة القانونية المختصة، ويقوم بذلك بتوثيق الملكية الوقفية رسمياً عن طريق إعداد محاضر قانونية مستوفاة الشكل وفق ما ينص عليه القانون، وذلك بناءً على ما يصدر عن الولاية من قرارات أو مراسيم إدارية تتعلق بحصر وتسجيل الأملاك الوقفية العامة¹.

المطلب الثاني : حماية الوقف العام خلال مسح الأراضي

يمكن تعريف عملية المسح العام للأراضي على أنها جملة من الإجراءات والأعمال ذات الطابع المادي والتقني، التي تقوم بها جهات إدارية مختصة، وتهدف إلى تحديد البنية المادية للعقارات ومحتوياتها بدقة، إلى جانب ضبط هوية أصحاب الحقوق العينية المرتبطة بها. وتُعد هذه العملية بمثابة الأساس المادي الذي يُرتكز عليه في إنشاء السجل العقاري، باعتباره أداة قانونية تهدف إلى ضمان وضوح المعاملات العقارية وتحقيق الأمن القانوني للعقار².

في الجزائر، ومن خلال تحليل أحكام الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا النصوص التنظيمية المتممة له، وعلى وجه الخصوص المرسومين المعدلين والمتممين رقم 62/76 و63/76، يتبين أن هذه المنظومة القانونية لم تتضمن تعريفاً دقيقاً ومباشراً لعملية المسح. وقد اكتفت النصوص المذكورة بتحديد المرتكزات الأساسية التي يقوم عليها المسح العام، والتي تتمثل في تحديد الوضعية القانونية للعقارات، وتبيان هوية الأشخاص الذين يملكون أو يمارسون حقوقاً عينية عليها، إضافة إلى حصر الحقوق العينية والأعباء التي تثقل كاهل تلك العقارات. وتُنجز هذه المهام من خلال جملة من

¹ تعليمة وزارية مشتركة رقم 09 المؤرخة في 16/09/2002، متعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، ص 02.

² فتحي طيطوس، العكلي الجليلي، " النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، جوان 2020، ص 05.

الإجراءات والأعمال التقنية والإدارية التي تشرف على تنفيذها إدارة مسح الأراضي، وذلك في إطار سعيها إلى إرساء دعائم نظام عقاري دقيق وشفاف¹.

إن الغموض الذي شاب المفهوم الدقيق لعملية المسح، نتيجة غياب تعريف واضح لها ضمن النصوص القانونية السابقة، دفع بالمشروع إلى إعادة التدخل قصد تدارك هذا النقص. وقد تجسّد هذا التدخل من خلال تعديل المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، وذلك بموجب المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24²، حيث سعى المشروع من خلال هذا التعديل إلى توضيح الغاية المنشودة من عملية المسح، وتبسيط الضوء على أهدافها الجوهرية، بما يضيف مزيداً من الدقة والوضوح على الإطار القانوني المنظم لها. نظم المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المعدل والمتمم³، إجراءات إعداد المسح العام للأراضي، باعتباره عملية تقنية وقانونية تهدف إلى جمع معطيات دقيقة حول العقارات من حيث طبيعتها القانونية، موقعها، حدودها، وأسماء المالكين والحقوق العينية المرتبطة بها، وكذا الأعباء التي تثقلها، وذلك من خلال عمليات مادية وإدارية تقوم بها إدارة مسح الأراضي. وتُعد هذه البيانات ضرورية من أجل إثبات الملكية العقارية وتحديد الحقوق المرتبطة بها بصفة نهائية⁴، وهو ما ينعكس إيجاباً على توطيد الحماية القانونية للأموال العامة، بما في ذلك الأملاك الوقفية.

ورغم أن النصوص التنظيمية قد أوردت إجراءات دقيقة لحماية الأملاك العامة، فإنها لم تُقصر الأملاك الوقفية من نطاقها، كما يتضح من المادة 04 من المرسوم المذكور، التي لم تُميز في أحكامها بين الأملاك العامة والوقفية، بما فيها المساجد والأوقاف الأخرى. إلا أن هذا المرسوم جاء في سياق قانوني لم يكن يولي أهمية خاصة للوقف كملكية مستقلة بذاتها، قبل صدور القانون 91-10 المعدل والمتمم، المتعلق بالأوقاف، وكذلك القانون التوجيهي رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁵.

وعليه، فإنه لا يمكن من الناحية القانونية تجاهل الأوقاف العامة ضمن عملية المسح، غير أن غياب إطار عملي واضح، وافتقار هذه الأملاك لأرضية مادية دقيقة ومحددة على مستوى المسح العام، يشكل عائقاً

¹ المادة 16 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم، وكذا الفقرة 01 من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92/63 المؤرخ في 1992/02/12.

² مرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخ في 1984/12/30.

³ المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92_134 المؤرخ في 1992/04/07، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 1992/04/08

⁴ عز الدين بدري، المرجع السابق، ص 852.

⁵ المادة 23 من القانون 90_25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18 المعدل والمتمم بموجب الأمر 95_26 المؤرخ في 1995/09/25، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 1995/09/27.

حقيقياً أمام إدماجها الفعلي في نظام الحماية العقارية، الأمر الذي يعكس فجوة بين النص القانوني والتطبيق العملي في الواقع.

يفتح إجراء المسح العام للأراضي على مستوى البلدية بقرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي الولائي، ويتضمن هذا القرار تحديد محل العملية وتوسيع مجالها الجغرافي، لا سيما عبر الإعلان عنها على مستوى مقر الدائرة، والبلدية المعنية، والبلديات المجاورة، من خلال نشر الإعلانات الرسمية ذات الصلة. ويهدف هذا الإجراء إلى تأسيس قاعدة إعلامية تُمكن السكان من الاطلاع على عملية المسح ومقاصدها¹، كما نصّ على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المعدّل والمتمم، لاسيما في مادته 7.

غير أن ما يُلاحظ هو غياب تمثيل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ضمن اللجنة المحلية المكلفة بإعداد عملية المسح، رغم ما يكتسبه الأمر من أهمية بالغة في إطار حماية الأملاك الوطنية العمومية، بما فيها الأملاك الوقفية. ويُعزى هذا الإغفال إلى عدم وجود ممارسة إدارية موثقة للأملاك الوقفية في السياق الرسمي، وهو ما يعكس ضعف إشراك ممثلي الأوقاف على المستوى المحلي في إجراءات المسح، رغم أن المرسوم التنفيذي رقم 92-134، الذي عدّل وتمم المرسوم رقم 62-76، لم يتطرق صراحة إلى مسألة إشراك قطاع الأوقاف في هذا الإطار.

ويأتي هذا القصور في ظل غياب تصور واضح بشأن الأملاك الوقفية، على الرغم من صدور القانون التوجيهي رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، ما يكشف عن ثغرة قانونية ومؤسسية في حماية الأملاك الوطنية، وخاصة تلك ذات الطابع الوقفي.

المطلب الثالث: حماية الوقف العام من خلال إجراءات شهادة الحيازة والتحقيق العقاري

في إطار دراسة موضوع حماية أوقاف العامة ضمن الملكية العقارية العامة، تبرز الحاجة إلى التطرق إلى إجراءات الحماية العقارية البديلة. ويُعدّ الحديث عن هذه الإجراءات ضرورياً بالنظر إلى الوضعية غير المستقرة التي تطبع عمليات تأسيس الأملاك العقارية العامة، في ظل غياب توثيق شامل أو ترسيم دقيق لها، لا سيما في بعض المناطق التي تحتوي على أوعية عقارية تشكل موضوعاً لزيارة العديد من الأشخاص، مما قد يُعرضها لمخاطر التعدي أو الاستغلال غير المشروع.

وقد نصّ المشرع على جملة من الآليات القانونية والإجرائية التي تندرج في سياق الحماية العقارية، وتحديدًا ضمن محورين رئيسيين: أولهما، آليات التطوير القانوني للملكية العقارية، خاصة فيما يتعلق بإعادة تكييف أوضاع الحيازة. وثانيهما، إجراءات التحقيق العقاري كوسيلة لتثبيت الحقوق وحماية الأملاك الوقفية من أي مساس محتمل.

¹ المادة 09 من الفقرة 02 من الأمر رقم 74_75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

الفرع الأول: حماية الوقف العام خلال إعداد وتسليم شهادة الحيابة

تُعدّ الحيابة من المفاهيم القانونية المؤسسة بموجب أحكام القانون المدني الجزائري، لاسيما المواد من 808 إلى 843، وقد تم التطرق إلى شهادة الحيابة تحديداً في المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹. غير أنّ المشرع لم يورد تعريفاً دقيقاً لها ضمن النصوص القانونية المعتمدة، ما دفع الفقه القانوني إلى تقديم تعريفات تفسيرية تُعين على فهم طبيعتها القانونية.

