

Administrative control of the property suspended in Algerian legislation and its role in achieving sustainable development

Dr. Derouiche Halima Setti¹, Dr. Belmiloud Mohamed Lamine²

^{1,2}Emir Abdelkader University of Islamic Sciences Constantine (Algeria).

The Author's E-mail: derouichehalimasetti@yahoo.com¹,
dr.miloudmed@gmail.com²

Received: 03/2024

Published: 09/2024

Abstract:

The property is not different from other general or private property items in terms of the requirement that it be subject to legal rules and instruments in the field of preparation by some administrative bodies, which exercise the process of administrative control which is a kind of control and limits the conduct of others in the field of preparation and construction.

The legislator subjected waqfs like other properties to the rules of preparation and reconstruction that fall under the administrative control of the State in order to monitor the exploitation and use of urban land and to organize regional activities, To achieve regional and regional integration that meets the requirements of modern life, and Algerian legislation has been clear in establishing the rules for the control of all investment contracts relating to construction and reconstruction, Consequently, the legislator has put in place mechanisms for the control of urban activity, either through preparatory and reconstruction decisions, or through licences and certificates. This is, of course, to achieve sustainable development, and indeed to achieve sustainability of the moratorium itself through the proceeds of the moratorium through its control and control.

Keywords: Aqar, Administrative, Stand Up, Tuning

الضبط الإداري للعقار الوقفي في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية المستدامة

حليمة ستي درويش¹، محمد لمين بلميلود²
^{2,1}جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة - (الجزائر).

المخلص:

لا يختلف العقار الوقفي عن بقية أصناف العقارات الأخرى العامة أو الخاصة من حيث اشتراط خضوعها لقواعد وأدوات قانونية في مجال التهيئة من قبل بعض الهيئات الإدارية، والتي تمارس عملية الضبط الإداري الذي هو نوع من الرقابة وتضع حدوداً لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير. فالمشرع أخضع الأوقاف كغيرها من العقارات لقواعد التهيئة والتعمير التي تندرج ضمن الضبط الإداري للدولة، وذلك قصد مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية وتنظيم النشاطات الإقليمية، وتحقيق تكامل جهوي وإقليمي يستجيب لمتطلبات الحياة العصرية، ولقد كان المشرع الجزائري واضحاً في إرساء قواعد الرقابة على كافة عقود الاستثمار المتعلق بالبناء والتعمير، لذا وضع المشرع بيد السلطة الإدارية آليات للرقابة على النشاط العمراني إما بواسطة قرارات التهيئة والتعمير، وإما عن طريق الرخص والشهادات. مما يضمن تحقيق التنمية المستدامة، بل والوصول إلى تحقيق الاستدامة للوقف ذاته من خلال عائدات الوقف من خلال إخضاعه للضبط والرقابة.

الكلمات المفتاحية: عقار، إداري، وقفي، ضبط.

مقدمة:

حق الملكية من الحقوق الدستورية المكفولة والتي يراد بها منح المالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها، والحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية فللمالك ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء، لكن الأخذ بهذا المبدأ على إطلاقه يؤدي بالفرد إلى التعسف في استعماله والقيام بعمليات التشييد دون احتساب ما يترتب على ذلك من ضرر يمس الغير كما يمس الجانب الجمالي للعمران.

ونظراً لكون قطاع البناء يشكل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد والدولة، فقد سعت الدولة إلى إصدار ترسانة من القوانين العمرانية التي من شأنها أن تخلق نوعاً من التوازن بين المصلحة الخاصة للمالك وحقه في البناء والمصلحة العامة المتمثلة في النسق الجمالي للعمران الذي بات متأثراً بكثرة المباني الفوضوية والتجمعات الصناعية التي طغت على المدن مسببة بالإضافة للتلوث البيئي تلوثاً بصرياً أثر على جمال البيئة العمرانية.

