الاسم واللقب: عبايدية زكرياء

الصفة: طالب دكتوراه

جهة الانتماء: جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص

عنوان المداخلة: استخدام التوثيق الرقمي في مجال استثمار الأوقاف العقارية.

عنوان الملتقى: "أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر.

الجهة المنظمة للملتقى: كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة غرداية."

محور الملتقى: المحور الأول، تعريف التوثيق الرقمي وأهميته في ترقية المعاملات العقارية في الجزائر.

ملخص

لطالما كانت الأوقاف سبيلا وموردا اقتصاديا هاما ولعبت دورا بارزا في دفع عجلة التنمية وقد شكلت العقارات من أراضي ومباني و آبار ومزارع النسبة الأكبر والغالبية المطلقة في الأصول الوقفية ولا أدل من ذلك المساجد ودور العبادة المنتشرة في ربوع العالم الإسلامي، ولأن استمرار هذه الأوقاف مرتبط بمدى تنميتها وقابليتها للاستثمار وحمايتها من الخراب و الاندثار فقد كان موضوع استثمار الأوقاف العقارية بمختلف الصيغ و العقود يشكل حجر الأساس في إدارتها وتسييرها وفق إرادة الواقف وشروط عقد الوقف و ضوابط شرعية أهمها على الإطلاق توثيق الوقف منذ إنشائه وتمتعه بالشخصية المعنوية حتى استثماره وتوزيع ريعه وفوائده والاستفادة من غلته ومع انتشار التكنولوجيا والعالم الرقمي وجب أن يساير قطاع الأوقاف هذا الجانب خاصة ما يتعلق بتوثيق كل ما يتربط باستثمار العقارات الوقفية.

الكلمات المفتاحية:

استثمار الوقف، توثيق رقمي، بلوكشين، عقود ذكية،

Summary:

Waqf (endowments) have long been an important economic resource and a vital means of promoting development. Real estate assets—such as lands, buildings, wells, and farms—constitute the largest portion of waqf properties. This is evident in the numerous mosques and religious institutions spread across the Islamic world. The sustainability of these endowments depends on their proper development, investment, and protection from neglect or decay. Therefore, investing waqf real estate through various models and contracts has always been the cornerstone of their management, in accordance with the founder's will, the conditions of the waqf deed, and the relevant Sharia principles. Among these principles, the most crucial is the documentation of the waqf from its establishment, recognition of its legal personality, to its investment, profit distribution, and benefit utilization. With the rise of digital technologies, the waqf sector must adapt to digital transformation, particularly in documenting all aspects related to the investment of waqf properties.

Keywords:

Waqf investment, digital documentation, blockchain, smart contracts.

مقدمة

توفر عائدات الأوقاف من خلال استثمارها مصدر ماليا هاما لفئات المجتمع على اختلاف أطيافها خاصة ذوو الدخل الضعيف وتسعى الدول الإسلامية وعلى غرارها الجزار إلى الاهتمام بقطاع الأوقاف وتشجيعها وحمايتها خاصة العقارية منها لذا صدرت العديد من التشريعات في هذا الشأن والتي تنص على استثمار الأصول العقارية الوقفية بدءا من تعديل قانون الأوقاف 91-10 في 2001 بموجب القانون 01-07 والذي أضاف صيغا وعقود يتم بها استثمار الأوقاف العقارية ومن ثمة المرسوم التنفيذي 14-70 الخاص بالأراضي الوقفية الفلاحية والمرسوم التنفيذي 18-213 الخاص باستثمار العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية إلى غاية صدور قانون الأوقاف الجديد 25-06 الذي أكد مرة أخرى على صيغ استثمار الوقف خاصة العقارية منها لكثرة انتشارها ولا يخفى على أحد ما تقدمه هذه الصيغ من فائدة عملية وهذا لا يكون إلا عن طريق التوثيق

وضمان الانتفاع الأمثل بها وضمان حقوق المستفيدين وحماية الوقف ذاته من التعدي وفي ظل عالم رقمي وتكنولوجيا تقنية ومع انتشار العقود الذكية وتقنية البلوكشين (سلسلة الكتل) سارعت العديد من الدول الإسلامية إلى تبني هذه المستجدات التقنية في مجال استثمار العقارات الوقفية، ومن هنا تبرز إشكالية الموضوع في كيفية تجسيد التوثيق الرقمي في مجال استثمار الأملاك الوقفية العقارية.

المطلب الأول: نطاق تطبيق التوثيق الرقمي على استثمار الأملاك العقارية الوقفية.

من أجل تنمية واستثمار العقارات الوقفية على أكمل وجه وجب أن يكون ذلك في شكل صيغ وعقود تحقق الغاية المرجوة منه فلم يعد الأمر يقتصر على عقد الإيجار والعقود التقليدية المعروفة كالمساقاة والمزارعة والحكر والمرصد بل أصبح من الضرورة مواكبة الرب الاقتصادي والاستثماري في جميع المجالات الاقتصادية والفلاحية والسياحية والتجارية وصدرت تطبيقا للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف الملغى عدة نصوص تنظيمية و التي تبقى سارية المفعول إلى غاية صدور نصوص أخرى خاصة وهذا ما جاءت به المادة 121 من القانون 25-06 المتعلق بالأوقاف[1].

الفرع الأول: تنمية الأملاك الوقفية العقارية

تُعد الأملاك الوقفية العقارية من أبرز موارد الوقف وأوسعها انتشارًا، ما يجعل تنميتها ضرورة ملحة لضمان استمرارية الوقف وتحقيق مقاصده الخيرية والاجتماعية، حيث تحتل العقارات الوقفية، سواء الفلاحية أو غير الفلاحية، مكانة محورية ضمن الأملاك الوقفية التي تتطلب مقاربات قانونية خاصة لتنميتها بما ينسجم مع طبيعتها الوقفية. وتبرز في هذا الإطار مجموعة من العقود التي تعتمدها الإدارة الوقفية لتنظيم الانتفاع بهذه الأملاك وهي عقود انتفاع واستغلال ذات طابع خاص تهدف إلى تحقيق المصلحة الوقفية دون المساس بعين الوقف. وتمثل هذه العقود إطارًا قانونيًا مرنًا يراعي الخصوصيات الاقتصادية والاجتماعية، ويعكس التفاعل بين الفقه التقليدي ومتطلبات الإدارة الحديثة للوقف.

أولا: عقود استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية

1- **المزارعة:** من الصيغ التي استحدثها الفقهاء لاستثمار الأملاك الوقفية المزارعة والتي نص عليها المشرع في المادة 71 من القانون 25-06 بأنه إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد.