وفقاً للتأصيل الفقهي، تُعرّف شهادة الحيابة بأنها وثيقة إدارية يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي لفائدة شخص طبيعي، تثبت حيابته لعقار غير مُسجّل ولم يشمل المسح العقاري، بشرط أن تكون هذه الحيابة مستمرة، هادئة، علنية، وغير منقطعة لمدة سنة على الأقل، دون أن يشوبها أي غموض أو نزاع. وتخضع هذه الشهادة لإجراءات التسجيل والشهر العقاري أمام الجهات المختصة، مما يمنحها طابعاً رسمياً ضمن حدود معينة.

أولاً: إعداد شهادة الحيابة

رغم خضوع شهادة الحيابة لعمليتي التسجيل والشهر، إلا أنّها لا ترقى إلى مستوى سند الملكية من حيث القوة الثبوتية، نظراً لكونها غير قابلة للتداول؛ إذ لا يحق للحائز بموجبها التصرف في العقار محل الشهادة، سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل. ومع ذلك، فإن هذه الشهادة تُعد خطوة تمهيدية نحو تسجيل العقار لأول مرة في السجل العقاري، كما أنها تخوّل صاحبها الاستفادة من بعض الحقوق، مثل الحصول على رخصة بناء أو الاستفادة من قروض مصرفية.

تُعدّ شهادة الحيابة من الآليات القانونية التي أُدرجت في إطار تنظيم الملكية العقارية غير المسجّلة، ويُباشَر إعدادها وتسليمها وفقاً لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991، المحدد لكيفيات إعداد هذه الشهادة².

وتُسَلَّم شهادة الحيابة بعد إيداع ملف الطلب لدى مصالح البلدية، حيث يُدرس الملف، ثم يُحرّر السند ويُسجّل ويُشهر لدى الجهات المختصة، لاسيما الوكالات العقارية.

ينبغي أن يُقدّم الطلب في شكل عريضة رسمية تتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار موضوع الحيابة، من حيث طبيعته، مساحته، وضعيته القانونية، بالإضافة إلى معلومات مفصلة عن هوية الحائز، مع بيان محتمل للحقوق أو الأعباء المرتبطة بالعقار وأسماء المستفيدين منها، إن وُجدوا. كما يُشترط أن تُرفق العريضة بتصريح شرفي وفق النموذج المحدد في نفس المرسوم، يحتوي على:

¹ المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95_26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995
² المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991، المحدد لكيفيات إعداد هذه الشهادة الحيابة وتسليمها في الجزائر.

• تحديد دقيق للعقار المعني؛

• هوية صاحب الطلب وتوقيعه المصادق عليه؛

• شهادة شاهدين يُثبتان ممارسة الحائز للحيازة بنية حسنة ومدة هذه الحيازة؛

• شهادة الحالة المدنية للطالب؛

• مخطط طوبوغرافي يوضح حدود القطعة وموقعها؛

• أي وثيقة أو سند يدعم الطلب.

وبناء على المادة 39 من قانون التوجيه العقاري¹، فقد أُسندت صلاحية إعداد وتحضير شهادة الحيازة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في إطار الحفاظ على مصالح الدولة والجماعات المحلية. عقب إيداع الملف، يُسجّل الطلب على مستوى مصلحة خاصة بشهادة الحيازة، ويُرقّم ويُؤشّر عليه، مع تسليم وصل للطالب يثبت تاريخ ورقم الإيداع. بعد ذلك، يُنشر الطلب عبر إعلان يُعلّق بمقر البلدية والأماكن العمومية لمدة شهرين، كما يُنشر في جريدة يومية وطنية على نفقة صاحب الطلب، لإتاحة الفرصة للعموم لتقديم الاعتراضات في الآجال المحددة.

ويتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يُوجّه نسخة من الطلب إلى مدير أملاك الدولة الولائي أو مدير المفتشيات الجهوية في غضون 15 يوماً من تاريخ إيداع الملف، قصد التحقق من أن العقار لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية. وفي حال تقديم أي اعتراض من قبل الخواص أو الجهات الرسمية، يُحال النزاع مباشرة إلى القضاء، نظراً لعدم اختصاص رئيس البلدية في البت في الاعتراضات. إذا لم يُقدّم أي اعتراض خلال المدة القانونية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير شهادة الحيازة في ظرف 8 أيام وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي السالف الذكر، ثم تُسلّم للمعني بعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر.

ثانياً: تسجيل وشهر شهادة الحيازة:

تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91² على أنّ شهادة الحيازة لا تُسلّم لحاملها إلا بعد تسجيلها وشهرها. وتُسجّل الشهادة في مصلحة التسجيل والطابع التابعة لمفتشية الضرائب بغرض تحصيل الضرائب لفائدة الخزينة العمومية.

بعد التسجيل، تُودّع نسختان من الشهادة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، حيث يتم فحصها وتسجيلها مبدئياً في سجل الإيداع. ويتولى المحافظ العقاري التأكد من:

¹ مرسوم تنفيذي 254-91 مؤرخ في 27/07/1991 يحدد كميّات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري

² مرسوم تنفيذي 254-91 مؤرخ في 27/07/1991 يحدد كميّات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، السالف الذكر.

- هوية الأطراف المعنية؛
- التعيين الدقيق للعقار؛
- صحة المعطيات الواردة في الشهادة؛
- التزام الملف بجميع الإجراءات القانونية.

وفي حال وجود نقص في الوثائق أو الإجراءات، يتعين على المحافظ العقاري استكمالها قبل إتمام التسجيل. ثم تُدرج الشهادة بصفة مؤقتة في سجل الإيداع لمدة 15 يوماً، وبعد انقضاء هذه المهلة، تُؤشّر بصفة رسمية.

كما يقوم المحافظ العقاري بإعداد بطاقات عقارية تتضمن شهادة الحيابة، طبقاً لأحكام المادتين 113 و114 من المرسوم رقم 63/75 المؤرخ في 25 مارس 1976¹.

وبمجرد تسجيل وشهر شهادة الحيابة، تكتسب هذه الوثيقة الطابع الرسمي، مما يمكن حاملها من القيام بعدة معاملات، خاصة تلك المتعلقة بالبناء الريفي المدعّم من طرف الدولة.

ومع ذلك، تظل شهادة الحيابة حلاً مؤقتاً في انتظار استكمال عملية المسح العام للعقار، واستبدالها بالدفتري العقاري، الذي يُعد الوثيقة النهائية التي تثبت الملكية القانونية للعقار.

الفرع الثاني: حماية الوقف العام ضمن إجراءات التحقيق العقاري

لا يمكن اعتبار الشخص الذي يحوز عقاراً معيناً نوعاً من أنواع الملكية الخاصة، ما لم تكن هذه الحيابة مستوفية لشروطها القانونية، خاصة أن العديد من العقارات غير المسجلة لم تخضع بعد لإجراءات المسح العقاري العام، ولا تزال بعض البلديات تعمل خارج هذا الإطار الرسمي.

ويُشترط، وفقاً لأحكام القانون، أن تكون الحيابة مستمرة، غير منقطعة، علنية، هادئة، وغير متنازع عليها، وأن تستند إلى نية التملك، وليس على أساس التصرف في أملاك الدولة أو الأوقاف، التي لا يمكن اكتسابها بالتقادم.

كما لا يُعتد بالحيابة كوسيلة لاكتساب الملكية إذا كان العقار موضوع الحيابة مدرجاً ضمن طلب عقد مشهر أو محلاً لعقد رسمي محرر من طرف موثق، وهو ما أكدته المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08/08 المتعلق بالتحقيق العقاري²، حيث تم إلغاء العمل بشهادة الحيابة كوسيلة إثبات للملكية في الحالات التي يثبت فيها وجود سندات ملكية رسمية أو عقود مشهرة.

¹ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

² المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 25/05/2008.

وبالتالي، فإن تطبيق نظام عقد الشهرة في مثل هذه الحالات، قد ينعكس سلباً على الملكية الوقفية أو العمومية، ويفقد منظومة الحياة دورها في تنظيم الملكية العقارية السليمة.