وعلى هذا الأساس اشترطت قواعد التهيئة والتعمير على كل شخص طبيعي أو معنوي، قبل القيام بأي عمل مادي على العقار، الحصول على رخص إدارية مسبقة، بالإضافة إلى إجراءات لاحقة من أجل مراقبة العملية التي تجري على العقار ومدى احترامها للمواصفات والقواعد وعدم المساس بحقوق الغير؛ وتتمثل هذه الإجراءات في مجموعة من الشهادات الإدارية.¹

العقار الوقفي كما هو معلوم متنوع ومتعدد من حيث طبيعته، منه ما هو عقار فلاحي ومنه ما هو عقار حضري مبني أو قابل للتعمير...²، فهو لا يختلف عن بقية العقارات الأخرى سواء العامة أو الخاصة، فكل نشاط عمراني يُمارس عليه سواء من قبل شخص طبيعي أو معنوي؛ وسواء كان هذا النشاط يستهدف منفعة عامة أو خاصة؛ فهو يخضع لقواعد وأدوات قانونية في مجال التهيئة والتعمير من قبل بعض الهيئات الإدارية، والتي تمارس عملية الضبط الإداري-الذي هو نوع من الرقابة-وتضع حدوداً لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير.

⁽¹⁾-قارة تركي إلهام:آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2013، 2012م، ص42.

⁽²⁾-راجع المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213.

وزدادت أهمية الرقابة في مجال التهيئة والتعمير على الأوقاف؛ خاصة بعد فتح المجال للمشاريع الاستثمارية، فكان المشرع الجزائري واضحا في ذلك في كافة عقود الاستثمار المتعلقة بالبناء والتعمير، فجد المادة: 02 على سبيل المثال من المرسوم التنفيذي رقم: (18-213)، نصت على أنه: [تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير...]، والمادة: 03 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم السابق ذكره، نصت على أنه: [يجب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافقا للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية. يجب ألا يخل بأي حال من الأحوال المشروع الاستثماري بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العمومية].

فالمشرع أخضع الأوقاف كغيرها من العقارات لقواعد التهيئة والتعمير التي تدرج ضمن الضبط الإداري للدولة، وذلك قصد مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية وتنظيم النشاطات الإقليمية، وتحقيق تكامل جهوي وإقليمي يستجيب لمتطلبات الحياة العصرية، وكذلك تحقيق الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، فإن كان هذا هو الأصل لأدوات التهيئة والتعمير، فإنها في مجال الأوقاف تُعتبر رقابة وحماية لها من أي اعتداء قد يلحق بها، إما بالبناء عليها أو هدمها أو تغيير وجهتها الذي وضعت له أو ما شابه ذلك. لذا وضع المشرع بيد السلطة الإدارية؛ آليات للرقابة على النشاط العمراني، إما بواسطة قرارات التهيئة والتعمير، وإما عن طريق الرخص والشهادات.

وتأتي هاته الورقة لبيان الضبط الإداري للعقار الوقفي مبينين مدى فاعليتها في إرساء النظام العام العمراني وتحقيق التنمية المستدامة، من خلال الإجابة عن إشكالية مفادها: في ما تمثل الضبط الإداري للرقابة على العقار الوقفي؟ وكيف يسهم ذلك في تحقيق التنمية المستدامة؟ ومحاولة منا لبيان ذلك تم تقسيم الورقة إلى ثلاثة محاور أساسية، هذا بيانها:

المحور الأول: مصطلحات البحث

المحور الثاني: الرقابة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

المحور الثالث: أثر الضبط الإداري للعقار الوقفي في تحقيق التنمية المستدامة.

المحور الأول: مصطلحات البحث.

أولا: تعريف الوقف.

الوقف لغةً: من «وقف»؛ والواو والقاف والفاء فيه أصلٌ واحد يدلّ على تمكُّثٍ في شيءٍ، وله عدّة معانٍ منها: الحبس والمنع، يُقال: أوقفت كذا أيّ حبّسته ومنعته⁽³⁾، والخُبْسُ بالضمِّ ما وُقِفَ، يُقال: حبّسَ الفرسَ في سبيلِ الله وأحبّسه؛ أيّ أوقفه، وفي الحديث ذلك حبّيسٌ في سبيلِ الله؛ أيّ موقوفٌ، ويقع الخُبْسُ على كلّ شيءٍ وقفه صاحبه وقفاً محرّماً، لا يُورث ولا يُباع من أرضٍ ونخلٍ وكرمٍ ومُسْتَعْلٍ يُحبّسُ أصله وقفاً

⁶-انظر: أحمد بن فارس بن زكريا أبي الحسين، معجم مقاييس اللغة، تحقيق، شهاب الدين أبو عمر، دار الفكر، ط/1،

مؤبداً، وتُسبَلُ ثمرته تقريباً إلى الله عز وجل⁽⁴⁾، ثم اشتهر إطلاق لفظ المصدر وإرادة اسم المفعول، فيقال: هذا العقار وقف؛ أي موقوف، ومن هنا جُمع على أوقاف؛ وإلا فإنَّ المصدر لا يُنتَى ولا يُجمع⁽⁵⁾.

