

## مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

### تمويل الاستثمار الوقفي في الفقه الإسلامي وقانون الأوقاف الجزائري

Financing endowment investment in Islamic jurisprudence and the  
Algerian Endowment Law

سامي حبيلي\*

جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت (الجزائر)، مخبر البحث في تطوير التشريعات الاقتصادية

hsami1978@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2022/03/01

تاريخ القبول: 2022/02/14

تاريخ ارسال المقال: 2021/12/10

\* المؤلف المرسل

## الملخص:

تناول هذا البحث مسألة تمويل الاستثمار الخاص بالأوقاف العامة، فبين معنى الاستثمار وأنه يشمل إضافة إلى صيانة الوقف وترميمه - للمحافظة عليه وعلى عوائده- قضية زيادة الوعاء الوقفي وتنمية رأس ماله؛ وذلك بتطوير الوقف العام وتحويله وإنشاء أوقاف جديدة.

كما عرض البحث إلى مصادر تمويل صيغ الاستثمار في الأوقاف العامة، سواء كان التمويل ذاتيا أو خارجيا عنه، مقارنا في كل مسائل البحث بين ما ورد في الفقه الإسلامي وبين قانون الأوقاف الجزائري.

**الكلمات المفتاحية:** استثمار، تنمية، وقف، استغلال، تمويل

## Abstract :

This research dealt with the issue of financing private investment in public endowments. He explained the meaning of investment and that it includes, in addition to maintaining and restoring the endowment - to preserve it and its returns - the issue of increasing the endowment base and developing its capital; By developing and transforming the public endowment and establishing new endowments.

The research also presented the sources of funding for investment formulas in public endowments, whether the funding was self-financed or external to it, comparing in all research issues between what was mentioned in Islamic jurisprudence and the Algerian endowment law

**Keywords:** Investment, development, endowment, exploitation, financing

## المقدمة:

يعرف القطاع الخيري أو ما يصطلح عليه بالقطاع الاجتماعي الاقتصادي وبعبارة أدق: القطاع الثالث؛ أهمية بالغة ومكانة عالية في جميع الدول المتقدمة، هذا القطاع الذي يعد مكملا للقطاعين العام والخاص، ورافدا رئيسيا من روافد التنمية بمختلف قطاعاتها خاصة القطاع الاقتصادي والقطاع الاجتماعي. ولأن الوقف في التاريخ الإسلامي كان من أهم الأنظمة التي استند عليها القطاع الخيري؛ حيث أثبت نجاعته وأثره في تحقيق التطور والتقدم في المجال التعليمي والصحي وفي المجال الاجتماعي مساهما في تحقيق الرفاه بله دعم الفئات الهشة للمجتمع.

كل هذا دفع القائمين والساعين إلى التنمية إلى الاهتمام بنظام الوقف وإعادة بعثه؛ ليكون رافدا من روافد التنمية المستدامة، كيف لا وقد أثبت التاريخ الإسلامي هذه المكانة وهذا الأثر.

ولا يخفى على عاقل جهود الجزائر بمؤسساتها وعلمائها واقتصاديينها وباحثيها في التخصصات ذات العلاقة بموضوع الوقف: إحياء وتنظيمها وتفعيلها وتنمية، وقد جاء إسهام الباحثين في هذا الانبعث في شكل مؤلفات وأبحاث ومؤتمرات؛ هذا الجهد الذي يتغيى عرض مختلف مسائل نظام الوقف بتكليف الخزان الفقهي الموروث مع العصر ومقتضياته، وضبط العصر مع منظومة الأحكام الشرعية لنظام الوقف.

وفي هذا السياق يأتي هذا البحث الموسوم ب: "تمويل الاستثمار الوقفي بين الفقه الإسلامي وقانون الأوقاف الجزائري"، والذي يقصد منه الباحث مواكبة هذه الجهود إفادة واستفادة، والله من وراء القصد وهو يهدي السبيل.

**أهمية الموضوع:** يكتسي هذا الموضوع أهمية كبيرة في مجال العمل الوقفي، ويتجلى ذلك في:

- أنه يمثل تطورا في فكر القائمين على القطاع الوقفي، فأكثر ما كان يشغل بال النظر على الوقف هو استغلاله والحفاظة عليه لضمان استمرار عوائده؛ دون الالتفات إلى نمائه وزيادة وعائه ورأس ماله.

- أنه يبين أنواع الاستثمار في الوقف ويجلي مجالات ذلك.

- أنه يعرض لصيغ تمويل الاستثمار الوقفي قديمها وحديثها ويبين أهم القضايا المتعلقة بها.

- أنه يبرز تناغم القائمين على القطاع الوقفي مع تطورات العصر ومتطلبات الواقع المعيش.

- أنه يبرز التناغم بين النظام القانوني للوقف وبين الفقه الإسلامي

**أهداف الموضوع:** يهدف البحث إلى تحقيق الآتي:

- تحديد معنى الاستثمار الوقفي وبيان الفرق بين تنمية الأوقاف واستغلالها.

- تحديد مجالات الاستثمار الوقفي.

- دراسة مصادر تمويل الاستثمار الوقفي بمختلف صيغه في الفقه الإسلامي وقانون الأوقاف الجزائري.

- بيان الأحكام الموجهة لمصادر تمويل الاستثمار الوقفي.

- بيان طرق التمويل المعاصرة للاستثمار الوقفي، وانسجامها مع الأحكام الشرعية.

**منهج البحث:**

التزم الباحث في عرضه لقضايا البحث؛ المنهج الوصفي والمنهج التحليلي إضافة إلى المنهج المقارن، فالمنهج

الوصفي لوصف مسائل البحث المعروفة والمقررة، والمنهج التحليلي لتحليل قضايا البحث وبيان المشكلات المتعلقة

بها وردّ المسائل إلى أدلتها، أما المنهج المقارن فلمقارنة قضايا البحث بين الفقه الإسلامي وقانون الأوقاف

الجزائري.