بموجب المادة 01 من قانون 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري، تُعد إجراءات المعاينة وسيلة أساسية لإثبات حق الملكية العقارية، إذ تساهم في التحقق من الوضعية القانونية للعقار، ومدى توفر سندات الملكية السليمة. ويشمل التحقيق العقاري الأراضي التي لم تخضع بعد لعمليات المسح العقاري العام، والتي لا يمتلك أصحابها سندات ملكية مشهورة أو محررة بصفة رسمية¹.

غير أن هذا لا يمنع من إجراء المعاينة حتى في الحالات التي لا تتوفر فيها سندات ملكية، خاصة عندما يتعلق الأمر بعقارات ذات طابع وقفي أو تابعة لأملاك الدولة. وتأتي هذه الإجراءات بغرض إثبات الوضعية العقارية من أجل حماية الحقوق الجماعية أو الوقفية، مع الإشارة إلى أن المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بالتحقيق العقاري نصت صراحة على بطلان العمل بشهادات الحياة في حالة وجود سندات رسمية.

من جهة أخرى، أقر المشرع بموجب المادة 06 من القانون 02-07 أن إجراءات المعاينة يجب أن تتم وفق ما يقتضيه القانون، مما يضيء شرعية على تدخل مدير الأملاك الوطنية لحماية الأملاك الوقفية²، لا سيما عندما لا تتوفر هذه الأملاك على سندات كافية تثبت ملكيتها.

وقد منح المشرع صراحة إمكانية تمثيل مصالح الأوقاف خلال عمليات المعاينة الميدانية من خلال وكيل أوقاف محلف، يعينه مدير الشؤون الدينية حسب تقديره، لا سيما في حال تضرمت المنطقة المعنية بالتحقيق العقاري عقارات ذات طابع وقفي، حتى وإن لم تكن موثقة في وثائق رسمية، وذلك لحماية الطابع الوقفي ومنع التعدي عليه.

غير أن حضور ممثل عن الأوقاف في جميع الحالات لا يعني السماح بإجراء معاينة تؤدي إلى الاعتراف بحياسة شخص ما على عقار وقفي، إذ تنص المادة 03 من ذات القانون (02-07) على أن إجراءات المعاينة التي تطلب عقاراً وقفياً دون احترام الأحكام القانونية تُعد باطلة ولا يُعتد بنتائجها.

وعليه، فإن تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالتحقيق العقاري يجب أن يراعي خصوصية الأملاك الوقفية ويمنع المساس بها تحت أي ذريعة، ضماناً لحمايتها واستمراريتها في أداء وظيفتها الاجتماعية والدينية.

¹ المادة 01 القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 2007/02/28.

² المادة، 06 من القانون 02-07 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري السالف الذكر.

المبحث الثاني : حماية الوقف العام عن طريق إستغلاله وتنميته

سعيًا من المشرع إلى حماية الملكية الوقفية لاسيما العقارية من خطر الاندثار والضياع، تم سنّ مجموعة من النصوص القانونية التي تُحدد طبيعة الوقف وتنظم إدارته وتنميته، بما يضمن استثمار ثماره والاستفادة منها في إطار من الرقابة والإشراف، وفقًا لطبيعة الوقف ونية الواقف. وقد أكد التشريع على ضرورة احترام إرادة الواقف، فلا يجوز للدولة أو لغيرها من الجهات استغلال الوقف العام على نحو يتعارض مع الشروط التي وضعها الواقف، تطبيقًا للقاعدة الفقهية الراسخة: "شرط الواقف كنص الشارع". ومن ثم، فإن مخالفة إرادة الواقف تُعد عقبة أمام تحقيق الغاية المرجوة من الوقف، وهي تحقيق النفع العام أو الخاص بحسب المقصد الأصلي منه، الأمر الذي يستوجب إخضاع التصرف في الوقف إلى ضوابط دقيقة تكفل احترام مقاصده الشرعية وتحفظ استمراريته¹.

المطلب الأول: إستغلال الوقف العام عن طريق تأجيره

يعد عقد الإيجار، ولا يزال، الأداة الأهم والأكثر شيوعًا ضمن آليات استغلال واستثمار الأملاك الوقفية، لما يوفره من مرونة في التسيير وتحقيق عائدات مالية تُسهم في تنمية الوقف واستمراره. وقد أقر المشرع الجزائري هذه الوسيلة من خلال القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، حيث نصّت المادة 42 منه على أن: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقًا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية". كما جاء التعديل التشريعي اللاحق ليعزز هذا التوجه، من خلال إدراج المادة 26 مكرر 8، التي نصّت صراحة على أن عقود إيجار المحلات الوقفية المخصصة للسكن أو الاستغلال التجاري تخضع لأحكام القانون المدني والقانون التجاري، باعتبار ذلك تنظيمًا خاصًا يتلاءم مع طبيعة هذه الأملاك ويُحقق الغاية المرجوة من استثمارها ضمن الإطار الشرعي والقانوني².

تنص المادة 33 من قانون الأوقاف على أن ناظر الوقف هو الجهة المخولة قانونًا بإدارة الأملاك الوقفية، مما يمنحه صلاحية إبرام عقود الإيجار المتعلقة بها. ويتعزز هذا الدور من خلال المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، التي تُحدّد مهام ناظر الوقف، ومن أبرزها حماية العين الموقوفة واتخاذ كل ما من شأنه أن يعود بالنفع عليها وعلى المستفيدين منها.

¹ رزق الله العربي بن مهدي، غزال نصيرة، "إستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية"، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، ص 01.

² مسلي نورالدين، زاري فتحي، "عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد

03، جامعة سوق أهراس، 2019، ص 75/74.

غير أنه وبالرجوع إلى المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 200-2000 المؤرخ في 26 جوان 2000، المتعلق بتنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولايات، يتضح أن من بين صلاحيات هذه المصالح "إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها، في حدود ما يسمح به التشريع المعمول به". ووفقاً لهذا النص، تُعتبر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ممثلة في مديرية الشؤون الدينية على مستوى الولاية، صاحبة الاختصاص الفعلي في إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية، حيث يُعدّ مدير الشؤون الدينية والأوقاف الطرف المؤجّر بموجب القانون، وصاحب السلطة في عملية التأجير¹.

وفقاً لأحكام المادتين 23 و25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، فإن تأجير الأملاك الوقفية يتم عبر طريقتين محددتين قانوناً. تُعدّ المزايدة العلنية الوسيلة الأصلية والأساسية لإبرام عقود إيجار هذه الأملاك، لما تتيحه من شفافية وتكافؤ للفرص، بما يحقق أكبر قدر من الفائدة المالية للوقف. أما الإيجار بالتراضي، فيُعتبر استثناءً يُلجأ إليه في حالات خاصة ومبررة، تُحدّد وفقاً للضوابط التي يقرّها النص القانوني، بما يضمن حماية مصلحة الوقف وعدم الإخلال بمبادئ الشفافية والعدالة في استغلاله

الفرع الأول: الإيجار الوقف العام عن طريق المزاد العلني

يعد الإيجار عن طريق المزاد العلني القاعدة العامة المعتمدة في تأجير الأملاك الوقفية، كما نصت على ذلك المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381. و يجرى هذا المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، وبحضور مجلس سُبُل الخيرات، وذلك استناداً إلى دفتر شروط نموذجي يُعدّه الوزير المكلف بالشؤون الدينية. ويُشترط أن يتم الإعلان عن المزاد في الصحافة الوطنية أو عبر وسائل الإعلان الأخرى، قبل عشرين (20) يوماً على الأقل من موعد إجرائه.

ويتضمن دفتر الشروط النموذجي تحديداً دقيقاً لمواصفات العين الموقوفة محل الإيجار، بما في ذلك مساحتها وحدودها ومدّة الإيجار، بالإضافة إلى تحديد الأطراف المعنية، وقيمة الأجرة، والشروط العامة والخاصة التي تُلزم المستأجر، بما يضمن شفافية العملية ويحقق مصلحة الوقف ويحافظ على أصوله². إن اعتماد هذه الطريقة في إيجار الأملاك العامة الوقفية طابع ربحي وتكون إختيار المتعاقد وفقاً لأسس موضوعية أي إختيار تقديم أكثر عطاء

¹ موسى سالي، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2003، ص 97.

² محمد مقران، "التقييمات العقارية" محاضرة قدمت للدورة الوطنية لوكلاء الاوقاف المنعقدة بالجزائر من 05 الى 08 نوفمبر 2001، نشر وزارة الشؤون الدينية والاوقاف، الجزائر 2001، ص 6-1.