[1] قانون رقم 25-06 مؤرخ في 23 محرّم عام 1447 الموافق 19 يوليو سنة 2025، يتعلق بالأوقاف ج.ر 47

أما أركان عقد المزارعة وشروطها فهي:

1. العاقدان: ويشترط فيهما الشروط العامة التي نص عليها المشرع الجزائري.

2. العمل أو المنفعة، ويشترط فيها: بيان الأرض محل العقد، تحديد نوع البذر، ونصيب كل طرف من الغلة، ومساهمة صاحب الأرض في البذر أو المخرج وفقًا للعقد، على أن تكون المنفعة مشروعة، وخالية من أي شرط باطل كالمقابل غير الجائز، مع ضرورة تمكين العامل من الأرض، ومراعاة العرف الزراعي المشروع.

ويكون محل عقد المزارعة منفعة الأرض إذا كان البذر من العامل عند من أجاز البذر منه، ويكون المحل هو عمل العامل إذا كان البذر من صاحب الأرض[1].

1- الصيغة: وهي اللفظ الدال على عقد المزارعة، إن ما يجب التركيز عليه في عملية المزارعة في الأملاك الوقفية هي صيغة العقد، والتي قسمها الأستاذ بن عزوز إلى ثلاثة أشكال وهي: الشكل الأول: الاستثمار والتمويل الذاتيين[2]، الشكل الثاني: الاستثمار والتمويل بالمشاركة، وأوصل صيغها إلى عشر صيغ[3]، الشكل الثالث: الاستفادة من دعم الدولة الخاص بالفلاحة[4].

2- **المساقاة**: المساقاة اتفاق بين طرفين، أحدهما صاحب المال، أي الذي يمتلك الشجر أو النخل، والطرف الآخر هو العامل الذي يقوم بسقيها ورعايتها نظير حصوله على أجرٍ معلومٍ من الغلة، وهو ما جاءت به المادة 72 من قانون الأوقاف وبالتالي فالمساقاة نوع من أنواع استغلال البساتين الموقوفة التي ضعف إنتاجها بسبب إهمال نخيلها أو أشجارها،

---

[1] علي محمد علي المومني، **التطبيقات المعاصرة لعقدي المزارعة والمساقاة في الاقتصاد الإسلامي**، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، 1993، ص 63.

[2] لتمويل الذاتي: هو اعتماد المؤسسة على مواردها الذاتية المتاحة والمتمثلة في الاحتياطات والأرباح المحتجزة وعلى ما تحوزه في خزينتها من أموال نقدية سائلة وكذا الاهتلاكات. مصطفى رشيد شيحة، **النقود والمصاريف والائتمان**، دار الجامعية، الاسكندرية، 1999، ص186.

[3] الزرقاء مصطفى أحمد، **المدخل إلى نظرية الالتزام**، دار القلم، بيروت، السنة 1999، ط1، ص42.

[4] عزوز عبد القادر، **فقه استثمار الأموال الوقفية**، رسالة دكتوراه، المعهد العالي لأصول الدين الجزائر، 2007، ص185.

مقابل حصة شائعةٍ من ثمارها يستوفيها المساقي في وقت جنيها[1] والأصل في جوازها عمل الرسول صلى الله عليه وسلم وعمل الخلفاء الراشدين من بعده[2].

3- **عقد الحكر**: هي من صور إيجار الأراضي الموقوفة والانتفاع بها وقد عرفه فقهاء الشريعة الإسلامية منذ أزمنة بعيدة وقد عرفه الرملي الحنفي بلفظ الاستحكار[3] على أنه عقد إجارة يقصد به استغاء أرض مقررة للبناء والغرس أو لإحداهما وقد عرفه الشيخ أحمد بن مصطفى الزرقا: "على أنه حق قرار مرتب علي الأرض الموقوفة بإجارة مديدة بإذن القاضي يدفع فيها المستحكر لجانب الوقف، مبلغا معجلا يقارب قيمة الأرض ويرتب مبلغا أخر ضئيل سنويا لجهة الوقف من المستحكر أو ممن ينتقل إليه هذا الحق، على أن يكون للمستحكر حق الغرس والبناء وسائر أوجه الانتفاع".[4]

أسباب اللجوء إلى الحكر: يلجأ ناظر الوقف أو المصلحة المكلفة بتسيير الأوقات إلى الحكر في الحالات التالية[5].

- عدم وجود ريع للوقف يسمح بتعميره.
- عدم وجود من يرغب في استئجار الأرض الموقوفة بأجرة معجلة لتعميره.
- تعذر استبدال عين الوقف عند عدم الاستفادة منها بغيرها من الأعيان التى لها ريع ونما لأن الاستبدال أولى من الحكر لما فيه من إصلاح وعمارة للوقف.

شروط إبرام عقد الحكر: هو عقد شكلي يرد على حق عيني عقاري مما يستوجب مراعاة الرسمية الواردة في المادة 324 مكرر 01 ومراعاة الشروط التالية:

---

[1] خالد بوشيمة، **طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في القانون الجزائري "دراسة تحليلية مقارنة"**، أطروحة دكتورة في الحقوق، 2014/ 2013، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، ص 120.

[2] عبد القادر عزوز، **فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام "دراسة تطبيقية عن الوقف في الإسلام"**، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2008، ص 166.

[3] وهنا يجب أن نميز بين عقد الحكر وحق الحكر فعقد الحكر هو الاتفاق المبرم بين متولى الوقف والمحتكر والذي ينشأ عنه حق الحكر أما حق الحكر فهو حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يخول المحتكر الانتفاع بالعين الموقوفة.

[4] صالح بن سليمان بن حمد الحويس، **أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي**، أطروحة دكتوراه، جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، المملكة العربية السعودية، لسنة 2003، ص 43.

[5] محمد نجيب عوضين المغربي، **أحكام الوصية والوقف في الفقه والقانون**، للنشر والطباعة دار الثقافة العربية، د.ط، د. د. ن، د. س. ن، ص 195.

– توفير سبب من الأسباب الداعية إلي اللجوء للحكر، فلو كانت الأرض خربة مثلا وملحق بها منقول يدر ريعا وله غلة يمكن صرفها لعمارة الأرض، أو اذا كان يمكن استبدالها فلا يجوز اللجوء الي عقد الحكر.

– أن يكون الحكر بإذن من المحكمة المختصة بعد التأكد من توافر أسباب اللجوء إلى الحكر[1].