الوقف اصطلاحاً: اختلفت عبارات الفقهاء في تعريفهم للوقف وذلك راجع لاختلافهم في تحديد "شروطه وأركانه وفي لزومه من عدمه وفي الجهة المالكة للعين الموقوفة وغيرها من المسائل التفصيلية، ورغم ذلك فهم متفقون في الجملة على أن الوقف هو تحبيس للأصل والتصدق بالمنفعة كأصل عام فلا يباع ولا يورث ولا يوهب ولا يتصرف فيه بأي شكل من الأشكال، وفيما يلي نستعرض تعريفات الفقهاء باختصار:

- عرّفه السرخسي من الحنفية بقوله: "حَبَسُ الْمَمْلُوكِ عَنِ التَّمْلِكِ مِنَ الْغَيْرِ"⁽⁶⁾ فهو أبقى المَلِكِ بيد الواقف؛ ما يعني أنَّ الوقف غير لازم.

- عرّفه ابن عرفة بقوله: "إِعْطَاءُ مَنْفَعَةٍ شَيْءٍ مُدَّةً وَجُودِهِ لَازِمًا بَقَاؤُهُ فِي مَلِكٍ مُعْطِيهِ لَوْ تَقْدِيرًا"⁽⁷⁾، فالعين الموقوفة تبقى بيد الواقف؛ غير أنَّها مُقَيَّدَةٌ بعدم التصرف فيها تصرفاً ناقلاً للملكية.

- الرملي من الشافعية بقوله: "حَبَسُ مَالٍ يُمَكِّنُ الْإِنْتِفَاعَ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ، بِقَطْعِ التَّصَرُّفِ فِي رِقْبَتِهِ عَلَى مَصْرَفٍ مَبَاحٍ"⁽⁸⁾.

- البهوتي: " تحبيس مالك مُطْلَقُ التَّصَرُّفِ مَالَهُ الْمُنتَفِعَ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ بِقَطْعِ تَصَرُّفِهِ"⁽⁹⁾.

فالوقف عند الشافعية والحنابلة تصرف لازم يخرج عن ملك واقفه بقطع التصرف فيه على مصرف مباح.

أما في الفقه القانوني فقد عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة:03 من قانون الأوقاف 91-10⁽¹⁰⁾ بقوله: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة".

- ما يلاحظ على هذا التعريف أن الوقف لا يشمل وقف المنافع حيث استخدم عبارة حبس عين مع العلم أنه أشار إليها في المادة 11 من القانون نفسه، فكان عليه استخدام العبارة التي استعملها الفقهاء في تعريفاتهم بقولهم حبس مال وهو ما أشارت إليه كذلك التشريعات العربية منها القانون المغربي والقطري، على الرغم من أن المشرع استخدمها في قانون الأسرة الجزائري رقم 84-11.

⁽⁴⁾-انظر: ابن منظور محمد أبو الفضل، لسان العرب، تحقيق، عامر أحمد حيدر، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط/1، 1426هـ/2005م، ج/5، مادة: وقف، ص ص: 748-751.

⁽⁵⁾- محمد مصطفى شلي: أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، ط/4، 1402هـ/1998م، : 303.

⁽⁶⁾- السرخسي: المبسوط، دار المعرفة، بيروت، لبنان، دط، 1409هـ/1989م، ج/11، ص: 27.

⁽⁷⁾- محمد الرصاع: شرح حدود ابن عرفة، تحقيق، محمد أبو الأجنان، الطاهر المعموري، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، ط/1، 1993م، ج/2، ص: 539.

⁽⁸⁾- يحي أبو زكريا الأنصاري: أسنى المطالب شرح روض الطالب، تحقيق: محمد محمد تامر، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط/1، 1422هـ/2001م، ج/5، ص: 515.