الفرع الثاني: الإيجار الوقف العام عن طريق التراضي

الإيجار عن طريق التراضي يُعتبر استثناءً من القاعدة العامة المعتمدة في تأجير الأملاك الوقفية. وفقاً للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، يُسمح بهذا الأسلوب في حالتين محددتين، هما:

1. تعزيز نشر العلم وتشجيع البحث العلمي في مختلف المجالات.
2. تحقيق أهداف الخير العامة، مثل الحفاظ على حرمة المساجد وحماية أملاكها، وتنظيم وتوجيه أداة الزكاة في جمعها وصرفها، والمساهمة في حل المشكلات الاجتماعية، كتنظيم الزواج للشباب ورعاية اليتامى ومساعدة المحتاجين والمنكوبين، بالإضافة إلى مكافحة المحرمات والانحرافات الاجتماعية والآفات التي تهدد المجتمع.

وتُعتبر هذه الأسباب مبررات مشروعة تتيح استخدام الإيجار عن طريق التراضي بما يتوافق مع المقاصد الشرعية والإنسانية للأوقاف¹.

في الحقيقة أن معيار تحقق أهداف الخير ليس معياراً مضبوطاً، إذ أن الإعتماد عليه يمكن أن يفتح الباب واسعاً للإدارة أن تأجر الأملاك الوقفية عن طريق التراضي، وبالتالي يصبح الإستثناء قاعدة عامة وهذا خلافاً لما يجب أن يكون عليه تأجير الوقف العام من المردودية العقلانية الإقتصادية .

المطلب الثاني: حماية الأوقاف العامة العاطلة

تشغل المباني الوقفية في كثير من الحالات أراضٍ مخصصة أو موقوفة لأغراض دينية أو اجتماعية، وغالباً ما تكون عبارة عن تجمعات عمرانية أو منشآت مزودة بمرافق وتجهيزات جزئية، أو تحتوي على مشتملات قابلة للاستغلال، حتى وإن لم تكن هذه المشتملات كاملة. وقد تشمل هذه العقارات أراضي قابلة للتعمير أو حدائق أو مساحات خضراء وغيرها.

عكس أن تكون هذه الأملاك الوقفية قد تُركت مهملّة لسنوات دون استغلال فعلي، إما لضعف مردودها المالي، أو لصعوبة إيجاد مستأجرين يقبلون بترميمها وتحمل تكاليف إصلاحها، وهو ما يحول دون تمكّن السلطات المعنية بالأوقاف من استثمارها بالشكل الأمثل.

وقد دفع هذا الواقع المشرّع الجزائري إلى التفكير في آليات قانونية تُمكن من تفعيل استغلال هذه الأملاك بما يحقق الغاية الوقفية منها. فتم الاتجاه نحو تنظيم نوع خاص من عقود الإيجار يتماشى مع طبيعة نظام

¹ مسلي نورالدين، زراري فتحي، المرجع السابق، ص 81.

الوقف، بهدف تفعيل مساهمة هذه الممتلكات في تحقيق الغلة والعائد الاقتصادي المرجو، وبالتالي ضمان استمرارية الأهداف الاجتماعية والروحية التي أنشئت من أجلها¹:

الفرع الأول: عقد الحكر

يُعد عقد الحكر من الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، إلا أن المشرع الجزائري لم يُدرجه ضمن قائمة الحقوق العينية في القانون المدني، على خلاف عدد من التشريعات العربية الأخرى التي نصت عليه صراحةً. واكتفى القانون الجزائري باعتباره عقداً وأحد الوسائل الفعالة في استثمار الأملاك الوقفية غير المستغلة، بوصفه نظاماً ذا أصول فقهية مستمدة من الشريعة الإسلامية، حيث تم التنصيص عليه في المادة 26 مكرر 02 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم.

ويتمثل الغرض من عقد الحكر في تمكين شخص طبيعي أو معنوي من استغلال أرض موقوفة غير معمورة، من خلال تعميمها إما بالبناء أو بالغرس، مقابل أجر معلومة، مع الاحتفاظ بصفة الوقف للأرض. وقد ابتكر الفقهاء هذا النظام كبديل عن بيع الوقف أو استبداله، نظراً لما يعترى الأعيان الموقوفة من تقادم وخراب يجعل ريعها غير كافٍ لإصلاحها. ومن هذا المنطلق، جاء عقد الحكر كآلية فقهية وقانونية لتجاوز القيود الصارمة التي تفرضها الشريعة على الإيجار العادي للأوقاف، عبر توفير صيغة أكثر مرونة تسمح بإبرام عقود إيجار طويلة الأجل تُمكن من إصلاح الأملاك الوقفية واستثمارها بما يحقق الغاية الوقفية الأصلية دون الإخلال بأحكام الوقف العام².

لم يُخصّص المشرع الجزائري تنظيمًا تفصيليًا لعقد الحكر إلا بموجب القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، حيث تضمن هذا التنظيم من خلال مادة واحدة فقط، هي المادة 26 مكرر 02. وقد نصت هذه المادة على إمكانية استثمار الأراضي الوقفية العاطلة، عند الاقتضاء، من خلال عقد الحكر، بحيث يُخصّص جزء من الأرض العاطلة للبناء أو الغرس لمدة محددة، مقابل دفع مبلغ يُقارب قيمة الأرض الوقفية وقت إبرام العقد. كما يلزم المستثمر بدفع إيجار سنوي يُحدّد ضمن بنود العقد، لقاء تمكينه من الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريث هذا الحق خلال مدة سريان العقد، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 10/91.

عند الرجوع إلى نص المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، يُلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدّد مدة زمنية ثابتة لعقد الحكر، بل اكتفى بالإشارة إلى عبارة "لمدة معينة"، تاركاً بذلك أمر تحديد هذه المدة لأطراف العلاقة التعاقدية، أي للمستثمر أو المحتر من جهة، وناظر الوقف من

¹ فنطازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006/2007، ص 154.

² فردي كريمة، "عقد الحكر كآلية لتفعيل ترميم العقارات الوقفية العاطلة"، مجلة الإجهاد القضائي، المجلد 12، العدد 01، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة/الجزائر، 2020، ص 422.

جهة أخرى. ويُعدّ هذا الاتجاه مغايرًا لما تبنته بعض التشريعات العربية الأخرى، التي اشترطت صراحةً تحديد مدة معلومة وأجرة محددة كعنصرين أساسيين لصحة عقد الجكر، كما هو الشأن في التشريع المدني المصري¹.

تُعدّ عملية حصر الأملاك الوقفية العامة في الجزائر من المهام المعقدة والشاقة، نظرًا لما تتطلبه من موارد مالية كبيرة وإمكانات بشرية وتقنية عالية. وقد أدى هذا التحدي إلى تركيز جهود الهيئة المكلفة بتسيير الأوقاف بشكل كبير على مسألة الحصر، في مقابل إهمال جوانب أخرى لا تقل أهمية، كتنمية الوقف واستثماره بالشكل الأمثل. وفي هذا السياق، سعى المشرع الجزائري إلى تدارك أوجه القصور التي شابت القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، وذلك من خلال إدخال تعديلات جوهرية بموجب القانون 07/01، خاصة فيما يتصل بتفعيل آليات استثمار أموال الوقف. ويُعدّ عقد الجكر من أبرز هذه الآليات، إذ يمثل نقلة نوعية في مجال ترمين العقارات الوقفية العاطلة، بما يجعله أداة فعالة لدعم التنمية الاقتصادية المستدامة.

الفرع الثاني: عقد المقاولة

يعرف عقد الاستصناع بأنه عقد يطلب فيه شخص (المستصنع) من شخص آخر (الصانع) صناعة شيء معين له، على أن يتكفل الصانع بتوفير المواد اللازمة للصناعة بنفسه، مقابل ثمن محدد يتفق عليه الطرفان.

وفي نطاق استغلال الأوقاف، يمكن توسيع تطبيق هذا العقد ليشمل استثمار الأراضي الموقوفة القابلة للبناء، بحيث يتم الاتفاق مع مقاولين أو شركات بناء على إنشاء أبنية أو مرافق فوق الأرض الموقوفة. ويخضع هذا الاستغلال لأحكام القواعد العامة المنظمة للبناء، ويتم تنفيذه وفقًا لعقد المقاولة، الذي يحدد التزامات كل طرف بشكل دقيق².