ثانيا: عقود استثمار الأراضي الصالحة للبناء

1. **عقد المرصد:** بالنظر إلى تاريخ نشأة عقد المرصد نجد أدى في الكثير من الحالات إلى نتائج سلبية في الأوقاف كالاستيلاء عليها وتملكها وبخس حقوقها وذلك بادعاء ملكيتها العين الموقوفة بمرور الزمن من قبل صاحب المرصد أي "الدائن" والقيام ببيعها كالأملاك الطلقة ومثاله غوطى دمشق [2]، والتي كانت الأوقاف فيها كثيرة ثم اندثرت بسبب قيام مستأجري الأوقاف باستعمال المرصد وغيره على غير استقامة مما أدى إلى أشد النتائج ضررا وأكثر التعامل بهذا العقد قديما كان في الديار الشامية[3].

وعقد المرصد كأحد أليات استثمار الأملاك الوقفية العقارية جاء في المادة 74 من القانون25-06 حيث أوجده المشرع للأراضي الوقفية العامرة أو القابلة للبناء وهذا نظرا لعدم وجود مال لدى مؤسسة الأوقاف لتصلح به مثل هذه الأملاك.

تعريفه وطبيعته القانونية

يُعد عقد المرصد أحد أنواع عقود الإيجار الطويلة الخاصة بالأملاك الوقفية. يُمنح بموجبه للمستأجر حق البناء على الأرض الوقفية، مقابل استغلال عائدات هذا البناء طيلة فترة محددة يُتفق عليها، على أن تعود ملكية البناء إلى الوقف بانتهاء تلك المدة، ويؤول بالتالي إلى المستفيدين من الوقف (الموقوف عليهم).

---

[1] قماري نضرة بن ددوش، حق الحكر في القانون المقارن وموقف المشرع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد إبن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد السادس، جانفي 2016، ص2.

[2] الغوطة بضم الغين كل ما أحاط بدمشق من قرى شجراء وكان من الأرض المطمئنة التي تروى من نهر بردى ومن جمالها ورونقها وثمارها قيل أنها أنزه بلاد الله وأحسنها منظرا ولا يزال هذا العلم مستعملا ويقسم الدمشقيون الغوطة في هذا الوقت الى قسمين الغوطة الشرقية وهي الأشهر والغوطة الغربية.

[3] صالح بن سليمان بن حمد الحويس، **أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي**، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية قسم الدراسات العليا الشرعية، المملكة العربية السعودية، 1427 هـ- 1428 هـ، ص61.

1- **شروط إبرام عقد المرصد**

نظراً لما ينطوي عليه عقد المرصد من أثر مالي قد يُعد بمثابة دين على الوقف، فقد اشترط الفقهاء ضرورة توفر جملة من الشروط قبل اللجوء إليه، من أبرزها:

- **انعدام الأموال المتوفرة من غلة الوقف** وتثبت هذه الحالة من قبل الجهة الوصية على الوقف بعد إجراء الخبرة والمعاينة.
- **عدم وجود من يستأجر بأجرة معجّلة:** فإذا وُجد مستأجر يمكنه استئجار العقار الخرب بأجرة تدفع مسبقاً تُستغل في تعميره، فإن ذلك أولى من إبرام عقد المرصد.
- ويُشترط أيضاً أن يكون العقار الوقفي أرضاً قابلة للبناء.

2. **عقد المقاولة:** نص المشرع الجزائري على عقد المقاولة[1] ضمن أحكام المادة 549 من القانون المدني، وكذلك في المادة 75 من قانون الأوقاف 25-06 ، حيث يُعرف هذا العقد بأنه اتفاق يُلزم أحد الأطراف (المقاول) بإنجاز عمل معين أو إنشاء شيء لفائدة الطرف الآخر (رب العمل)، مقابل أجر يُتفق عليه مسبقًا، سواء تم دفعه دفعة واحدة أو على أقساط، وفقًا لما يحدده العقد.

ويجيز القانون للموقوف عليه أو الجهة المسؤولة عن الوقف أو الناظر، فسخ عقد المقاولة قبل الانتهاء من تنفيذه، متى اقتضت مصلحة الوقف ذلك، شريطة أن يتم تعويض المقاول تعويضًا عادلاً يشمل: النفقات التي تكبّدها، الأعمال التي أنجزها، الأرباح التي فاتته، والخسائر التي لحقت به.

ويُشكل هذا التنظيم القانوني وسيلة لتحقيق التوازن بين حماية مصلحة الوقف وضمان حقوق المقاول، بما يعزز من فعالية إدارة واستثمار الأملاك الوقفية[2].

ثالثا: عقود استثمار المباني الوقفية

يمكن ان تستثمر العقارات المبنية التابعة للأملاك الوقفية بعقود أخرى بالإضافة إلى عقد الإيجار الذي نظمته المواد من 22 إلى غاية المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 381/89

[1] وقد أشار إليها مشروع قانون الأوقاف الجديد من خلال المادة 77 بأنها هي عقد يلتزم بموجبه شخص أو أكثر تجاه السلطة المكلفة بالأوقاف ليصنع شيئا أو تأدية عمل، مقابل دفع بدل حاضر أو مؤجل واعتبر الاستصناع أحد صور المقاولة.

[2] فضيل لحرش، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، "مجلة التراث"، جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد السابع عشر، شهر مارس، سنة 2015، ص 141.

المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، حيث أضاف المشرع الجزائري نمطين جديدين هما عقد المقايضة وعقد التعمير أو الترميم.

1. **عقد المقايضة:** يُعد عقد المقايضة من الوسائل القانونية التي قد تلجأ إليها إدارة الأوقاف في حالات استثنائية، بهدف استبدال مال وقفي بعقار آخر يحقق مصلحة أعلى للوقف. ويقصد بالمقايضة في هذا السياق مبادلة عقار وقفي بعقار آخر من غير النقود، مع مراعاة الشروط الشرعية والقانونية التي تضمن بقاء المال في حكم الوقف وعدم ضياعه. ويشترط لصحة هذا العقد أن تتحقق فيه مصلحة راجحة للوقف، وأن يتم بموافقة الجهة الوصية وفقًا للإجراءات المنصوص عليها قانونًا. وقد نظم المشرّع الجزائري هذه المسألة بشكل دقيق في إطار حماية المال الوقفي من التفويت أو الاستغلال غير المشروع. وتُعد المقايضة أداة فعالة لتحسين مواقع الوقف أو توسيعه عند الحاجة، شرط أن تتم وفق رقابة صارمة وتقدير مدروس.

وقد كانت المادة 26 مكرر 06 من القانون الملغى تحصر عملية المقايضة بين جزء من البناء بجزء من الأرض، وبالتالي فإن أي عملية مقايضة أخرى ولو بالعقار فإنها تخرج من دائرة المقايضة الواردة في المادة كأن تتم المقايضة بجزء من البناء مع جزء من بناء آخر أو قطعة أرض بقطعة أرض أخرى[1]، واستدرك المشرع هذا النقص من خلال المادة 76 من قانون الأوقاف الجديد 25-06 بعبارة ملك وقفي بدل جزء من البناء.