إشكالية البحث: يحاول البحث الإجابة على الإشكالية الآتية:

ما هو مدلول الاستثمار الوقفي؟ وماهي مجالاته؟ وماهي مصادر تمويل الاستثمار الوقفي في الفقه الإسلامي وقانون الأوقاف الجزائري؟

**الخطة المتبعة:** التزم الباحث الخطة الآتية في تناوله لمسائل البحث وقضاياها:

مبحث تمهيدي: الاستثمار الوقفي: الماهية والمتعلقات

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي وأهدافه

الفرع الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي

الفرع الثاني: أهداف الاستثمار الوقفي

المطلب الثاني: دوافع الاستثمار الوقفي وضوابطه

الفرع الأول: دوافع الاستثمار الوقفي

الفرع الثاني: ضوابط الاستثمار الوقفي

المبحث الأول: مصادر تمويل الاستثمار الوقفي الهادفة إلى تهيئته للاستغلال الأمثل.

المطلب الأول: التمويل الذاتي للاستثمار الوقفيلهادف إلى تهيئته للاستغلال الأمثل.

الفرع الأول: التمويل من غلة الوقف

الفرع الثاني: التمويل من عين الوقف: الإبدال

المطلب الثاني: التمويل الخارجيللاستثمار الوقفيلهادف إلى تهيئته للاستغلال الأمثل.

الفرع الأول: الاستدانة على الوقف

الفرع الثاني: الحكر

المبحث الثاني: مصادر تمويل الاستثمار الوقفي الهادفة إلى تنميته وزيادة وعائه

المطلب الأول: نظام البناء والتشغيل والتحويل BOT

المطلب الثاني: النقود

خاتمة

المراجع

## مبحث تمهيدي: الاستثمار الوقفي: الماهية والمتعلقات:

يعرض الباحث من خلال هذا المبحث التمهيدي إلى الاستثمار الوقفي، وذلك ببيان تعريفه وأهدافه ودوافعه وضوابطه، كل ذلك في مطلبين اثنين:

### المطلب الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي وأهدافه:

تحديد مفهوم الاستثمار الوقفي وبيان صورته قضية ضرورية في هذا البحث، فمن خلال هذا المطلب تحدد جملة من المفاهيم الأساسية في فهم قضايا البحث ومسائله خاصة تصور الاستثمار الوقفي ومصادر تمويله.

### الفرع الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي

الاستثمار الوقفي مركب إضافي، ولا يتم التعرف على هذا المركب إلا بمعرفة أفراده؛ ولذلك سيعرض البحث إلى تعريف الاستثمار ثم إلى تعريف الوقف وصولاً إلى تعريف المركب الإضافي: الاستثمار الوقفي:

#### تعريف الاستثمار:

**الاستثمار لغة:** هو طلب الثمر، والثمر: حمل الشجر، وأنواع المال، والولد: ثمرة القلب، وثمر ماله نماء، يقال: ثمر الله مالك أي كثره، وأثمر الرجل: كثّر ماله<sup>1</sup>.

**الاستثمار اصطلاحاً:** استعمل فقهاء الشريعة الإسلامية قديماً مصطلح النماء؛ الذي هو رديف المصطلح المعاصر "الاستثمار" وقد تنوعت عبارات الكتاب في تعريفه وإن كانت راجعة إلى معنى واحد، فالاستثمار: "استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، وإما بطريق غير مباشر كشراء الأسهم والسندات"<sup>2</sup>، وعرفه قطب سانو بقوله: "مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعاً، وذلك بالطرق الشرعية المعتمدة من مضاربة ومراجعة وشركة وغيرها"<sup>3</sup>، وعند شوقي دنيا: "جهد واع رشيد يُبذل في الموارد المالية والقدرات البشرية بهدف تكثيرها وتنميتها والحصول على منافعها وثمارها"<sup>4</sup>.

من خلال ما سبق يظهر التناغم والتوافق بين التعريفين اللغوي والاصطلاحي للاستثمار؛ والذي هو تكثير المال مع كل ما يُبذل في سبيل ذلك، ولا يُتصور تكثير المال دون المحافظة على أصله ورعاية من يتولى ذلك. وعليه يمكن القول بأن الاستثمار الوقفي مصطلح جامع للجهد المبذول في استخدام الأموال لغرض تنمية الأملاك الوقفية والمحافظة عليها وصيانتها واستغلالها وتأهيل الكادر القائم عليها.

### الفرع الثاني: أهداف الاستثمار الوقفي:

يمكن من خلال تعريف الاستثمار الوقفي استجلاء أهدافه وأغراضه والتي مردّها إلى ثلاثة أهداف رئيسية: الهدف الأول: بذل الأموال لزيادة الوعاء الوقفي بإضافة أوقاف جديدة أو تطوير الوقف الحالي ليصبح أكثر قيمة، وهذا ما يمكن الاصطلاح عليه بتنمية الوقف<sup>5</sup>.

المهدف الثاني: توظيف الأموال للحصول على منافع الوقف وعوائده، وهذا ما يصطلح عليه باستغلال الوقف<sup>6</sup>.  
المهدف الثالث: استخدام الأموال لغرض صيانة الأوقاف والمحافظة عليها أو إصلاحها وترميمها وإحيائها؛ لتحقيق ديمومتها والتمكن من استغلالها وتحقيق العوائد المرجوة منها، ويسمى هذا اختصارا صيانة الوقف وترميمه<sup>7</sup>.  
يقول الدكتور منذر قحف في أهمية تحديد أهداف الاستثمار الوقفي: "ولهذا التمييز بين استغلال الوقف وتنميته أهمية كبيرة من الوجهتين التطبيقية والشرعية أيضا، فهو يطرح مشكلة مصادر الأموال اللازمة للوقف كقضية شرعية..."<sup>8</sup>.