فيما يتعلق بالثمن في عقد الاستصناع، فإنه يجوز أن يتم سداده إما دفعة واحدة بمجرد إبرام العقد، أو أن يتم تجزئته على مراحل حسب تقدم العمل، وذلك تماشيًا مع أحكام المادة 549 من القانون المدني الجزائري، والمادة 58-75 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975³، التي تنظم تحديد الالتزامات والحقوق الناشئة عن العقد، بما في ذلك كيفية تحديد الثمن، شروط السداد، توزيع المسؤولية بين الأطراف، وأسباب انقضاء الالتزامات.

¹ المرجع نفسه، ص 427.

² سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، غرداية، جمعية التراث 2002 م، ط1 ص131

³ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

وبالتالي، يُعد الاستصناع أداة قانونية فعالة تتيح للأوقاف استثمار الأراضي القابلة للبناء بطريقة تعود بالنفع العام، مع ضمان المحافظة على أصول الوقف واحترام الضوابط الشرعية والقانونية المنظمة للعقود.

الفرع الثالث : عقد المرصد

يتضمن عقد المرصد - وفقاً لما استقر عليه الفقه الإسلامي - اتفاقاً بين إدارة الوقف العام والمستأجر يُجيز لهذا الأخير القيام بإصلاحات ضرورية أو إنشاءات عمرانية على العين الموقوفة، بشرط أن تكون تلك النفقات مرصدة ديناً على الوقف يُستوفى من غلته، خاصة في حال عدم وجود غلة تكفي للعمارة، ويكون ذلك بإذن مسبق من الجهة الوصية على الوقف. وفي حال كانت العين الموقوفة أرضاً فلاحية، يُسمح للمستأجر بإجراء الإصلاحات الزراعية اللازمة، أما إذا كانت عقاراً مخصصاً للبناء، فله - بموجب العقد - الحق في البناء والتصرف في العوائد وفقاً للاتفاق¹.

ويُقر المشرع الجزائري بحق المستأجر في استغلال العين الموقوفة وتنمية ريعها، وذلك في إطار تنظيم تعاقدية يُعرف بعقد المرصد، الذي يجمع في مضمونه بين خصائص عقد الإيجار وعقد المقاول أو المشاركة، مما يجعله عقداً مركباً يتسم بطبيعة خاصة. ويتمثل الأثر الرئيسي لهذا العقد في تمكين المستأجر من تشييد الأبنية أو إجراء التحسينات، على أن تُستوفى تكاليف ذلك من ريع الوقف خلال مدة التعاقد، أو تُعتبر ديناً عليه يستوفيه المستأجر لاحقاً، ما يعزز من عملية ترميم الأملاك الوقفية

ونظراً لعدم وجود نص قانوني صريح يُنظم شروط عقد المرصد، فإنه يُرجع في تنظيمه إلى القواعد العامة للعقود، شريطة التزامه بضوابط الشريعة الإسلامية، لا سيما ما يتعلق بسلامة المعاملة ومشروعيتها. ويجب أن يُبرم العقد بموافقة الجهة الوصية المختصة وبعد إجراء المعاينة الفنية اللازمة للتأكد من عدم وجود غلة كافية تكفي لإعمار العين الموقوفة، وفي حال وجود مستأجر قائم يُراعى الاتفاق المسبق المبرم معه. كما تُجيز المادة 26 مكرر من القانون رقم 07-01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، للمستأجر الحق في استغلال الإيرادات الناتجة عن البناء خلال مدة التعاقد، ويجوز له التنازل عن هذا الحق بموجب اتفاق مسبق، بل وقد ينتقل هذا الحق إلى ورثته بإذن من إدارة الوقف، شريطة ألا يتم استيفاء كامل الثمار قبل الوفاة.

وبذلك، يتجلى دور عقد المرصد كأداة فعالة في ترميم الأملاك الوقفية وضمان حسن استغلالها، ضمن إطار قانوني وشرعي متكامل، يوازن بين حقوق المستأجر ومصالحه الوقف.

¹ بن مشرّن خير الدين ، المرجع السابق، ص 211.

الفرع الرابع: ترميم الأملاك الوقفية المبنية بعقد الترميم والتعمير

أقرّ المشرّع الجزائري، في إطار تنظيمه لآليات ترميم الأملاك الوقفية، ما يُعرف بـ"عقد الإيجار وفق مبدأ التعمير أو الترميم"، وهو أحد الأساليب التي تهدف إلى استغلال العقارات الوقفية المعرضة للهلاك أو الاندثار. ويُعد هذا العقد استثنائيًا من حيث طبيعته، إذ يُمنح المستأجر بموجبه الحق في استغلال العقار الوقفي، مقابل التزامه بترميمه أو إعادة تعميره على نفقته الخاصة، شريطة أن تكون هذه الأملاك بحاجة فعلية للترميم، وليس بغرض البناء الجديد أو المشاريع غير الضرورية، إلا في حالات الضرورة القصوى ويشترط في هذا العقد أن يتحمل المستأجر كافة النفقات المتعلقة بعملية الترميم أو التعمير، على أن يُخصم المبلغ المدفوع من القيمة الإيجارية المتفق عليها¹. وتُحدد شروط هذا العقد مسبقًا بموافقة إدارة الأوقاف، ولا يُعتبر العقد من قبيل الإيجار العادي، بل يُعد أشبه بـ"عقد استثمار"، يمنح المستأجر حق الانتفاع لفترة زمنية معينة دون أن يترتب له أي حقوق تملكية أو إمكانية التنازل عنه للغير، إلا بموافقة مسبقة من الجهة الوصية.

كما لا يترتب عن هذا العقد أي التزامات على الوقف تجاه المستأجر أو ورثته، بما في ذلك حق تجديد العقد أو المطالبة بقيمته بعد الوفاة، إذ تُحدد العلاقة التعاقدية وفقًا للقواعد العامة للعقود وبما يخدم مصلحة الوقف. ويُعد هذا النوع من العقود وسيلة فعالة لحماية الأملاك الوقفية من التدهور، وضمان استغلالها بالشكل الذي يُحقق أهداف الوقف ويدعم استدامته.

المطلب الثالث: حماية الأراضي الوقفية الفلاحية

يستلزم تحديد الإطار المفاهيمي للأراضي الوقفية الموجهة للنشاط الفلاحي التطرق إلى تعريفها، وكذا بيان الأساس القانوني الذي تستند إليه. ولهذا الغرض، سنعالج هذا المفهوم من خلال فرعين متكاملين: نخصص أولهما لتعريف الأراضي الوقفية الفلاحية، ونعالج في الفرع الثاني الأساس القانوني الذي يُنظّمها.

الفرع الأول: تعريف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

بالنظر إلى المنظومة التشريعية المنظمة للأوقاف، يُلاحظ غياب تعريف دقيق ومباشر لمصطلح "الأراضي الوقفية الفلاحية" ضمن النصوص القانونية. ومع ذلك، يمكن استنباط خصائص هذا النوع من الأراضي من خلال دلالاته الاصطلاحية، والتي تجمع بين خاصيتين جوهريتين: أولاً، كونها أراضٍ ذات طبيعة وقفية؛ وثانياً، تخصيصها للاستغلال الفلاحي. وبالتالي، يمكن تأطير مفهومها انطلاقاً من هاتين الخاصيتين الأساسيتين.

¹ نصت مادة 478 من القانون المدني المعدل والمتمم التي تنص على ان المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم

أولاً: الأراضي الوقفية الفلاحية باعتبارها أملاكاً وقفية

يتبين من خلال استقراء أحكام المادة 213 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، والمادة 03 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، أن الملك الوقفي ينشأ بموجب تصرف قانوني يصدر عن الواقف، يُخرج به مالاً معيناً من دائرة التملك الفردي إلى ملكية موقوفة لا تقبل التصرف أو التوريث، ويُحبس بذلك على وجه التأييد لفائدة جهة خيرية أو منفعة عامة.

كما توضح المادة 08 من القانون ذاته أن الأملاك الوقفية تشمل طائفة من الممتلكات، سواء كانت منقولة أو عقارية. ومن هذا المنطلق، تندرج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن فئة الأملاك الوقفية العقارية، إذ إن الأصل في العقارات هو الأرض، كما أشارت إلى ذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، والتي نصّت صراحة على أن الملك الوقفي قد يكون بناءً، أو أرضاً بيضاء، أو أرضاً زراعية، أو أرضاً مشجرة.

وعليه، فإن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تُعدّ أراضي عقارية حُبست على وجه التأييد، بغرض تخصيص منفعتها للفئات المستهدفة من قبل الواقف أو للصالح العام، انسجاماً مع مقاصد الوقف وأهدافه الشرعية والاجتماعية.