⁽⁹⁾- منصور بن يونس بن إدريس الهوتي: شرح مُنتهى الإرادات، دار الفكر، دط، دت، ج/2، ص: 489، 490.

⁽¹⁰⁾- قانون رقم: 91-10، المؤرخ في 12 شوال 1411هـ، الموافق لـ: 27 أبريل 1991م، المتضمن قانون الأوقاف، والمُعدّل والمُتمّم بالقانون رقم: 01-07، وقانون رقم: 02-10، الجريدة الرسمية عدد: 21، الصادرة في 23 شوال 1411هـ.

كما يمكن تعريف **الوقف قانوناً**؛ من خلال ما ورد من نصوص التشريع الجزائري بخصوصه؛ فقد تطورت تعاريف الوقف في القانون الجزائري حيث تضمن القانون الجزائري بموجب المادة 213 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة¹¹ أول تعريف للوقف، والتي نصت على أن: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق".

ويأتي فيما بعد قانون التوجيه العقاري رقم 125/90¹²، ليعرف الأملاك الوقفية في المادة 31 منه على أنها: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليُجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

ومن ثم نصت المادة 32 من القانون السالف الذكر على أن تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها يخضع لقانون خاص. وبالفعل صدر قانون الأوقاف رقم 13/91¹³، والذي يعتبر المرجع الأساسي في تنظيم كل مايتعلق بالوقف لاغياً بذلك كل الأحكام المخالفة له بموجب المادة 49 منه.

وتضمن هذا الأخير -القانون رقم 10/91- بدوره تعريفاً للوقف في المادة الثالثة منه التي تنص: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه الخير".

ومن خلال استقراء المواد سالف الذكر نلاحظ تدرج المشرع في تحديد أنواع الأموال الموقوفة من إطلاق لفظ الوقف وإيراده على العقار فحسب، ثم إلى العقار والمنقول والمنفعة ليُجعل الوقف ذو طابع مؤسساتي وخصه بشخصية معنوية.

والجدير بالذكر أن لفظ "الوقف" يتحمل عدة معانٍ، إذ يُطلق أولاً على التصرف القانوني الذي يقوم به الواقف تجميداً لماله، ويطلق ثانياً: على المال المجدد نفسه، كما يطلق على الحق العيني الناشئ عن تصرف الواقف، ويطلق أخيراً: على الشخص المعنوي الذي يملك المال الموقوف¹⁴.

ثانياً: تعريف الضبط الإداري.

ذكر الدكتور عمار عوابدي الضبط الإداري بقوله: "هو كل الأعمال والاجراءات والأساليب القانونية والمادية والفنية التي تقوم بها السلطات الإدارية المختصة، وذلك بهدف ضمان المحافظة على النظام العام بطريقة وقائية في نطاق النظام القانوني للحقوق والحريات السائدة في الدولة"¹⁵.

¹¹- قانون رقم 11/84 مؤرخ في 9 يونيو 1984، متضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/05، مؤرخ في 2005/02/27، ج.ر.ع.15.

¹²- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ع.49، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ع.55.

¹³- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ع.21 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 مؤرخ في 22 ماي 2001، ج.ر.ع.29، والقانون رقم 02/10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، ج.ر.ع.83.

¹⁴- سناء بن شريطية: الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسنطينة، 2016_2017، ص.154.

-عمار عوابدي: القانون الإداري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ج2، ص.10-15.

وعرفه الأستاذ جين ريفيرو بأنه: نقصد بالضبط الإداري مجموعة التدخلات الإدارية التي تهدف إلى فرض على حرية الأفراد الانضباط المطلوب للعيش في المجتمع ضمن الإطار المحدد من المشرع. 16 وعليه يمكن أن نستخلص من التعاريف السابقة أن الضبط الإداري أنه هو ذلك الضابط الذي يقوم بتنظيم وتحديد حريات الأفراد بغية تحقيق المنفعة العامة وضمان حماية النظام العام.

ثالثاً: تعريف التنمية المستدامة.