### المطلب الثاني: دوافع الاستثمار الوقفي وضوابطه:

من خلال هذا المطلب سيتم التعرض إلى دوافع الاستثمار الوقفي وذلك لإبراز ضرورة الاستثمار وأولويته إذا ما أُريد للوقف أن يُحقق أهدافه، والتعرض أيضا إلى الضوابط الحاكمة للاستثمار الخاص بالوقف، باعتباره نظاما إسلاميا خيريا.

#### الفرع الأول: دوافع الاستثمار الوقفي<sup>9</sup>:

دوافع الاستثمار الوقفي كثيرة متعددة؛ يمكن إجمالها فيما يأتي:

**قلة إنشاء أوقاف جديدة:** وهذا راجع إلى التخلف الذي أصابنا وانقطاعنا عن حضارتنا، فالناس اليوم لم تُعاش الوقف في زمن ازدهاره وقوة تأثيره، أضف إلى ذلك التعلق الكبير بأنظمة الدول المتقدمة والتأثر البالغ بها ومحاولة تقليدها ومحاكاتها على قاعدة: "المغلوب مولع باتباع الغالب"؛ هذا ما يفرض على مؤسسة الوقف تنميته وتطويره وزيادة وعائه نظرا للوظيفة المنتظرة منه، ذلك كله موازاة مع حث الناس على إنشاء أوقاف جديدة.

**خراب الأوقاف:** وهذا سبب مباشر ووجيه، فكثير من الأوقاف في بلادنا قد عُطِّلَتْ وخُرِّبَتْ وضاعت في حقبة الاستعمار الفرنسي، فواجب على مؤسسة الوقف خصوصا وعلى الجزائريين عموما الحرص على إحياء هذه الأوقاف وإصلاحها وترميمها؛ طلبا لتحقيق المساهمة المرجوة منها في تحقيق التنمية التي أضحت غاية الدولة والفرد معا.

**الاعتداء على الأوقاف:** وقد شهدت الجزائر ضياعا للأوقاف في عهد الاستعمار الفرنسي وبعد الاستقلال المبارك أيضا؛ فقد طالت عملية التأميم كثيرا من الأملاك الوقفية، فكان لابد من الاستثمار في سبيل استرجاع الأوقاف المعتمد على عليها، وأيضا في تعويضها بأموال وقفية أخرى.

**ضالة الإيرادات:** غالب الأوقاف الجزائرية هي ذات طابع فلاحي، ولا يخفى أن غالب الأراضي الفلاحية تُستغل عن طريق كرائها أو زرعها وانتظار غلتها، ولن يُحقق ذلك العوائد المطلوبة بحال، فالعمران قد امتد والحياة قد تشعبت وكلفة الحياة أضحت عالية

أضف إلى ذلك أن هذا العصر إضافة إلى الزراعة هو عصر الصناعات والخدمات، ولا يخفى على عاقل حجم الأموال المتداولة في القطاعين الصناعي والخدمي، فالواقع يفرض على الوقف إذا أراد أن يؤدي المقصود منه أن يقتحم القطاع الصناعي والخدمي بقوة واحتراف؛ ذلك ما سيحقق عوائد أكبر تسمح لمؤسسة الوقف بالإسهام الهام والفعال في تحقيق التنمية المستدامة.

**دواعي العصر:** ليس لمؤسسة الوقف بد من تكييف الوقف مع دواعي العصر ومتطلباته، فهذا العصر يشهد تقدما كبيرا في تكنولوجيا البناء ما يمكن القائمين على الوقف من الاستغلال الأمثل للمساحات الصغيرة، أضف إلى ذلك زيادة التركيز السكاني في المدن الأمر الذي نتج عنه زيادة الطلب على المباني السكنية والتجارية<sup>10</sup>

**الفرع الثاني: ضوابط الاستثمار الوقفي:**

الوقف من التبرعات تقوم على إدارته وتسييره إدارة الأوقاف، وهو ذو طبيعة دينية، وحق على مؤسسة الوقف استثماره واستغلاله؛ لأجل العوائد التي يستفيد منها الموقوف عليهم، ولا يتم ذلك إلا بالمحافظة عليه وصيانتها تحقيقا لبقائه وديمومته؛ ولأجل هذا كله لزم استثمار الوقف عدد من الضوابط التي ترمي إلى تحقيق أهداف الاستثمار، وضمان عدم التلاعب بالأوقاف وضياعها، وفيما يأتي عرض لهذه الضوابط:

**أولا: ضابط المشروعية:**

يقصد بضابط المشروعية أن تكون عمليات الاستثمار وافقه لأحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، فيمنع كل ما هو محرم في الشريعة الإسلامية اتفاقا في استثمار الأوقاف، مثل: الإيداع في البنوك الربوية باللفوائد، أو التعامل مع شركات تعمل في مجال محرم، وهكذا.

هذا الضابط مقرر في كل المعاملات في الفقه الإسلامي، فيستوي فيها الوقف مع غيره من التعاقدات والتعاملات، وقد نص التشريع الجزائري على هذا الضابط في المادة 45 من قانون الأوقاف الجزائري 91-10: "تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف، وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كفايات تحدد عن طريق التنظيم"

#### **الضابط الثاني: الالتزام بشرط الواقف:**

وهو من الضوابط المهمة، فلا يمكن تجاوز شروط الواقف في إدارة الوقف وتنميته واستثماره؛ مادامت هذه الشروط صحيحة شرعا<sup>11</sup> وقانونا، وهذا ما تؤكد القوانين النازمة لشؤون الوقف؛ فقد نصت المادة 14 من قانون الأوقاف 91-10 على أن: "اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه هي التي تنظم الوقف ما لم يرد في الشريعة نهي عنها"، وفي المادة 45 من القانون نفسه: "تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف".

ويبقى شرط الواقف معتبرا لا تجوز مخالفته مادام خادما لمصلحة الوقف والموقوف عليه، فإذا مضى الزمن وصار شرط الواقف ضارا بالوقف وبالموقوف عليه جازت مخالفته وتجاوزته؛ ففي المادة 16 من قانون 91-10: "يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم، أو ضارا بمحل الوقف، أو بمصلحة الموقوف".