ثانياً: الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة باعتبارها أراضي فلاحية

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بموجب المادة 04 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990¹، والمتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، حيث نص على ما يلي:

"الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تُنتج، بتدخل الإنسان، سنوياً أو على فترات متباعدة، إنتاجاً يُستهلك من طرف الإنسان أو الحيوان، أو يُستعمل صناعياً بشكل مباشر أو بعد تحويله".

من خلال هذا التعريف، يتضح أن المشرع اعتمد معيارين أساسيين لتحديد طبيعة الأرض الفلاحية:

1. إنتاجية الأرض نتيجة تدخل الإنسان: فالأرض لا تُعدّ فلاحية إلا إذا نتجت عنها عملية إنتاج زراعي بفعل تدخل بشري، مما يستبعد من التعريف الأراضي التي تُنتج بصورة طبيعية دون نشاط فلاحي من الإنسان.

¹ المادة 04 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، والمتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

2. قابلية الإنتاج للاستهلاك: يشترط أن يكون هذا الإنتاج قابلاً للاستهلاك، سواء من قبل الإنسان أو الحيوان، أو للاستعمال في الصناعات، سواء بصورة مباشرة أو بعد تحويله.

وبناءً على ما تقدم، تُصنّف الأراضي الفلاحية إلى نوعين:

- أراضي فلاحية بطبيعتها الأصلية، أي أنها مهيأة طبيعياً للإنتاج الزراعي، وتُستغل فعلاً لهذا الغرض.
 - أراضي ذات وجهة فلاحية، وهي الأراضي التي، رغم عدم استغلالها فعلياً في الزراعة، تُظهر قابلية واضحة لأن تُستخدم لهذا الغرض وفقاً لما تسمح به طبيعتها وموقعها.
- ومن هذا المنطلق، تنطبق هذه الثنائية التصنيفية على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، فهي بدورها قد تكون:

- أراضي فلاحية بطبيعتها، وقد خُصصت وقفياً للاستغلال الزراعي، أو
 - أراضي ذات طابع وقفي ووجهة فلاحية، أي قابلة للاستغلال الزراعي، وإن لم تكن مستغلة فعلياً بعد.
- وعليه، وباستناد إلى الخاصيتين الجوهريتين اللتين تُميزان هذا الصنف من الأراضي، يمكن تقديم تعريف جامع للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على النحو الآتي:

"الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي عقارية تم إخراجها من دائرة التملك الخاص وجُعِلت على وجه التأييد وفقاً لصالح جهة معينة، بغرض استغلالها في الإنتاج الزراعي متى توفرت فيها مقومات الفعالية الفلاحية، سواء كانت مهيأة طبيعياً لذلك أو قابلة للتوجيه الزراعي وفقاً لأحكام القانون".

الفرع الثاني: عقد الزراعة

عرّفت المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف عقد المزارعة بأنه عقد يتم بموجبه منح المزارع حق استغلال الأرض مقابل جزء من المحصول الناتج عن استغلالها. ويتفق طرفا العقد عند إبرامه على تحديد نسبة كل منهما من الغلة.

يمكن استخلاص أن المزارعة عقد يشبه عقد الإيجار من حيث منح الانتفاع بالأرض مقابل عوض، كما يشبه عقد الشركة من حيث مشاركة كل من المالك والمزارع في العمل والإنتاج معاً، بحيث يتقاسمان الغلة الناتجة حسب الاتفاق، زيادة أو نقصاناً.

ويمتاز عقد المزارعة بخصائص أساسية، من أهمها:

- أنه يقتضي المشاركة في استغلال الأرض الزراعية واستثمارها.
- أن المزارع يُعتبر طرفاً أصيلاً في العقد وليس مجرد أجير.
- أن الحصة المتفق عليها تمثل جزءاً من المحصول، وليست أجره ثابتة¹.

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 143

يخضع إبرام عقد المزارعة للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الأوقاف، مع ضرورة استيفاء شروط صحة العقد، وعلى رأسها:

1. رضا الطرفين الكامل وخلو الإرادة من العيوب.
 2. وجود منفعة مشروعة تتمثل في استغلال الأرض واستثمارها زراعياً وفق العرف.
 3. ضرورة تحديد موضوع العقد بدقة (الأرض ومساحتها ونوع الزراعة المتفق عليها).
- يجب تحرير عقد المزارعة كتابياً وفق النموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 69-64، كما يتطلب العقد موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف

أما بخصوص مدة عقد المزارعة، فيما أن المشرع لم يحدد مدة معينة له، فإن الأصل أن تكون مرتبطة بدورة زراعية واحدة حسب العرف، ما لم يحدد الواقف مدة خاصة. وفي حال عدم تحديد المدة، يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض المستغلة وعدم التنازل عنها أو تأجيرها من الباطن دون إذن الأوقاف، مع وجوب صيانتها ورعايتها.

كذلك، يحق لكل طرف إنهاء العقد في حالات استثنائية، مثل الإخلال بالالتزامات التعاقدية، أو القوة القاهرة، أو الوفاة.

وفي حال دمج الأراضي الوقفية الفلاحية ضمن تجمعات سكنية، يتم إنهاء عقد المزارعة وفقاً لأحكام القانون رقم 90-29 وأحكام قانون الأوقاف رقم 07-01¹.

الفرع الثالث: عقد المساقاة

عرف المشرع الجزائري عقد المساقاة بموجب المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 01-07، بأنه: "عقد يتم بموجبه إعطاء الغراس أو الزرع أو سائر الأشجار لمن يقوم بسقيها وخدمتها مقابل جزء معلوم من ثمرتها مشاعاً"².

ويطبق على عقد المساقاة، كعقد المزارعة، القواعد العامة لإبرام العقود دون أن يحدد المشرع شروطاً خاصة بهما، بل ترك الأمر لضوابط العقد العامة، والمتمثلة فيما يلي:

يمثل الطرف الأول إدارة الأوقاف نيابةً عن جهة الوقف، ويمثل الطرف الثاني الشخص العامل أو المكلف بأداء خدمة تتعلق بالأشجار أو المزروعات. ويتمثل محل العمل أو المنفعة في سقي الأشجار أو الزرع أو القيام بأي نشاط فلاحي آخر، مع ضرورة تحديد طبيعة هذا العمل وشروطه إما بنص صريح في العقد أو بالرجوع إلى العرف السائد. ويُحدد نصيب العامل بوضوح³، على أن يكون جزءاً معلوماً من الغلة أو الثمرة، لا أجراً

¹ القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/01 المعدل والمتمم.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص 136.

³ بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص 208

مقطوعًا. ويشترط لصحة التعاقد توفر صيغة واضحة تدل على الرضا، مع التزام العامل ببذل عناية الرجل العادي في تنفيذ ما أُسند إليه من عمل.

بالإضافة إلى ذلك، يعتبر موضوع العقد مرتبطًا بمصلحة الوقف وليس بالعامل شخصيًا؛ فلا يجوز للعامل أن يطالب بحصة في الأرض، بل له حق في جزء من الغلة أو الثمر فقط.

إذا لم يتم التوصل إلى إنتاج أي غلة أو ثمرة، فلا يستحق العامل أي أجر، سواء في عقد المساقاة أو المزارعة، لأن أجره متعلق بتحقيق المنفعة.

كما أن العقد قد يفسخ لأسباب طارئة مثل وفاة العامل قبل إتمام عملية الزرع أو الغرس، ولا يحق له أو لورثته المطالبة بأي تعويض إذا لم يتم العمل.

وفي حال تم تحقيق جزء من الثمر قبل الوفاة، فإن العامل أو ورثته يستحقون نصيبهم من الثمرة الناتجة.¹

¹ بن مشرّن خير الدين ، ص ص 209، 210.

خلاصة الفصل:

تلعب الإدارة دوراً محورياً في حماية الأملاك الوقفية، من خلال تتبع ورصد المخالفات والتجاوزات التي من شأنها الإضرار بالملكية الوقفية أو المساس بطبيعتها الأصلية، سواء تعلّق الأمر بأراضٍ قابلة للبناء، مبانٍ مشيدة، أو عقارات ذات طابع فلاحي. وتمتلك الإدارة في هذا الصدد صلاحيات قانونية تمكّنها من التصدي لهذه الانتهاكات، وفقاً لإجراءات محددة ينص عليها القانون. ففي مجال البناء والتعمير، يتم توثيق المخالفات الواقعة على العقارات الوقفية من طرف مصالح التعمير المختصة، من خلال محاضر رسمية يحزرها أعوان مؤهلون ومحلّفون، وتُعتبر هذه المحاضر أدوات رقابة إدارية أساسية، تُنجز بناءً على معاينات ميدانية دقيقة للعقار أو البناء محل المخالفة.