لقد تعددت المفاهيم المرتبطة بالتنمية المستدامة؛ التنمية المستدامة هي العملية التي تستجيب لمتطلبات الحاضر دون الإضرار بمستقبل الأجيال القادمة، وتقوم على تشجيع الجهود الإنسانية المتمثلة في المشاركة الشعبية من جهة والاعتماد على الذات في كل جانب من جوانب التنمية من جهة أخرى. ومن جانب الرؤية الإسلامية تعتبر التنمية المستدامة عملية متعددة الأبعاد، لأنها تعمل على تحقيق التوازن بين أبعاد التنمية الاقتصادية والاجتماعية من جهة والبعد البيئي من جهة أخرى. وتهدف إلى الاستغلال الأمثل للموارد واعتبار الإنسان مستخلف في الأرض له حق الانتفاع بالموارد وتنميتها وفقاً لحاجات الحاضر ودون إهدار حق الأجيال اللاحقة.¹⁷

ومن هنا نستطيع القول أن الأصل في التنمية أنها تسعى لتحسين نوعية الحياة، ولكن ليس على حساب البيئة، أي أن التنمية المستدامة تسعى من خلال آلياتها إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- تحقيق جودة حياة أفضل للسكان في جميع المجالات عبر التركيز على الجوانب النوعية للنمو، وليس الكمية.
- احترام البيئة الطبيعية، وتطوير العلاقة بينها وبين البيئة لتصبح علاقة تكامل وانسجام.
- تعزيز وعي السكان بالمشكلات البيئية القائمة، وحثهم على المشاركة الفاعلة في إيجاد حلول مناسبة لها.¹⁸

المحور الثاني: الرقابة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

يخضع الوقف لأدوات التهيئة والتعمير مثلما أشرنا إليه سابقاً، حيث أقرّ المشرّع في هذا المجال العديد من العقود الخاصة التي تجرى عليه وذلك في إطار احترام خصوصيته وشروط الواقفين. فأدوات التهيئة والتعمير من خلال المادة: 11 من المرسوم رقم: (90-29)⁽¹⁹⁾؛ هي أدوات تُحدد

(-) عادل محمد سعيد ومحمد أبو الخير: البوليس الإداري، ط1، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008، ص84. 16

⁽¹⁷⁾ -كمال منصور: الدور التنموي لقطاع الأوقاف، 15 أبريل 2010، اليوم الدراسي حول الأوقاف ودورها الاقتصادي والتنموي بالمركز الجامعي الوادي، ص7.

⁽¹⁸⁾ -حيدوشي عاشور وقراد ياسين: دور الوقف في تحقيق التنمية المستدامة، أعمال الملتقى الدولي الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، مركز البحث وتطوير الموارد البشرية رماح عمان الأردن بالشراكة مع جامعة الأمير عبد القادر بقسنطينة، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، الأردن، 2017، م330.

⁽¹⁹⁾ - قانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 م، الجريدة الرسمية العدد: 52 الصادرة بـ: 15 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق لـ: 02 ديسمبر 1990 م.

التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات الحساسة ومواقع أخرى، بالإضافة إلى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات منفعة عامة، والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن، وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية⁽²⁰⁾. وتتشكل أدوات التهيئة والتعمير حسب نص المادة: 10 من المرسوم: (90-29) من مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

ومن ثم فقد كان المشرع الجزائري واضحا في إرساء قواعد الرقابة على كافة عقود الاستثمار المتعلق بالبناء والتعمير، لذا وضع المشرع بيد السلطة الإدارية آليات للرقابة على النشاط العمراني إما بواسطة قرارات التهيئة والتعمير، وإما عن طريق الرخص والشهادات.

أولا: الرقابة عن طريق قرارات التهيئة والتعمير.

1. مخطط التهيئة والتعمير.

عرّفت المادة: 16 من قانون (90-29) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: (أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يُحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي). فهو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يُحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية، ويُحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها، ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا⁽²¹⁾ ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽²²⁾.

ويتم إعداد المخطط بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية (إذا كان المخطط يعني بلديتين أو أكثر)⁽²³⁾، عن طريق المداولة على أن يتم تبليغ الوالي المختص إقليميا بالمداولة،

⁽²⁰⁾ - انظر: قارة تركي إلهام: آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2013/2012م، ص: 11.

⁽²¹⁾ - نصت المادة: 19 من قانون: 90-29 على أنه: [يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية.
- القطاعات غير قابلة للتعمير...

⁽²²⁾ - انظر: قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص: 11. /- منصور هدى، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، دط، 2010م، الجزائر، ص: 24.