### الضابط الثالث: الاستثمار الأمثل بتحصيل أعلى عائد مع المحافظة على الأصل الوقفي:

وهذا من المسلمات، فغاية تنمية الوقف واستثماره هو زيادة الأصول الوقفية وزيادة العوائد؛ وعليه لابد أن يحقق الاستثمار أهدافه وألا يعود على أصل الوقف بالإبطال؛ بإتخاذ الأصل الوقفي وإضعاف ريعه، وهذا الضابط خادما لأصل ديمومة الوقف وديمومة نفعه<sup>12</sup>.

### الضابط الرابع: الاحترافية في الاستثمار: وذلك بمراعاة القواعد العلمية الحديثة والطرق الفنية المعتمدة في إدارة

الاستثمارات الناجحة، كاعتماد المثلث الذهبي للاستثمار القائم على المحافظة على السيولة، والمحافظة على معدلات مخاطرة مقبولة والربحية؛ إضافة إلى إعمال أنظمة الرقابة وتفعيل نظم المحاسبة؛ لتحقيق الغاية الكبرى للاستثمار وهي المحافظة على الوقف وزيادته والرفع من عوائده<sup>13</sup>.

### المبحث الأول: مصادر تمويل الاستثمار الوقفي الهادفة إلى تهيئته للاستغلال الأمثل:

سنعرض في هذا المبحث إلى مصادر تمويل الاستثمار الوقفي الذي يهدف إلى تهيئة الوقف وإصلاحه وترميمه قصد استغلاله لتحصيل منافعه وعوائده، وقد قسم الباحث هذا التمويل إلى تمويل ذاتي نعرض له في المطلب الأول، وإلى تمويل خارجي هو مضمون المطلب الثاني.

### المطلب الأول: التمويل الذاتي للاستثمار الوقفي الهادف إلى تهيئته للاستغلال الأمثل.

ويُقصد به التمويل من الوقف نفسه، سواء كان ذلك من غلة الوقف -الفرع الأول-، أو من العين الوقفية نفسها -الفرع الثاني-

### الفرع الأول: التمويل من غلة الوقف:

الذي أثار عن الفقهاء قديما أنهم تحدثوا عن مسألة استعمال مال الوقف لغرض استغلاله فيما هو معد له أصلا، أو عمارته وإصلاح ما أصابه من أعطال وفساد وبوار، وقرروا في ذلك جملة من الضوابط هي:

1:- أن عمارة الوقف وإصلاحه هو من لوازم خاصية التأييد التي يتميز بها الوقف، فتأييد الوقف شرط يلزم من عدمه العدم - بطلان الوقف<sup>14</sup> -

2:- أن عمارة الوقف وإصلاحه لازمة سواء شرط الواقف ذلك أو لم يشترطه؛ تحقيقا لديمومة الوقف واستمراره.

3:- أن عمارة الوقف وإصلاحه من غلة الوقف مقدمة على إنفاق مال الوقف على المستحقين.

وجماع هذا كله في قول الكمال بن الهمام: "والواجب أن يبدأ من ارتفاع الوقف بعمارته، سواء شرط الواقف ذلك أو لم يشترط؛ لأن الغرض لكل واقف وصول الثواب مؤبدا، وذلك بصرف الغلة مؤبدا ولا يمكن ذلك بلا عمارة"<sup>15</sup>.

4:- لناظر الوقف ادّخار جزء من غلة الوقف لغرض العمارة والإصلاح، وإن لم يكن الوقف محتاجا إلى الإصلاح، وذلك لاحتمال حدوث ما يحتاج إلى إصلاح أثناء التشغيل والاستعمال، عملا بقاعدة تنزيل المتوقع مكان الواقع، قال الحصكفي: "ولو شرط الواقف تقديم العمارة ثم الفاضل للفقراء والمستحقين، لزم الناظر إمساك قدر العمارة كل سنة وإن لم يحتج الآن؛ لجواز أن يحدث حدث ولا غلة"<sup>16</sup>.

ويتفق قانون الأوقاف الجزائري مع هذا الطرح الفقهي، فقد نصت المادة 26 مكرر من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 على ما يلي: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها"، ونصت المادة 32 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أن نفقات الصيانة وإعادة البناء واستصلاح الأراضي وتجهيز المحلات الوقفية مشمولة في نفقات الأوقاف خصوصا، وجعلت المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي ذلك كله من وظيفة ناظر الوقف تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته.

ويقرر الدكتور منذر قحف هذا التوافق بين الفقه والقانون بقوله: "في حين أنه لا يختلف الناس أن ما يلزم لاستغلال الوقف من نفقة وصيانة وعمارة وما شابههما يُؤخذ دائما من إيراداته، حتى ولو أتى على جميعها في بعض السنوات"<sup>17</sup>

### الفرع الثاني: التمويل من عين الوقف: الإبدال

يقصد بالإبدال بيع وقف وشراء وقف غيره أو مقايضة وقف بوقف آخر، ويفترض في هذا البيع أو المبادلة عدم الغبن وعدم الغش، وأن يكون الوقف الجديد بنفس قيمة الوقف القديم ويصرف ريعه في نفس مصرف الوقف الأصلي، فليس يقصد بالإبدال نماء الوقف ولا زيادة رأسماله، بل إبدال وقف عاطل بوقف منتج<sup>18</sup>.

وقد فاضت كتب الفقهاء والباحثين في هذه المسألة؛ مبينة شروطها وضوابطها ومواقف الفقهاء منها بين موسع كما هو حال الحنفية والحنابلة وبين مضيق جدا كما هو الشأن بالنسبة الشافعية، وأقل تضيقا وهو مذهب المالكية<sup>19</sup>.