2. **عقد الترميم أو التّعمير**

1 - عقد الترميم: الترميم هو إصلاح ما تهدم وتصدع من البناء وفق عمليات البناء والإصلاح، وفنياتٍ معينةٍ يقوم بها أهل الاختصاص في هذا المجال، وقد استهدف المشرع بهذه الصيغة الاستثمارية ذلك النوع من الأوقاف الذي يحتاج ترميمه إلى تكاليف تفوق في الكثير الأحيان ما يدره من إيرادات[2].

وهو ما دفع بالمشرع إلى فتح الباب أمام من يرغبون في الانتفاع بالملك الوقفي سكنيا كان أو تجاريا وفق عملية تأجيرٍ يكون بدل الإيجار فيها هو قيام المستأجر بالإنفاق على عمليات الترميم التي يحتاجها البناء الوقفي مقابل خصم ما أنفقه من مبلغ الإيجار مستقبلا.

---

[1] بديار ماهر، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري "عقد المقايضة نموذجًا"، "مجلة صوت القانون"، جامعة خميس مليانة، العدد 7، المجلد 1، 2020، ص 266.

[2] صورية زردوم بن عمارة، **النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2010/2009، ص 148.

3. **عقد التعمير**: يقصد بعقد التعمير ان تتعاقد مديرية الأوقاف مع من يرغب في شغل احد العقارات الوقفية مثل محل تجاري او سكن وبعد تحديد المحل المعقود على منفعته ببيان قيمة النفقات التي تحتاجها[1].

يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى 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.

الفرع الثاني: استثمار العقارات الوقفية في إنجاز مشاريع استثمارية.

في إطار كيفية استثمار الأراضي الوقفية في الجزائر صدر المرسوم التنفيذي رقم 18-213[2]، بما يحقق المنفعة العامة ويُحافظ في الوقت نفسه على الأغراض الشرعية التي أُوقف من أجلها العقار واحترام إرادة الواقف والذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 11 والمادة 45 من قانون الأوقاف الملغى

أولا: مجال تطبيق المرسوم ومضمونه

1 – الأهداف الرئيسية للمرسوم

- تنظيم استغلال الأراضي الوقفية من خلال مشاريع استثمارية تنموية تساهم في النمو الاقتصادي وتحقيق المصلحة العامة.
- مواكبة التوجهات الاقتصادية التي تسمح بترشيد استخدام الأوقاف في تطوير البنية التحتية والمشاريع الاجتماعية.
- حماية الوقف من أي استغلال غير قانوني أو مخالف للغرض الشرعي المخصص له.

2 – الأملاك الوقفية المعنية بتطبيق المرسوم:

- يشمل المرسوم كافة الأراضي الوقفية العامة العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية، في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير حسب مخططات التهيئة والتعمير وتعتبر هذه الأراضي مخصصة للأغراض الخيرية أو الاجتماعية وفقًا للهدف الذي أوقف من أجله العقار.

---

[1] زمولي نادية، **تسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة، 2019/2018، ص 151.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 18-213 ممضي في 20 غشت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 29 غشت 2018.

- كما استثنى المرسوم الأراضي الفلاحية من مجال تطبيقه ولعل الحكمة في ذلك ترجع إلى طابعها الفلاحي وأن استثمار هذا النوع من الأراضي يكون بتخصيصها لما هي مخصصة له من نشاط فلاحي وما يرتبط به وأن الاستثمار في غالبه في غيره من العقارات الصناعية والسياحية يستوجب التعمير والبناء وهذا يتنافى مع مبدأ الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري.

3 – شروط استثمار الأراضي الوقفية:

- يُسمح بالاستثمار في الأراضي الوقفية عبر مشاريع تنموية تُنفذ تحت إشراف الجهات المعنية.
- يُشترط على أي مشروع استثماري أن يتوافق مع المصلحة العامة والهدف من الوقف.
- يجب أن تكون المشاريع الاستثمارية ذات طابع اجتماعي أو تنموي، مثل إنشاء مدارس، مستشفيات، أو مشاريع اقتصادية تعود بالنفع على المجتمع.
- يُبرم عقد إداري بين المستفيد من الترخيص والجهة المكلفة بالأوقاف، ويخضع للتسجيل والشهر. وكان دفتر الشروط يُخوّل مديرية الشؤون الدينية بالولاية[1] صلاحية توقيع العقد، غير أن المرسوم التنفيذي 21–179 نقل هذه الصلاحية إلى الديوان الوطني للأوقاف، الذي أُوكلت له كافة المهام المرتبطة بأهدافه المحددة في المرسوم 18–213.

وهذا ما يهمنا في هذه المداخلة من خلال تبيان أهمية التوثيق في تطبيق أحكام هذا المرسوم وتجسيده واقعيا ومدى إمكانية تفعيل الرقمنة والعقود الذكية ذاتية التطبيق في إبرام هذه العقود وما توفره من رقابة ذاتية وحماية للأصول الوقفية.

الفرع الثالث: الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة

من أجل استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية وتطبيقا للمادة 26 مكرر 09 من قانون الأوقاف الملغى أصدر المشرع الجزائري مرسوما خاصا بهذا النوع وأخضعه لأحكام خاصة لا نجد مثيلا لها في القانون 10–03 الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة خاصة مع حرص الدولة على استرجاع الأملاك الوقفية التي تم تأميمها.

أولا: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 14–70 الخاص بالأراضي الوقفية الفلاحية[2]

[1] المادة 12 من دفتر الشروط الخاص بطلب العروض والمادة 08 من دفتر الشروط الخاص بصيغة التراضي.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 14–70 ممضي في 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 9 المؤرخة في 20 فبراير 2014.

1- مجال تطبيقه

يشمل هذا مجال تطبيق هذا المرسوم:

الأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي فقط، وتشمل:

- الأراضي الوقفية المعروفة (المحددة) التي تم حصرها: وهي الأراضي المسجلة رسميًا كأملاك وقفية منذ البداية، والمخصصة للاستغلال الزراعي.
- الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة: وهي الأراضي التي كانت مستغلة سابقًا بموجب عقود امتياز طبقًا لأحكام القانون رقم 10-03 المتعلق بالأملاك الخاصة للدولة ذات الطابع الفلاحي، ثم تم تحويلها إلى ملكية وقفية.