وتهدف الإدارة، من خلال تحرير هذه المحاضر، إلى وضع حدٍّ لأي اعتداء على الأملاك الوقفية، بما يرسخ مبدأ الوقاية القانونية. ويبرز جانب آخر لا يقل أهمية، وهو حماية العقارات الوقفية الفلاحية، بالنظر إلى ما تمثّله من ركيزة أساسية في الثروة العقارية الوطنية، وأدائها في تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي. وقد كرس المشرع الجزائري هذه الحماية عبر المادة 16 من قانون التوجيه العقاري، التي نصّت صراحة على أن تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير لا يتم إلا بموجب ترخيص قانوني، مع ضرورة احترام القيود التقنية والمالية المقررة لعملية التحويل.

وعلى الرغم من هذه الحماية القانونية الصارمة، فإن واقع الحال يكشف عن تكرار حالات التعدي على العقارات الوقفية، في أحيان كثيرة، وبشكل يبعث على القلق. بل إن بعض هذه التجاوزات قد تصدر، للأسف، عن جهات إدارية نفسها، دون أن يُقابل ذلك بتحرك فعّال من الهيئات المكلفة بالرقابة. الأمر الذي يدفع المتضررين في كثير من الأحيان إلى اللجوء إلى القضاء، باعتباره وسيلة قانونية أخيرة لضمان حماية الوقف واسترداد حقوقه المصونة.

خاتمة

خاتمة:

ختامًا، فإن موضوع الحماية الإدارية للوقف العام في التشريع الجزائري يُعد من المواضيع الهامة التي تعكس مدى اهتمام الدولة بالحفاظ على هذا الكيان ذي الطابع الديني والاجتماعي، الذي يُشكل ركيزة من ركائز التنمية المستدامة والتكافل الاجتماعي. وقد كشفت هذه الدراسة عن الإطار القانوني والتنظيمي الذي تبنته الجزائر لحماية الأملاك الوقفية من خلال منظومة إدارية متعددة المستويات.

لقد تبين من خلال فصول هذه المذكرة أن التشريع الجزائري سعى إلى إرساء حماية متكاملة للوقف العام، سواء من خلال ضبط طبيعته القانونية والتنظيمية، أو من خلال وضع آليات إدارية فعالة على المستويين المركزي والمحلي. فقد تم تحديد أجهزة مختصة بحمايته، كالمفتشية العامة ومديريات الأوقاف واللجان المحلية، إلى جانب تسخير آليات قانونية لتثبيت الحقوق الوقفية خلال عمليات التطهير العقاري ومسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري. كما اعتمدت الدولة آليات استغلالية تهدف إلى تنمية الوقف العام وضمان استمراريته عبر التأجير، التثمين، وعقود خاصة كالحكر والمقاولة والمرصد.

وفي ضوء ذلك، يتضح أن المشرع الجزائري قد أضفى على الوقف العام مكانة متميزة في المنظومة القانونية، ما استوجب إحاطته بجملة من الآليات القانونية والإدارية الكفيلة بحمايته من أي اعتداء أو إهمال قد يظال كيانه أو ريعه. وتُعدّ الحماية الإدارية صمّام أمان أساسي لهذا الكيان، من خلال إشراف جهات إدارية متخصصة على تسييره واستغلاله بما يضمن احترام نية الواقف وتحقيق مقاصد الوقف.

النتائج المتوصل إليها:

ومن خلال موضوعنا، تم التوصل إلى عدد من النتائج، أبرزها:

1. قوة البعد الإداري: الحماية الإدارية تُعدّ حجر الزاوية في صون الوقف العام، عبر متابعة دقيقة من مصالح وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وكذا المجالس المنتخبة وسلطات الوصاية.
2. تنظيم قانوني متقدم نسبيًا: وجود نصوص قانونية منظمة لقطاع الأوقاف كقانون 91-10، سمح بوجود هيكلية قانونية محكمة.
3. ضعف في التنسيق والتطبيق: لوحظ وجود عراقيل في التطبيق الفعلي للنصوص، منها ضعف التنسيق بين الجهات، وقلة الكوادر المؤهلة في تسيير الوقف.

4. نقص في الردع الإداري: لم يتم تفعيل الرقابة الإدارية والردعية على نحو كافٍ لردع التجاوزات والانتهاكات في مجال الأوقاف.

التوصيات والمقترحات:

وانطلاقاً من هذه النتائج، يمكن تقديم جملة من التوصيات لتعزيز فعالية الحماية الإدارية للوقف العام، أهمها:

1. تعزيز التكوين الإداري: تكوين وتأهيل الإطارات المكلفة بتسيير الأوقاف لضمان احترافية الأداء الإداري.
 2. تحسين التنسيق بين القطاعات: دعم التعاون بين وزارات الشؤون الدينية، المالية، الداخلية، والعدل لتكامل الجهود الرقابية.
 3. الرقمنة والتحديث: إنشاء قاعدة بيانات رقمية وطنية شاملة ومحدثة لجميع الأملاك الوقفية.
 4. تفعيل الرقابة المستمرة: إحداث لجان تفتيش دورية لضمان احترام شروط الوقف وتقييم فعالية التسيير الإداري.
 5. تعديل الإطار القانوني عند الاقتضاء: مراجعة النصوص القانونية بما يسمح بملاءمتها مع التحديات العملية في مجال حماية الوقف.
- إن الحماية الإدارية للوقف العام، رغم ما تحقّق لها من مكتسبات تشريعية ومؤسسية، تبقى بحاجة إلى تعزيز الجوانب التطبيقية والرقابية، لضمان استمرار هذا النظام في أداء رسالته النبيلة في خدمة المجتمع وتحقيق التنمية والتكافل.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

(1) المصادر:

أولا/ النصوص القانونية والتنظيمية

القوانين:

1. القانون رقم 01-81 مؤرخ في 07/02/1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية...
2. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
3. القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
4. القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 والمتعلق بالأوقاف، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 10-02 المؤرخ في 14/12/2002.
5. القانون رقم 21-04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.
6. القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بمعاينة الملكية وتسليم السندات.

الأوامر:

1. الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالزراعة.
2. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
3. الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون 25/90.

المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 427/05 يتعلق بجرد الأملاك الوقفية وتسييرها.
2. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بمسح الأراضي العام.
3. المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
4. المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 23/03/1991 المتعلق ببناء المسجد.
5. المرسوم التنفيذي رقم 114-91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالقانون الأساسي لعمال قطاع الشؤون الدينية.

6. المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة.
7. المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية.
8. المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28/06/2000 يتعلق بالأوقاف في الجزائر.
9. المرسوم التنفيذي رقم 371/2000 المؤرخ في 21/11/2000 يتضمن إحداث المفتشية العامة.
10. المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بالتحقيق العقاري.
11. المرسوم التنفيذي رقم 411/08 المؤرخ في 24/12/2008 يتضمن القانون الأساسي للموظفين المكلفين بالشؤون الدينية.

القرارات الوزارية:

1. القرار الوزاري المشترك بتاريخ 2 مايو 1999، بشأن صندوق مركزي للأملاك الوقفية.
2. القرار الوزاري رقم 26 المؤرخ في 7 مايو 2000، بشأن ضبط النفقات والإيرادات الخاصة بالأملاك الوقفية.
3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 نوفمبر 2001 المتعلق بتنظيم المكاتب المركزية.

(2) المراجع

أولا/ الكتب

1. ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد أبو مكارم، لسان العرب، دار المعارف، مصر، القاهرة، 1989.
2. ابن نجيم الحنفي، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، 1400 هـ - 1980.
3. الإمام أحمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة.
4. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردير، الطبعة 1، مطبعة محمد علي صبح، القاهرة، 1353 هـ.
5. حمدي عمر باشا، عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر.
6. زهدي يكن، أحكام الوقف، المكتبة العصرية، ط01، بيروت.