⁽²³⁾ - راجع المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتو الوثائق المتعلقة به، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411هـ الموافق لـ 28 ماي 1991م، الجريدة الرسمية العدد: 26 الصادرة بـ 18 ذي القعدة 1411هـ الموافق لـ 01 جوان 1991م.

ويتم نشرها بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية المعنية⁽²⁴⁾ على أن يتم استشارة الهيئات الولائية والمحلية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ولهم مهلة 15 يوم من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عمّا إذا كانت لهم رغبة المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي⁽²⁵⁾.

وفي حالة انقضاء المهلة المحددة؛ يصدر رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية؛ قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن هذا المشروع، على أن يستشار وجوباً الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية، والهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي⁽²⁶⁾.

وتتم الموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؛ بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي أو عدّة مجالس؛ إذا كان المخطط يُغطي بلديتين أو أكثر، على أن يبلغ المشروع إلى كافة الإدارات والهيئات والمصالح العمومية التابعة للدولة والجمعيات، وعليها أن تبدي آرائها وملاحظاتها في مُدّة 60 يوماً، وفي حالة عدم الإجابة؛ يُعتبر السكوت بمثابة الموافقة⁽²⁷⁾.

كما يخضع المخطط التوجيهي لعملية الاستقصاء والتحقيق العمومي لمدة 45 يوماً⁽²⁸⁾، حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية؛ قرار يتضمن المكان الذي يمكن مراجعة مشروع المخطط فيه، المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، تاريخ انطلاق التحقيق العمومي، على أن يتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية طوال مُدّة التحقيق، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً طبقاً لنصّ المادة: 11 من المرسوم (91-177).

وبانقضاء المدة؛ يُقفل سجل الاستقصاء على أن يُعد محضر قفل الاستقصاء، ويتم إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية، مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته، وذلك حسب المادة: 13 من المرسوم التنفيذي (91-177)، على أن يتم المصادقة عليه من الوالي أو الوزير بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي، ويبلغ للجهات الإدارية المعنية المحددة في المادة: 16 من المرسوم التنفيذي (91-177).

ويظهر ممّا سبق؛ أنّ مخطط التهيئة والتعمير؛ يخضع لإجراءات صارمة تهدف إلى حماية الأراضي والاستغلال العقلاني للمجال العمراني، وحماية المناطق الحساسة الأثرية والتاريخية والطبيعية والفلاحية، وحماية البيئة والتحكم في النسيج العمراني وما إلى غير ذلك من أهداف المخطط التوجيهي. والوقف لا يمكن فصله عن منظومة المخطط التوجيهي، فهو يخضع لرقابة وحماية الدولة من خلال الإجراءات التي تتبعها في إعداد المخطط، حيث لا يُمكن لأيّ طرف تحت أيّ ذريعة أن يستولي أو يعتدي عليه بأيّة صورة من الصور.

⁽²⁴⁾- انظر المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177.

⁽²⁵⁾- انظر المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177.

⁽²⁶⁾- انظر المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177. الإدارات والهيئات التي خصها المشرع بالذكر هي: - التعمير -

الفلاحة - التنظيم الاقتصادي - الري - النقل - الأشغال العمومية - المباني والمواقع الأثرية والطبيعية - البريد والمواصلات. بالإضافة إلى مصالح الطاقة والماء والنقل.

⁽²⁷⁾- انظر المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177.

⁽²⁸⁾- انظر المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177.

لكن كان الأحرى بالمشرّع أن ينصَّ صراحةً عليه، مثلما نصَّ صراحةً على حماية بعض المواقع، كالمواقع الأثرية أو الطبيعية...، وإن كان الوقف قد يندرج ضمن بعض المواقع، إلا أن التنصيص هو من باب لفت الانتباه وعدم التذرّع بالجهالة، والأخذ بعين الاعتبار هذا الوقف في إعداد أيّ مخطط.

2. مخطط شغل الأراضي.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرسم التوجيهات الأساسية العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية؛ فإنّ مخطط شغل الأراضي باعتباره أداة من أدوات التعمير، يُحدّد حقوق البناء استعمال الأراضي بصفة مفصّلة وفق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يُعتبر من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليه المشرّع؛ من أجل التخطيط لتوجيهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽²⁹⁾.