وقد لخصت المادة 24 من قانون الأوقاف الجزائري 91-10، عصارة أقوال الفقهاء، فنصت على أن الإبدال متعلق بحالة الضرورة، فحددت هذه الضرورة وبينت معالمها: "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر، إلا في الحالات الآتية:

- حالة تعرضه للضياع والاندثار.

- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.

- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.

- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.

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

**المطلب الثاني: التمويل الخارجي للاستثمار الوقفي الهادف إلى تهيئته للاستغلال الأمثل:**

ونعني به تمويل الاستثمار الوقفي من خارج أموال الوقف وغلاته، وسيعرض الباحث لهذا النوع من التمويل في

صورة الاستدانة على الوقف -الفرع الأول-، ثم لعقد الحكر وهو من الطرق التي نص عليها الفقهاء في حالة

فساد الوقف وخرابه خاصة -الفرع الثاني-

**الفرع الأول: الاستدانة على الوقف:**

وهي حالة ما إذا احتاج الوقف إلى نفقة لأجل استغلاله أو إصلاحه ولا مال للوقف ولا غلة، فهل لناظر الوقف

أو إدارته الاستدانة على الوقف لهذا الغرض؟

وخلاصة رأي الفقهاء فيما يلي:

- أن مسألة الاستدانة لا تكون إلا عند حاجة الوقف ولا مال للوقف

- أن لناظر الوقف أو متوليه الاستدانة على الوقف عند الحاجة ولا مال للوقف، وذلك لغرض استغلاله أو

إصلاحه، ولكن اختلفوا في اشتراط إذن القاضي أو أن يشترط الواقف ذلك على ثلاثة أقوال:

القول الأول: إنه لا بد من إذن القاضي وهو مذهب الحنفية، قال ابن نجيم: "الاستدانة على الوقف لا تجوز إلا إذا

احتيج إليها لمصلحة الوقف كتعمير وشراء بذر فتجوز بشرطين: الأول: إذن القاضي، الثاني: أن لا يتيسر إجارة

العين والصرف من أجرتها"<sup>20</sup>

القول الثاني: جواز الاستدانة لمتولي الوقف دون إذن القاضي، وهو مذهب المالكية والحنابلة

ففي حاشية الدسوقي: "وله أن يقتض لمصلحة الوقف من غير إذن الحاكم ويُصدّق في ذلك"<sup>21</sup>

جاء في كشف القناع: "وللناظر الاستدانة على الوقف بلا إذن حاكم، كسائر تصرفاته لمصلحة كشرائه للوقف نسيئة أو بنقد لم يعينه؛ لأن الناظر مؤتمن مطلق التصرف فالإذن والائتمان ثابتان"<sup>22</sup>.

القول الثالث: جواز الاستدانة عند الحاجة إن شرط الواقف ذلك أو بإذن الحاكم، وهو مذهب الشافعية، ففي نهاية المحتاج: "وكذا الاقتراض على الوقف عند الحاجة إن شرطه له الواقف أو أذنه فيه الحاكم"<sup>23</sup>

لم يتعرض قانون الأوقاف الجزائري إلى مسألة الاستدانة على الوقف عند الحاجة لغرض الاستغلال أو الإصلاح، لكن يمكن معالجة هذه المسألة من خلال المادة الثانية من قانون الأوقاف 91-10 ونصها: "على غرار كل مواد هذا القانون، يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه"

غير أنه في حالة اتباع الآراء الفقهية والقيام بالاستدانة على الوقف بمراعاة شروط ذلك، يمنع قانوننا جعل الملك الوقفي رهنا في مقابل الدين وذلك بنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 98-381 بفقرتها أ وب، والتي جعلت رهن الوقف باطلا بقوة القانون وسببا في عزل ناظر الوقف.

ومن صور الاستدانة على الوقف ما يسمى قانونا بعقد الترميم والبناء، ويسمى فقها بعقد المرصد<sup>24</sup>، وقد نصت المادة 26 مكرر 7 من قانون 01-07: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير، مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا". فيلجأ إلى الاستدانة على الوقف بعقد التعمير والبناء عند تحقق ما يأتي:

- وجود عقار مبني معرض للخراب والاندثار
- ليس للوقف غلة يرمم ويعمر بها هذا العقار
- عدم وجود من يستأجر العقار الوقفي على حاله
- وجود من يستأجر العقار الوقفي بدفع قيمة الترميم والتعمير على أن تخصم من الإيجار

**الفرع الثاني: الحكر:**

ويتعلق هذا النوع من العقود بأرض الوقف الخربة أو الأرض البور، التي لا مال للوقف يمكننا من إصلاحها، ولا يوجد من يستأجرها على حالها، وللحكر صورتان:

الأولى: وهي شبيهة بالإيجارين في الوقف، وذلك بأن يُؤجر الوقف إجارة طويلة لعدد من السنوات، وأن تتكون الإجارة من دفعتين الأولى: كبيرة معجلة تقارب قيمة الأرض، تُستعمل في إصلاح الأرض وغرسها أو البناء فيها، والثانية: دورية صغيرة مؤجلة تدفع كل فترة حسب الاتفاق كالسنة مثلا<sup>25</sup>.

وقد نصت المادة 26 مكرر 2 على هذه الصيغة: "يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يُخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع المبلغ إيجار سنوي يحدد في العقد، مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد....".

وهذه الطريقة كما نصت عليها المادة القانونية سالفه الذكر تبقى غير عملية في نظر الباحث، فليس من المعقول أن يدفع المرء ما يقارب قيمة الأرض ولا يملكها.

الثانية: هو إجارة الأرض على التأييد لمن يبني فيها، أو يغرس أشجارا، بأجرة شهرية أو سنوية، هذا ما يسمى الإنزال في تونس ويسمى عند المغاربة الجزاء وعند المصريين حكرا<sup>26</sup>.