7. سيد الهواري وآخرين، مبادئ الإدارة، كلية التجارة، جامعة عين شمس، 1993.
8. شهاب الدين القرافي، الذخيرة، تحقيق: سعيد أعراب، كتاب الوقف، الجزء السادس، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، 1994.
9. الطرابلسي، الإسعاف في أحكام الأوقاف، دار الرائد العربي، بيروت، 1401 هـ - 1981 م.
10. محمد بن أحمد بن صالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، بدون دارنشر، الطبعة الأولى، الرياض، 2001.
11. محمد زيد الأبياني بك، مباحث الوقف، مطبعة علي سكر حميص، الطبعة الثانية، 1912.
12. محمد كنازة، التسيير الإداري للوقف العام، دارهومة، الجزائر، 2006.
13. محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الطبعة الرابعة، بيروت، 1982.
14. منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره ادارته تنميته، دار الفكر المعاصر، دمشق، 7111.
15. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الثامن، دار الفكر، دمشق سوريا، 1989.
16. وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، دار الفكر، ط 2، دمشق سوريا، 1993.

ثانياً: الرسائل الجامعية والمذكرات

أولاً/ أطروحات دكتوراه

1. أحمد الفياض الضرغام، الوقف الإسلامي ودوره في النمو التعليمي والاجتماعي، أطروحة دكتوراه، جامعة السند، باكستان، 1987.

ثانياً/ رسائل ماجستير

1. بن خرفية وهيبة، مقدمي صفية، تسيير وحماية الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2015.
2. بن مشرنن خير الدين، الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تلمسان، 2011.

3. صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2019.
4. فنطازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006/2007.
5. محمد صالح بوخلوة، الآليات القانونية لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، 2010.
6. معتز محمد مصبح، دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية - دراسة تطبيقية لقطاع غزة، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة، 2012.

ثالثاً/ مذكرات ماستر:

1. بن عون خولة، التسيير الإداري للوقف العام، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014/2015.
2. عامر قوق، ماهية الوقف وأنواعه في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015.
3. عظيم حكيم، أساليب إدارة الوقف، مذكرة ماستر، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2016/2017.
4. موسى سالمي، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.

ثالثاً: المقالات والمجلات العلمية

1. رزق الله العربي بن مهدي، غزال نصيرة، "استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري"، *المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية*، العدد 02، جامعة عمارثليجي، الأغواط.
2. صالح صالح، نوال بن عمارة، "الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة عرض التجربة الجزائرية في تسيير الأوقاف"، *المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية*، العدد 01، الجزائر، 2014.

3. عز الدين بدري، "الحماية الإدارية لأوقاف المساجد في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد 02، المركز الجامعي صالحى أحمد، النعامة، 2022.
4. فتحي طيطوس، العكلى الجليلي، "النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جامعة سعيدة، 2020.
5. فردي كريمة، "عقد الحكر كآلية لتفعيل تثمير العقارات الوقفية العاطلة"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 12، العدد 01، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2020.
6. مسلي نورالدين، زراري فتحي، "عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد 03، جامعة سوق أهراس، 2019.

خامسًا: محاضرات ودروس ومطبوعات

1. دلالي الجليلي، محاضرات في الأوقاف، مطبوعة دروس للسنة الثانية ماستر، جامعة الشلف، 2017/2016.
2. محمد مقران، "التقييمات العقارية"، محاضرة للدورة الوطنية لوكلاء الأوقاف، الجزائر، 2001.

سادسًا: مراجع أجنبية

1. Necerdine Saidouni: *Le wakf en Algérie à l'époque ottomane*, Recueil de recherches sur le wakf, Kuwait Waqf Public Foundation, Kuwait, 2007.

الفهرس

أ	مقدمة:
5	الفصل الأول: أسس الحماية الإدارية للوقف العام
6	المبحث الأول: مفهوم الوقف
6	المطلب الأول: تعريف الوقف
6	الفرع الأول: التعريف الشرعي للوقف
9	الفرع الثاني: التعريف القانوني للوقف
10	المطلب الثاني: التطور التاريخي للوقف العام
10	الفرع الأول: المرحلة التشريعية من 1962 إلى ما قبل صدور دستور 1989
11	الفرع الثاني: المرحلة التشريعية بعد دستور 1989
12	المطلب الثالث: أركان و أقسام الوقف
12	الفرع الأول: أركان الوقف:
13	الفرع الثاني: أقسام الوقف
14	المبحث الثاني: إدارة الأملاك الوقفية
14	المطلب الأول: طبيعة إدارة الوقف العام
15	الفرع الأول: حبس الأصل وتسبيل الثمرة
16	الفرع الثاني: خصوصية ملكية الوقف العام .
17	الفرع الثالث: ما يبني عليه الموقوف
17	الفرع الرابع: النظارة على الوقف
18	الفرع الخامس: أقسام الوقف الخيري
19	المطلب الثاني: الأجهزة الإدارية المكلفة بحماية الوقف العام
19	الفرع الأول: المفتشية العامة
19	الفرع الثاني: مديرية الأوقاف والحج
21	الفرع الثالث: لجنة الأوقاف
23	المطلب الثالث: الأجهزة المحلية المكلفة بحماية الوقف العام
23	الفرع الأول: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
24	الفرع الثاني: مؤسسة المسجد:
25	الفرع الثالث: وكيل الأوقاف
28	الفصل الثاني: آليات الحماية الإدارية للوقف العام
29	المبحث الأول : حماية الوقف العام خلال عمليات التطهير العقاري وتوثيقها
29	المطلب الأول: حماية الوقف العام خلال تأسيس السجل العقاري
32	الفرع الأول: توثيق الوقف العام عن طريق الكتابة الرسمية

33	الفرع الثاني: توثيق الوقف العام عن طريق الإشهاد المكتوب
34	المطلب الثاني: حماية الوقف العام خلال مسح الأراضي
36	المطلب الثالث: حماية الوقف العام من خلال إجراءات شهادة الحيابة والتحقيق العقاري
37	الفرع الأول: حماية الوقف العام خلال إعداد وتسليم شهادة الحيابة
39	الفرع الثاني: حماية الوقف العام ضمن إجراءات التحقيق العقاري
41	المبحث الثاني : حماية الوقف العام عن طريق إستغلاله وتنميته
41	المطلب الأول: إستغلال الوقف العام عن طريق تأجيره
42	الفرع الأول: الإيجار الوقف العام عن طريق المزاد العلني
43	الفرع الثاني : الإيجار الوقف العام عن طريق التراضي
43	المطلب الثاني: حماية الأوقاف العامة العاطلة
44	الفرع الأول: عقد الحكر
45	الفرع الثاني: عقد المقاوله
46	الفرع الثالث : عقد المرصد
47	الفرع الرابع: تثمير الأملاك الوقفية المبنية بعقد الترميم والتعمير
47	المطلب الثالث: حماية الأراضي الوقفية الفلاحية
47	الفرع الأول: تعريف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة
49	الفرع الثاني : عقد الزراعة
50	الفرع الثالث: عقد المساقاة
53	خاتمة:
55	قائمة المصادر والمراجع :
60	الفهرس

الملخص :

لقد أولى المشرع الجزائري حماية الأملاك العقارية العامة عناية خاصة، وذلك من خلال عدد من الآليات الإدارية التي تهدف إلى حماية الملك الوقفي العام، بما في ذلك آليات التوثيق والإخضاع للرقابة. وقد شملت هذه الآليات أيضًا توثيق الأوقاف العامة وكذا الأملاك الوقفية الخاصة.

وتتجلى هذه الآليات من خلال العمليات المتعلقة بالحماية العقارية، والتي يتم تنفيذها بمناسبة تأسيس وتسجيل الأملاك الوقفية العامة، وكذا من خلال تفعيل آليات التحري والشهر العقاري. كما تشمل هذه الآليات إعداد أدوات قانونية وإدارية سليمة، تُمكن من ضمان حماية أملاك الأوقاف العامة، وتتولى الإدارة المعنية بالأوقاف متابعة هذه العمليات بما في ذلك التحقيقات العقارية والإجراءات المرافقة لها.

الكلمات المفتاحية: الوقف العام، تسجيل الأملاك الوقف العام، الشهر العقاري

Abstract:

The Algerian legislature has paid special attention to the protection of public real estate through a number of administrative mechanisms aimed at protecting public endowment property, including documentation and oversight mechanisms. These mechanisms also cover the documentation of public endowments as well as private endowment property.

These mechanisms are manifested through real estate protection processes implemented during the establishment and registration of public endowment properties, as well as through the activation of real estate investigation and registration mechanisms. These mechanisms also include the development of sound legal and administrative tools to ensure the protection of public endowment properties. The endowment administration is responsible for monitoring these processes, including real estate investigations and accompanying procedures.

Keywords: Public Endowment, Public Endowment Property Registration, Real Estate Registry