وعليه فإنه يستثنى منه:

- الأراضي الوقفية ذات الاستعمال غير الفلاحي (مثل العقارات السكنية أو التجارية).
- الأملاك الوقفية التي لا تتوفر على وثائق قانونية تثبت صفتها الوقفية.
- الأراضي الفلاحية الخاصة أو العمومية غير الوقفية.

2- الهدف من التحديد:

- تنظيم استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية عبر آلية الإيجار.
- الحفاظ على الطبيعة الوقفية للأرض وضمان استمراريتها.
- الحفاظ على الطبيعة الفلاحية للأرض وضمان استغلالها بشكل عقلاني.
- المساهمة في التنمية الزراعية والأمن الغذائي.

ثانيا: طرق الإيجار المعتمدة

1- **الإيجار بالمزاد العلني:** هو الأصل العام لتأجير الأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة حيث نصّ المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 14-70[1] على أن تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية يتم كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، وفقًا لأحكام المادة 14 من ذات المرسوم. وتُعتبر الجهة المكلفة بتسيير الأوقاف هي المسؤولة عن تنظيم إجراءات التأجير والتي أوكلت المهمة للديوان الوطني للأوقاف بعد إنشائه بموجب المادة 06 من المرسوم 21-179.

[1] مرسوم تنفيذي رقم 14-70 ممضي في 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 9 المؤرخة في 20 فبراير 2014.

ويُجرى المزاد على أساس دفتر شروط نموذجي، كما نصّت المادة 16 من المرسوم ويُعلن عن تنظيم المزاد عبر الصحافة أو وسائل إعلام أخرى قبل موعده بـ عشرين يومًا على الأقل.

أما تحديد القيمة الدنيا للإيجار فيتم وفقًا لسعر السوق العقارية عبر تقييم خبرة ميدانية، وذلك بعد معاينة أو الاستعانة برأي مصالح إدارة أملاك الدولة، كما تنص المادة 15 من نفس المرسوم.

ويتم إجراء المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفوز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية المتعلقة بالمزاد، وحسب الكيفية المقررة بواسطة لجنة تنصب كمكتب للمزاد[1].

صيغ المزاد: المزايدات الشفوية، التعهدات المختومة.

إجراءات المزاد:

- الإعلان المسبق.
- دفتر شروط نموذجي.
- تحديد السعر الأدنى (إيجار المثل).
- ترسي المزاد على أعلى عرض متوافق مع الشروط.

2- **الإيجار بالتراضي:** يُعتبر استثناء، يتم اللجوء إليه في حالتين:

- فشل المزاد مرتين متتاليتين.
- تشجيع الاستثمارات الفلاحية المستدامة.

إجراءاته:

- يحتاج إلى ترخيص من وزير الشؤون الدينية.
- يخضع لعقد نموذجي يبرم مع المستأجر المؤهل.
- يُشترط دفع الإيجار إلى الصندوق المركزي للأوقاف.

المطلب الثاني : تطبيق التوثيق الرقمي في مجال استثمار الوقف العقاري

توثيق العقود: ويقصد بذلك أن يعلم كل طرف من أطراف العملية الاستثمارية مقدار ما سوف يحصل عليه من عائد أو كسب، ومقدار ما سوف يتحمل من خسارة إذا حدثت، وأن يكتب ذلك في عقود موثقة حتى لا يحدث جهالة أو غرراً أو يؤدي إلى شك وريبة ونزاع

[1] سناء بن شرطيوة، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم70-14، "مجلة العلوم الإسلامية"، جامعة الأمير عبد القادر، العدد37، قسنطينة، جوان 2016، ص 450.

أما التوثيق الرقمي فهو استخدام الأليات الرقمية والتقنية من أجل إبرام وتنفيذ العقود دونما حاجة إلى وسيط أو جهة مركزية للمصادقة.

الفرع الاول: مظاهر توثيق استثمار الملك الوقفي العقاري

أولا: خلال مرحلة الإنشاء

1 – الرسمية في عقود إنشاء الوقف

لقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة إخضاع التصرفات الناقلة للملكية العقارية للرسمية وذلك من خلال المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني كما أن المشرع من خلال قانون الأوقاف الجديد أكد من جديد من خلال المادة **24** على أنه ينشأ الوقف بمبادرة من الواقف سواء كان شخصا أو أكثر، طبيعيا كان أو معنويا أو منهما معا، بموجب عقد يعده موثق.

2 – إشكالية إثبات الوقف

من المعلوم لدارسي القانون أن الواقعة القانونية يحكمها القانون الذي أنشئت في ظله وهذا ينطلق من فكرة مؤداها هو إخضاع الواقعة للقانون الذي كان جيز التنفيذ آنذاك لأنه هو القانون الذي كان صالحا لتنظيم السلوك الاجتماعي السائد حينها، ولما

ثانيا: خلال مرحلة استثمار الملك الوقفي العقاري

إن استثمار الوقف العقاري من أهم المواضيع التي تهتم بها مؤسسات وهيئات إدارة الوقف لما له من دور في الحفاظ عليه من الاندثار والزوال وتحقيق المقصد منه بما يتوافق مع احترام إرادة الواقف وشروطه ومن أجل تنمية ريوع الأوقاف العقارية وتحقيق أمثل لاستثمارها وجب مواكبة التطورات الراهنة خاصة في الجانب الرقمي واستخدام تكنولوجيا تتواءم مع طبيعة الوقف والهدف منه، ويعد التوثيق الرقمي أحد السبل الناجعة لتحقيق الأمن الاستثماري للوقف العقاري

1. العقود الذكية

العقد كما هو معروف لدى رجال القانون هو انصراف إرادة الأطراف إلى إحداث أثر قانوني أما مصطلح الذكاء فيرتبط باستخدام التقنية مع الانتشار الواسع للتكنولوجيا حتى أن الحياة وصفت في ظل هذا بالحياة الذكية[1].

ويعد عالم الكمبيوتر الأمريكي نيك زابو أول من تحدث عن العقود الذكية عام 1994، وعرفها حينها بأنها عبارة عن بروتوكولات المعاملات المحوسبة التي تنفذ شروط العقد وقدم موقع كريبتو نيوز تعريفا مشابها لذلك الذي اعتبر العقد الذكي بأنه بروتوكول يتم بموجبه تنفيذ عقد بإضافة شروط الاتفاقية في كود[2].

فالعقود الذكية إذا هي برامج أو تعليمات برمجية، قائمة بذاتها، تُنفذ تلقائيًا أحكام وشروط العقد، دون الحاجة إلى التدخل البشري، ويمكن أن تتضمن العقود الذكية، جميع المعلومات حول شروط العقد، وواجبات وحقوق الأطراف، والرسوم وكافة العناصر التي ينبغي وجودها في العقد، بحيث يتم تنفيذ جميع الإجراءات تلقائيًا، دون مناقشة خدمات الوسطاء[3].