والأصل في هذا كله أن يعرض الأمر على أهل الخبرة، فإن رأوا الحكر أصلح لأرض الوقف كأن كانت بورا، وأن استصلاحها يلزمه ثروة ولا مال للوقف، قدروا أجرتها بعد ضبط حدودها وما يرجع إليها، فإذا وقع استيفاء ذلك فالقاضي أو نائبه يرم عقد الإنزال ويمضيه.

فحقيقة هذا التصرف هو بيع حق القرار وبقاء ملكية الرقبة تابعة للوقف، وهو تصرف غير منصوص به نظرا لاحتمالية ضياع ملكية الوقف أصلا مع مرور الأزمنة، إضافة إلى وجود مصادر لتمويل إصلاح الوقف في هذا العصر لم تكن متوفرة في العصور الماضية كصكوك المقارضة والودائع الوقفية وهلم جرا.

#### المبحث الثاني: مصادر تمويل الاستثمار الوقفي الهادفة إلى تنميته وزيادة وعائه:

يتناول الباحث قضية مصادر تمويل الاستثمار الوقفي الهادف إلى زيادة رأسمال الوقف، سواء بإنشاء أوقاف جديدة؛ أو بالإضافة إلى الوقف نفسه ما يرفع من قيمته أو بتحويل طبيعة الوقف من حالة إلى حالة أخرى أكثر قيمة وأكثر إنتاجا<sup>27</sup>.

وقبل بسط مطالب هذا المبحث يجدر بنا التنبيه إلى مسألتين اثنتين.

المسألة الأولى: أن الفقهاء قديما لم يعرضوا إلى مسألة استعمال عائد الوقف في شراء أوقاف جديدة، فهذه المسألة طرحت في هذا العصر وقد بينا ذلك في عنوان دوافع الاستثمار الوقفي.

في حين أجاز قانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10 ذلك، وأعطى إمكانية استعمال غلة الوقف في شراء أوقاف جديدة أو بالإضافة إلى الوقف، وذلك في نص المادة 26 مكرر.

المسألة الثانية: أن الفقهاء قديما لم يعرضوا أيضا لمسألة تحويل الوقف عن طبيعته إلى وقف آخر أكثر قيمة وأكثر إنتاجا؛ خاصة وأن الوقف الأصلي صالح للاستغلال ومحقق لعوائده الطبيعية، وإنما عرض لهذه المسألة المعاصرون معتمدين في ذلك على مقاصد الواقف وهي حصول النفع الأمثل والأفضل، إضافة إلى ضرورة الرفع من ناتج

الأوقاف تماشيا مع متطلبات العصر من كثرة الحاجات وقلة الموارد، وقد ضبطوا كل ذلك بمراعاة شرط الواقف، وتحقق المصلحة، وزيادة العوائد، ووجود الرقابة الكافية التي تقي من احتمالية ضياع الأوقاف والتلاعب بها<sup>28</sup>. وقد نصت المادة 26 مكرر 3 من القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10 على الآتي: "يمكن إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية".

### المطلب الأول: نظام البناء والتشغيل والتحويل BOT

هذا النظام هو نوع من الأنظمة الحديثة التي يتم من خلالها التشارك بين القطاع العام والقطاع الخاص في مجال المرافق العامة والبنية التحتية والتي تحتاج غالبا إلى تمويل كبير وإدارة عالية الكفاءة والجودة، والتي يرمز لها اختصارا ب: ppp، أي: "partenariat public privé"<sup>29</sup>

### تعريف نظام BOT:

إن كلمة BOT هي عبارة عن اختصار لكلمات الإنجليزية ثلاث هي: Build ، Operate ، Transfer ومعناها في اللغة العربية: البناء، التشغيل ونقل الملكية.

فمرتكزات هذا النظام ثلاثة: هي بناء المشروع وتشبيده، وذلك بغرض إقامته، ثم تشغيله وإدارته واستغلاله، وبعد مدة تحويل ملكية حق الانتفاع بالمشروع ممن قام بإنشائه إلى الدولة أو من يمثلها من أشخاص القانون العام<sup>30</sup>. وتجدد الإشارة إلى أن هذا النظام له مشتقات كثيرة بحسب الغرض منه والذي يتنوع من البناء إلى الإصلاح والترميم إلى التجهيز والتحديث وغيرها من الأغراض، وما هو مطلوب من الممول، وطريقة الاستفادة وانتقال الملكية<sup>31</sup>.

هذا النظام يمكن من خلاله تحقيق الأغراض الآتية:

- الحصول على التمويل من مصادر خارجية لإقامة المشاريع الكبيرة والمكلفة.

- الكفاءة في الإنجاز، فلا يتم التعاقد من خلال هذا النظام إلا مع الممولين أصحاب الكفاءة العالية والخبرة والتجربة

- توزيع المخاطر التي قد تحدث عن هذه المشاريع

- التعامل مع الإدارات المتخصصة وإمكانية نقل المعارف والخبرات<sup>32</sup>.

هذا وقد واكب التشريع الجزائري المتعلق بالأوقاف هذا النظام، ووطأ لاستعماله والتعاقد من خلاله في استثمار العقارات الوقفية المبنية والمعدة للبناء، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 18-213<sup>33</sup> الذي اشتمل على 26 مادة، نظمت تفاصيله وأحكامه.

وختاماً فإن المادة 25 من قانون الأوقاف 91-10، تحدد طبيعة الاستثمار المنجز على أرض وقفية، فتصيره وقفاً تلزمه جميع أحكام الملك الوقفي العقاري: "كل تغيير يحدث بناءً كان أو غرساً، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائماً شرعاً مهما كان نوع ذلك التغيير"

### المطلب الثاني: النقود:

ويقصد به النقود المتجمعة بمختلف الصيغ الحديثة، والتي يمكن توظيفها واستثمارها استثماراً مطلقاً خارج الأوقاف، على أن يعود ريعها لصالح الوقف فيستعمل في مختلف أهداف الاستثمار الوقفي، كما يمكن صرفه لصالح الموقوف عليهم، على أن يراعى في ذلك في ذلك ما نص عليه بعض الفقهاء من أن الناتج عن مثل هذا الاستثمار ليس وقفاً، وعليه يمكن التصرف فيه ببيعه أو بمختلف التصرفات الجائزة، قال الكمال بن الهمام: "وللمتولي أن يشتري بما فضل من غلة الوقف؛ إذا لم يحتج إلى العمارة مستغلاً..... ولا يكون وقفاً في الصحيح حتى جاز بيعه"<sup>34</sup>، ومثل هذا ما نصت عليه المادة 26 مكرر 10 من قانون 01-07، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10 وجاء فيها: "يمكن تنمية الأملاك الوقفية العامة عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة".