وبهذا المفهوم فهي تختلف عن العقود الإلكترونية والتي تتم على الشكل الإلكتروني وعلى دعامة إلكترونية لأن هذه الأخيرة وإن تمت بالشكل الإلكتروني غير أنها ليست ذاتية التحقق ولا التنفيذ وتحتاج دائما للتدخل البشري من أجل التعديل والمصداقة والتنفيذ.

وتعتبر منصة الإيثيريوم أحد أهم المنصات التي تعمل بتقنية البلوكشين في مجال العقود الذكية

ولتوضيح فكرة استخدام منصة الإيثيريوم في مجال العقود الذكية نقدم مثال عملي يتعلق ببيع عقار. فبدلاً من اتباع الإجراءات التقليدية التي تستلزم التوجه إلى الجهات الرسمية لتوثيق المعاملة يمكن للطرفين إنجازها عبر شبكة البلوك تشين.

فعندما يرغب شخص ما في شراء قطعة أرض، يقوم بالدخول إلى السجل الرقمي المتاح على منصة الإيثيريوم، والذي تُدرج فيه الملكيات العقارية بصورة علنية وشفافة، بحيث يمكن لأي فرد

---

[1] العياشي الصادق فداد، العقود الذكية، مجلة السلام للاقتصاد الإسلامي، العدد 01، ديسمبر 2020، ص 157.

[2] مصطفى قطب سانو، العقود الذكية في ضوء الأصول والمقاصد والمآلات، رؤية تحليلية، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، الدورة الرابعة والعشرون، 2019، ص 11.

[3] أحمد حسن الربابعة، الرؤية المقاصدية للعقود الذكية، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، الدورة الرابعة والعشرون، 2019، ص 16.

الاطلاع على تاريخ انتقال ملكية كل قطعة أرض من شخص إلى آخر حتى تصل إلى مالكها الحالي.

وبمجرد اتفاق الطرفين على شروط البيع، يتم إنشاء عقد ذكي يُوثَّق على السلسلة ويتضمن التزامات كل طرف وآلية نقل الملكية. وبمجرد تنفيذ الشروط المبرمجة داخل العقد، تنتقل الملكية تلقائيًا إلى المشتري دون تدخل أي جهة خارجية.

أما المقابل المالي فيُسدَّد باستخدام عملة الإيثيريوم الرقمية عبر المنصة ذاتها، ما يُغني عن التعامل مع الوسطاء الماليين كالبنوك، ويُساهم في تقليص التكاليف وتسريع إتمام العملية.

وبذلك تتحول عملية البيع والشراء إلى معاملة رقمية كاملة تتسم بالشفافية، والثقة، وسرعة الإنجاز، ضمن نظام لامركزي يضمن توثيق كل خطوة بشكل دائم وغير قابل للتغيير.

لذا فإن وجود عقود ذكية رئيسية مع وجود العملات الرقمية، حيث لا يمكن أن يوجد أحدهما دون الآخر، لأن بروتوكولات العملات الرقمية اللامركزية هي في الأساس عقود ذكية، مع أمن وتشفير لا مركزي، والتي تستخدم على نطاق واسع في معظم شبكات العملات الرقمية الحالية، وهي واحدة من المميزات الأكثر بروزًا للايثيريوم[1].

ومن بين التجارب الرائدة في هذا المجال نجد التجربة الماليزية عبر منصة Finterra Waqf Chain وما أظهرته من دور بارز وأهمية في استخدام تقنية البلوك تشين في تطوير القطاع الوقفي و تمويل وإدارة الاستثمارات الوقفية في ماليزيا، حيث تقوم المنصة بالعمل على الأوقاف المسجلة فقط من قبل وزارة أو هيئة الأوقاف في تلك الدول، ولا يمكن إدراج الوقف الذري أو الوقف المدار من قبل مؤسسات خيرية غير حكومية، والغاية من ذلك تكمن في محاولة تقليل المشاكل التي تنجم عن إدراج أوقاف قد يكون لها مشاكل عائلية أو قضائية[2].

غير أن الإشكال الذي يجب أن نطرحه في هذا المقام هو منع تداول العملات الافتراضية التي هي أساس العقود الذكية فقد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 6 مكرر المدرجة بالقانون 25-10 المعدل للقانون 05-01 المتعلق بمكافحة تبييض الأموال انه يمنع إصدار الأصول

[1] محمد بدر أحمد عثمان الكوح، ماهية العقود الذكية، جامعة الأزهر، الإصدار الأول 3/3، العدد التاسع والثلاثون، يناير / مارس، 2024، ص 1322.

[2] محمد جعفر هني و محمد يدو، دور وأهمية استخدام تقنية البلوك تشين في تطوير القطاع الوقفي منصة Finterra Waqf Chain بماليزيا نموذجاً، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 12 / العدد 1 (2021)، ص 336.

الافتراضية أو شراؤها أو بيعها أو استعمالها أو حيازتها أو الاتجار فيها أو الترويج لها أو إنشاء أو تشغيل منصات لتداولها، والتي تعد ممتلكات أو عائدات أو أموالا أو أصولا أخرى، أو أي قيمة معادلة أخرى:

– كوسيلة دفع أو الاعتراف بها كعملة،

– كوسيلة استثمار.

يشمل المنع الأنشطة المتعلقة بتعدين العملات الافتراضية.

وبهذا منع المشرع تشغيل منصة العملات الرقمية ليبقى التساؤل كيف يمكن التعامل بالعقود الذكية في ظل هذا الحظر خاصة وأن العقود الذكية لا تكون إلا في وجود العملات الرقمية وفق مبدأ الند للند كما سبق أن أشرنا

2. الكراوفندنج استثمار للأوقاف عن طريق العقود الذكية

وتعني حشد الأموال من الجمهور وتعتمد على جمع مبالغ ضئيلة من الأموال من مجموعة كبيرة من الأشخاص لتنفيذ استثمار ما، أو منح قروض أو توفير احتياجات أخرى، كما يمكن تعريفه أنه يمثل عرضا عاما للجمهور من خلال منصة على الأنترنيت بشكل أساسي لتوفير الموارد المالية إما عن طريق التبرع أو مقابل شكل من أشكال المكافأة و/أو الحصول على حقوق التصويت لأغراض محددة[1].

ومن خلال ذلك فإن العلاقة في الكراوفنديج بين صاحب المشروع، وموفر خدمة الكراوفنديج، والمستثمر تكون من خلال منصة أو قاعدة تمويل[2].