ومن أشهر الطرق في تحصيل النقود لغرض الاستثمار المطلق لصالح الوقف ومصارفه ما يلي:

**الودائع ذات المنافع الوقفية:** هذه الطريقة المتميزة نصت عليها المادة 26 مكرر 10 من قانون 01-07، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10، في فقرتها الثانية: "2- وهي التي تمكن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة إليه لفترة معينة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل ودیعة يسترجعها متى شاء، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الودیعة مع ما لديها من أوقاف".

**صكوك المقارضة:** حيث تقوم إدارة الوقف بإصدار صكوك بقيمة اسمية بمبالغ صغيرة، فيقوم الناس بدفع المال مقابل هذه الصكوك لإدارة الوقف، فتنشأ علاقة مضاربة بين إدارة الوقف ومالكي الصكوك. تقوم إدارة الوقف باستعمال المال في الاستثمار وذلك بإنشاء وقف وتهيئته للاستغلال؛ ثم تحصيل العائد منه، وهذا العائد يكون شركة بين إدارة الوقف وأصحاب الصكوك، فيوزع على المكتتبين نصيبهم من العوائد كل حسب ما يملك من صكوك، كما تقوم الإدارة الوقف أيضاً بدفع قيمة الصكوك تدريجياً لأصحابها -الإطفاء- وذلك من نصيبها من العوائد، وبعد مدة تصبح المباني والأراضي ملكية خالصة للوقف<sup>35</sup>.

**المضاربة الوقفية:** نصت على هذه الصيغة المادة 26 مكرر 10 من قانون 01-07، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10، في فقرتها الثالثة: "3- وهي التي يتم فيها استعمال لعض ريع الوقف في التعامل المصرفي من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف...".

## خاتمة:

وفيما يلي أهم النتائج التي توصل إليها الباحث:

- التمييز بين أهداف الاستثمار الوقفي قضية جوهرية تنبني عليها قضايا شرعية وتنظيمية، وبها يحدد مصدر التمويل المشروع والملائم، ومنها تحدد أيضا الصيغ المناسبة في عملية الاستثمار
- تكيف مؤسسة الوقف مع ظروف العصر ومقتضياته ضرورة حتمية وعلى المؤسسة مضاعفة الجهود والانتقال من الوقف الزراعي إلى الوقف الصناعي والمالي مع إتقان الاستثمار المعاصر بمختلف صيغه.
- مواكبة مؤسسة الوقف للعصر تتطلب صياغة قوانين متناغمة مع الأحكام الشرعية؛ حتى يحفظ الوقف طبيعته الدينية ويحقق المرجو منه
- عملية الاستثمار الوقفي بمختلف أهدافه هي شريان ديمومة مؤسسة الوقف والضامن الرئيس لأدائها لمهامها في القطاع الخيري
- تنوع مصادر التمويل هو السبيل الرئيسي لتحقيق استثمارات وقفية رائدة
- ضرورة تطوير آليات الرقابة على الأملاك الوقفية؛ دفعا لها جس ضياعها والاعتداء عليها.
- التشريع الوقفي الجزائري يشهد نقلات نوعية بفضل الساعين إلى إحياء الوقف وتمكينه من الإسهام في التنمية المستدامة.

## المراجع:

### الكتب

- أحمد شوقي دنيا، تمويل التنمية في الاقتصاد الإسلامي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط1، 1984م
- أحمد مختار عبد الحميد، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، ط1، 2008
- برهان الدين البخاري، المحيط البرهاني في الفقه العثماني، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1، 2009
- الهوتي، منصور بن يونس، كشاف القناع عن متن الإقناع، مكتبة النصر الحديثة، الرياض، 1968
- الحصكفي، الدر المختار، دار الكتب العلمية، ط1، 2002
- الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر
- الرملي، شمس الدين، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، 1984
- الزرقا، مصطفى أحمد، المدخل إلى نظرية الالتزام في الفقه الإسلامي، دار القلم، دمشق.
- الصاوي، أبو العباس أحمد بن محمد، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، دار المعارف
- ابن عابدين، العقود الذرية، دار المعرفة
- ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، ط2، 1966
- قطب مصطفى سانو، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2000م
- الكمال بن الهمام، فتح القدير، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، ط1، 1970
- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، دار الدعوة
- محمد أمين عبد الزاق بارودي، تحويل الوقف دراسة فقهية مقارنة، مؤسسة ساعي لتطوير الأوقاف، ط1، 2020
- محمد فخري صويلح، طرق الاستثمار الوقفية الحديثة، المعهد الدولي للوقف الإسلامي

- منذر قحف، الوقف الإسلامي، تطوره إدارته تنميته، دار الفكر، ط1، 2000
- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، 1414هـ
- ابن نجيم، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1، 1999
- مصطفى عبد المحسن الحبشي، الوجيز في عقود BOT دار الكتب القانونية، مصر، المحلة الكبرى، 2008
- الوزاني، أبو عيسى المهدي، تحفة أكياس الناس بشرح عمليات فاس، اعتنى به هاشم العلوي القاسمي، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية للمملكة المغربية.