ومما سبق يمكن القول أن منصات التمويل الجماعي هي آلية لتمويل المشاريع عن طريق استخدام تكنولوجيا المعلومات من خلال منح الفرص واستقطاب أكبر عدد من رجال الأعمال والأفراد لاستثمار أموالهم أو التبرع، ويكون على نطاق أوسع وفي مدة زمنية محددة، وهي بديل للطرق

[1] بدرالدين براحلية، استثمار الوقف العقاري من خلال الكراوفنديج في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019، ص 119.

[2] نور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر للثقافة، لبنان، طبعة 1998 ، ص 361.

التقليدية الصعبة التي تتعامل مع الوسطاء الماليين، فهي مصدر تمويل بالدرجة الأولى، كما لها أهداف اجتماعية من خلال الدعم الذي تقدمه لتحقيق المشاريع والأسلوب التكافلي القائم بالتبرعات[1].

الفرع الثاني: الجهود الجزائرية في رقمنة وتوثيق الأوقاف العقارية

1. الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استحدث المشرع الجزائري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 21-179[2] والذي يعد جهة تسيير وإدارة مركزية للأوقاف العامة ويعد تاجرا في علاقته مع الغير و يضطلع بعدة مهام في مجال تنمية وتسيير الأوقاف والزكاة ومن بين تلك التي نص عليها بعنوان الخدمة العامة في المادة 07 نجد ما يتعلق بالتوثيق والرقمنة على الخصوص:

- السعي لدى ضابط عمومي مختص لتوثيق الأملاك الوقفية العقارية وشهر سنداتها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا،
- حفظ الوثائق الخاصة بالأملاك الوقفية
- تحيين ورقمنة البطاقية الوطنية للأملاك الوقفية العامة
- إنشاء بنك معطيات للأملاك الوقفية القابلة للاستثمار

وبهذا يكون مجال التوثيق المتعلق بالأوقاف العامة في ما يخص استثمارها ممركزا في جهة حكومية مما يجعل تطبيق مبادئ البلوكشين والتوثيق عن طريق العقود الذكية التي هي أساسا قائمة على اللامركزية أمرا بعيد التصور في الوقت الحالي.

2. منصة نظارة

عمد الديوان الوطني للأوقاف والزكاة إلى إطلاق منصة "النظارة" التي تمثل نقلة نوعية في تسيير وإدارة الأوقاف على المستوى الوطني وهوما كشف المدير العام محمد بوزيان، وذلك من خلال إدماج التكنولوجيا الرقمية لضمان شفافية أكبر وتحسين آليات المتابعة والاستثمار،

---

[1] جمال معتوق و بولبازين سماح، الرقمنة مدخل لتطوير إدارة الأوقاف في الجزائر"نموذج مقترح"، مجلة المعيار، المجلد : 29 العدد 01 السنة 2024، ص 379.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 21- 179 مؤرخ في 21 رمضان عام 1442 الموافق 3 مايو 2021، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي.

وأكد هذا الأخير على أن 76 بالمائة من الأوقاف الجزائرية تحت الرقمنة[1].

وكان وزير الشؤون الدينية والأوقاف، يوسف بلمهدي، قد أشار خلال رده على انشغالات أعضاء مجلس الأمة أن عملية جرد الأملاك الوقفية بلغت 85 بالمائة، مؤكداً أن القطاع بصدد الانتهاء من إعداد النصوص التنظيمية، كما يجري إعداد سجل خاص بالأملاك الوقفية وآخر خاص بالمستفيدين منها، بهدف ضمان النزاهة والشفافية في تسيير المنظومة الوقفية[2].

وأوضح رئيس الديوان أن هذه المنصة الرقمية أصبحت تغطي حاليًا 76 بالمائة من الأوقاف الجزائرية التي تم حوزها وإدراجها ورقمنتها ضمن النظام الوطني، مشيرًا إلى أن العملية مستمرة لتشمل باقي الأملاك الوقفية تدريجيًا. ويشمل هذا النظام توثيق الأوقاف بعقود الإيجار التحليلية، مما يسمح بمتابعة دقيقة للمعاملات المالية والإدارية المرتبطة بها، بالإضافة إلى تسجيل معلومات مفصلة عن المستفيدين والمؤجرين لهذه الأوقاف. وأضاف المدير العام، أن هذه الرقمنة لا تقتصر فقط على حصر الأملاك الوقفية، بل تهدف أيضًا إلى تحسين إدارتها وزيادة مردوديتها، من خلال توفير قاعدة بيانات دقيقة وحديثة تسهّل عمليات اتخاذ القرار وتوجه الاستثمار بشكل أكثر فعالية.

وقد تمت الإشارة إلى أن المنصة تساهم بشكل فعال في ضبط الحصائل السنوية للأوقاف، سواء من الناحية المالية أو العقارية، حيث بلغ العدد الإجمالي للأملاك الوقفية المسجلة في النظام حتى الآن أكثر من 5000 ملك وقفي، تم تحويلها إلى الديوان الوطني للأوقاف والزكاة للإشراف على إدارتها واستثمارها بطرق تضمن الاستفادة المثلى منها. وأوضح أن هذه العملية تساعد في تحديد العوائد المالية السنوية للأوقاف، مما يسمح بتوجيه هذه الموارد لدعم مشاريع تنموية واجتماعية، وفقًا لاستراتيجية واضحة تهدف إلى تعزيز دور الأوقاف كرافد اقتصادي هام[3].

---

[1] https://elmaouid.dz/%D8%A5%D8%B7%D9%84%D8%A7%D9%82-%D9%85%D9%86%D8%B5%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D9%84%D8%B1%D9%82%D9%85%D9%86%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%88%D9%82%D8%A7%D9%81-%D9%88%D8%AA/

[2] https://hyat.cz/8oxzk

[3] الموقع الاكتروني الرسمي للديوان الوطني للأوقاف والزكاة

وأكد المدير العام، أن منصة "النظارة" ليست مجرد أداة إدارية، بل تعد جزءًا من رؤية شاملة للتحول الرقمي في تسيير الأوقاف، حيث تسعى إلى تبسيط الإجراءات، تعزيز الشفافية، وتحسين كفاءة استغلال الأوقاف، بما يتماشى مع التطورات التكنولوجية الحديثة. كما شدد على أن هذه الرقمنة، ستساعد على تحقيق التكامل بين مختلف الجهات الفاعلة في مجال الأوقاف والزكاة، من خلال توفير بيانات دقيقة ومحدثة تتيح للمؤسسات والشركاء الاستفادة من هذه الأوقاف في مشاريع ذات بعد اقتصادي واجتماعي.