#### الرسائل الجامعية:

- صبوح صهيب، النظام القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية BOT وتطبيقاته، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2012-2013

#### المقالات

- حروشي جلول، أهمية عقود BOT في تنمية الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر، مجلة التكامل الاقتصادي، الجزء 3، العدد 2، 2015، جامعة أدرار
- محمد عبد الحليم عمر، الاستثمار في الوقف وغلاته وريعه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة عشرة، عدد 15، الجزء 3، 2004
- محيي الدين القرة داغي، أحكام استثمار الموقوف وغلاته، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة عشرة، عدد 15، الجزء 3، 2004

#### القوانين:

- قانون الأوقاف 91-10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف
- قانون 01-07 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو سنة 2001

#### المراسيم:

- مرسوم تنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك.
- المرسوم التنفيذي 18-213 مؤرخ في 18 ذو الحجة عام 1439 هـ، الموافق لـ 29 غشت سنة 2018.

#### الهوامش:

- <sup>1</sup> ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، 1414هـ، ج4، ص 106-107
- <sup>2</sup> أحمد مختار عبد الحميد، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، ط1، 2008، ج1، ص 327، مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، دار الدعوة ج1 ص 100.
- <sup>3</sup> قطب مصطفى سانو، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2000م، ص20.
- <sup>4</sup> أحمد شوقي دنيا، تمويل التنمية في الاقتصاد الإسلامي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط1، 1984م، ص86-87.
- <sup>5</sup> منذر قحف، الوقف الإسلامي، تطوره إدارته تنميته، دار الفكر، ط1، 2000، ص 217
- <sup>6</sup> منذر قحف، مرجع سابق، ص 217-218
- <sup>7</sup> منذر قحف، مرجع سابق، ص 217-218
- <sup>8</sup> منذر قحف، مرجع سابق، ص 218
- <sup>9</sup> محمد عبد الحليم عمر، الاستثمار في الوقف وغلاته وريعه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة عشرة، عدد 15، الجزء 3، 2004، ص 227-228.
- <sup>10</sup> منذر قحف، مرجع سابق، ص 220
- <sup>11</sup> محمد فخري صويلح، طرق الاستثمار الوقفية الحديثة، المعهد الدولي للوقف الإسلامي، ص7
- <sup>12</sup> محمد فخري صويلح، مرجع سابق، ص7
- <sup>13</sup> محمد فخري صويلح، مرجع سابق، ص6
- <sup>14</sup> انظر المادة 28 من قانون الأوقاف 91-10 "يظل الوقف إذا كان محددًا بزمان"

- <sup>15</sup> الكمال بن الهمام، فتح القدير، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، ط1، 1970، ج6، ص 434
- <sup>16</sup> الحصكفي، الدر المختار، دار الكتب العلمية، ط1، 2002، ج2، ص 7، ابن عابدين، العقود الذرية، دار المعرفة، ج1 ص229
- <sup>17</sup> منذر قحف، مرجع سابق، ص218
- <sup>18</sup> منذر قحف، مرجع سابق، ص 244
- <sup>19</sup> انظر مسألة الإبدال بتفصيل فقهي عند: محيي الدين القرة داغي، أحكام استثمار الموقوف وغلاته، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة عشرة، عدد 15، ج 3، ص: 313-330.
- <sup>20</sup> ابن نجيم، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، ط 1، 1999، ص 62، برهان الدين البخاري، المحيط البرهاني في الفقه العثماني، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1، 2009، ج6 ص148
- <sup>21</sup> الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر ج 4، ص 89، الصاوي، أبو العباس أحمد بن محمد، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، دار المعارف ج4، ص 120.
- <sup>22</sup> البهوتي، منصور بن يونس، كشف القناع عن متن الإقناع، مكتبة النصر الحديثة، الرياض، 1968، ج4 ص 267
- <sup>23</sup> الرملي، شمس الدين، نهایة المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، 1984، ج5 ص 400.
- <sup>24</sup> عقد المرصد المذكور عند الفقهاء ليس هو عقد المرصد المذكور قانونا في المادة 26 مكرر 5، بل هو مطابق لعقد التعمير والبناء
- <sup>25</sup> منذر قحف، مرجع سابق، ص250
- <sup>26</sup> ابن عابدين، رد المختار على الدر المختار، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، ط 2، 1966، ج4، 391، وانظر: الزرقا مصطفى أحمد، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، دار القلم دمشق، ص52، الوزاني، أبو عيسى المهدي، تحفة أكياس الناس بشرح عمليات فاس، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالمملكة المغربية، ص355
- <sup>27</sup> مسألة تحويل الوقف عن حالته الأصلية لغرض الزيادة من قيمته وعائده تختلف عن مسألة الإبدال، فالإبدال يطرح في حالة الضرورة عند خراب الوقف أو انقطاع عوائده ولا أمل في إصلاحه، وليس الغرض من الإبدال زيادة رأس مال الوقف، بل هو شراء لوقف بنفس قيمة الوقف المباع أو المبدل.
- <sup>28</sup> انظر: محمد أمين عبد الرزاق بارودي، تحويل الوقف دراسة فقهية مقارنة، مؤسسة ساعي لتطوير الأوقاف، ط1، 2020، ص: 105-113
- <sup>29</sup> صبوع صهيبي، النظام القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية BOT وتطبيقاته، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2012-2013، ص3
- <sup>30</sup> مصطفى عبد المحسن الحبشي، الوجيز في عقود BOT دار الكتب القانونية، مصر، المحلة الكبرى، 2008 ص 10
- <sup>31</sup> صبوع صهيبي، مرجع سابق، ص28
- <sup>32</sup> حروشي جلول، أهمية عقود BOT في تنمية الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر، مجلة التكامل الاقتصادي، الجزء 3، العدد 2، 2015، جامعة أدرار، ص 225-228
- <sup>33</sup> الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 في 18 ذو الحجة عام 1439 هـ، الموافق لـ 29 غشت سنة 2018.
- <sup>34</sup> الكمال بن الهمام، مرجع سابق، ج6 ص240
- <sup>35</sup> محمد عبد الحليم عمر، مرجع سابق، ص261.