خاتمة

من خلال ما تم التعرض له في هذه المداخلة تتضح لنا أهمية استثمار الأصول الوقفية العقارية في الحفاظ على استمرار الأوقاف وذلك من خلال مختلف الصيغ والعقود التي تواكب مجال التنمية كما أن العلاقة بين توثيق هذه العقود وهذا الاستثمار تتمثل في الحاجة الملحة إلى حفظ حقوق الأفراد المستثمرين والمنتفعين منه من جهة وصيانة الأملاك الوقفية من جهة أخرى

وهذا لا يكون إلا بتدعيم روابط الثقة بين هؤلاء وبين الجهة التي تسهر على إدارة الوقف.

الاستنتاجات

- التوثيق الرقمي يتمحور حول العقود الذكية ذاتية التنفيذ والتي تكون عبر منصات البلوكشين.
- البلوكشين تقنية رقمية تقوم على التوثيق في منصات تعمل على تشفير المعاملات الالكترونية والمصادقة عليها من أهدافها دعم الاتمان وتحقيق أكبر قدر من الثقة بين المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين وحتى بين الأفراد العاديين.
- التوثيق الرقمي لا يكون إلا من خلال منصات البلوكشين و العملات الرقمية كمقابل للخدمات المختلفة.

التوصيات

- في ظل منع التشريع الجزائري لتداول العملات الرقمية فإنه ينبغي إعادة النظر في كيفية التعامل مع منصات البلوكشين واستخامها في جانبها المتعلق بسلاسل الكتل أو استخدام تقنية شبيهة بها في جانب التوثيق الرقمي.
- إدماج التوثيق الرقمي في قطاع الأوقاف واستثمارها على الخصوص بأكثر فعالية من خلال النصوص التنظيمية.

- ربط الهيئات المركزية المسيرة للأوقاف والمحافظات العقارية والموثقين بمنصة آلية موحدة ممركزة ونظام تبادل الكتروني للوثائق من أجل تسهيل عمليات التوثيق والتشجيع على الاستثمار في هذا المجال.
- تخصيص جزء من عائدات الأوقاف من أجل إنشاء صندوق دعم رقمنة وعصرنة القطاع.

قامة المراجع

أولا: القوانين والنصوص التنظيمية

- قانون رقم 25-06 مؤرخ في 23 محرّم عام 1447 الموافق 19 يوليو سنة 2025، يتعلق بالأوقاف ج.ر 47
- مرسوم تنفيذي رقم 14-70 ممضي في 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 9 المؤرخة في 20 فبراير 2014.
- مرسوم تنفيذي رقم 18-213 ممضي في 20 غشت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 29 غشت 2018.
- مرسوم تنفيذي رقم 21- 179 مؤرخ في 21 رمضان عام 1442 الموافق 3 مايو 2021، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي.

ثانيا: الكتب والأطروحات والمقالات

- علي محمد علي المومني، التطبيقات المعاصرة لعقدي المزارعة والمساقاة في الاقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، 1993.
- مصطفى رشيد شيحة، النقود والمصاريف والائتمان، دار الجامعية، الاسكندرية، 1999.
- الزرقاء مصطفى أحمد، المدخل إلى نظرية الالتزام، دار القلم، بيروت، السنة 1999، ط1.
- عزوز عبد القادر، فقه استثمار الأموال الوقفية، رسالة دكتوراه، المعهد العالي لأصول الدين الجزائر، 2007.

- خالد بوشيمة، طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في القانون الجزائري "دراسة تحليلية مقارنة"، أطروحة دكتورة في الحقوق، 2014/ 2013، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق.
- عبد القادر عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام "دراسة تطبيقية عن الوقف في الإسلام"، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2008.
- صالح بن سليمان بن حمد الحويس، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، أطروحة دكتوراه، جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، المملكة العربية السعودية، لسنة 2003.
- محمد نجيب عوضين المغربي، أحكام الوصية والوقف في الفقه والقانون، للنشر والطباعة دار الثقافة العربية، د.ط، د. د. ن، د. س. ن.
- قمارى نضرة بن ددوش، حق الحكر في القانون المقارن وموقف المشرع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد إبن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد السادس، جانفي 2016.
- صالح بن سليمان بن حمد الحويس، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية قسم الدراسات العليا الشرعية، المملكة العربية السعودية، 1427 هـ- 1428 هـ.
- فضيل لحرش، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، "مجلة التراث"، جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد السابع عشر، شهر مارس، سنة 2015.
- بديار ماهر، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري "عقد المقايضة نموذجًا"، "مجلة صوت القانون"، جامعة خميس مليانة، العدد 7، المجلد 1، 2020.
- صورية زردوم بن عمارة، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2010/2009.
- زمولي نادية، تسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة، 2019/2018.
- سناء بن شرطيوة، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم70-14، "مجلة العلوم الإسلامية"، جامعة الأمير عبد القادر، العدد37، قسنطينة، جوان 2016.
- العياشي الصادق فداد، العقود الذكية، مجلة السلام للاقتصاد الإسلامي، العدد 01، ديسمبر 2020.

- مصطفى قطب سانو، العقود الذكية في ضوء الأصول والمقاصد والمآلات، رؤية تحليلية، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، الدورة الرابعة والعشرون، 2019.
- أحمد حسن الربابعة، الرؤية المقاصدية للعقود الذكية، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، الدورة الرابعة والعشرون، 2019.

محمد بدر أحمد عثمان الكوح، ماهية العقود الذكية، جامعة الأزهر، الإصدار الأول 3/3، العدد التاسع والثلاثون، يناير / مارس، 2024.

محمد جعفر هني و محمد يدو، دور وأهمية استخدام تقنية البلوك تشين في تطوير القطاع الوقفي منصة Finterra Waqf Chain بماليزيا نموذجاً، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 12 / العدد 1 (2021).

بدرالدين براحلية، استثمار الوقف العقاري من خلال الكراوفندينج في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019.

نور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر للثقافة، لبنان، طبعة 1998.

جمال معتوق و بولبازين سماح، الرقمنة مدخل لتطوير إدارة الأوقاف في الجزائر"نموذج مقترح"، مجلة المعيار، المجلد : 29 العدد 01 السنة 2024.

ثالثا: المواقع الالكترونية

- https://elmaouid.dz/%D8%A5%D8%B7%D9%84%D8%A7%D9%82-%D9%85%D9%86%D8%B5%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D9%84%D8%B1%D9%82%D9%85%D9%86%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%88%D9%82%D8%A7%D9%81/-%D9%88%D8%AA
- https://hyat.cz/8oxzk
- الموقع الاكتروني الرسمي للديوان الوطني للأوقاف والزكاة