فهو يُحدّد قواعد استخدام الأراضي والبناء من حيث الشّكل الحضري للبنىات، والكميّة الدنيا والقصى من البناء المسموح به، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، وكذا الارتفاقات المقررة عليها، والنّشاطات المسموح بها، والمظهر الخارجي للبنىات والمساحات العمومية الخضراء، والمواقع المخصّصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامّة، والارتفاقات والشّوارع⁽³⁰⁾.

ويهدف كذلك لجعل مختلف قرارات التعمير موافقة لأهداف وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويرشد الأفراد والملاك والإدارات والمصالح العمومية إلى ما هو مرخص به وما هو غير مرخص به، ويذلّم على الشّروط الأساسية للتعمير والبناء وخصائصه، والوقف كغيره من العقارات يخضع للشّروط التي يحددها مخطط شغل الأراضي، بحيث يحميه من كل عمل قد يلحق به ضرر، كما يحميه كذلك من إلحاق الضّرر بالغير، من خلال تنظيم حقوق الارتفاق وحقوق الجوار والنّشاطات المسموح بها وما غير ذلك مما ينصُّ عليه القانون.

أمّا إجراءات إعداد المخطط والمصادقة عليه؛ فهي ذات الإجراءات تقريبا المتخذة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بما لا يستدعي التكرار⁽³¹⁾.

ولا ننسى الإشارة إلى أنّ مثل هذه المخططات؛ قد كان للفقه الإسلاميّ سبق فيه، حيث نجد الفقهاء قد تحدّثوا عن التخطيط العمراني وتنظيمه من حيث التهيئة وحقوق الارتفاق بين الأفراد، وحقوق الطريق وعدم البناء في المناطق الخطرة وغيرها من المسائل.

فالدارس للتهيئة العمرانية القديمة للمدن العريقة، كالمدينة المنورة وبغداد وفاس والقيروان ومراكش وحتى الآثار الإسلامية في غرناطة...؛ يجد أنّه كانت هناك منظومة قانونية مؤطّرة لها، واكبت تطوّرات المجتمعات الحضريّة الإسلاميّة على مدى التاريخ بالتقنين والتنظيم⁽³²⁾، والمتفجّص للتراث الفقهي المالكي في مجال البنين؛ يتأكّد من أنّ الفقه الإسلاميّ ذو طابع حضري، فقد ألّف فقهاء المالكية كُتُبًا مُستقلة في

⁽²⁹⁾ - نصت على أحكامه المواد من 31 إلى 38 من القسم الثالث الباب الثالث من قانون: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁽³⁰⁾ - انظر: قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص: 19.

⁽³¹⁾ - راجع المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى

الوثائق المتعلقة به، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411هـ الموافق لـ: 28 ماي 1991م، الجريدة الرسمية العدد: 26 الصادرة بـ:

18 ذي القعدة 1411هـ الموافق لـ: 01 جوان 1991م..

⁽³²⁾ - انظر: عبد الرزاق وورقية، بحث بعنوان: أثر الفقه الإسلامي في التهيئة العمرانية المدن العريقة، موقع الألوكة.

الارتفاق وأحكام العمارة ذات قيمة قانونية جديرة بالدراسة⁽³³⁾.
وتحدث ابن خلدون عن شروط يجب على الحاكم مراعاتها في اختيار مواضع المدن منها؛ أن يُراعى فيه دفع المضار بالحماية من طوارقها، وجلب المنافع وتسهيل المرافق لها، كذلك مراعاة الموقع الذي يتمتع بطيب الهواء، جلب الماء بأن يكون البلد على نهر أو بإزائه عيون عذبة، طيب المراعي ومراعاة المزارع⁽³⁴⁾.

ويُفصّل ابن أبي الربيع⁽³⁵⁾ أكثر في تخطيط المدن من قبل الحاكم، فيذكر أنّ من واجباته؛ أن يسوق إليها الماء العذب، أن يقدر طرقها وشوارعها حتى تتناسب ولا تضيق، أن يبني فيها جامعا للصلاة في وسطها، أن يقدر أسواقها بكفايتها لينال السكان حوائجهم، أن يميّز بين سكانها بأن لا يجمع أصدادا، أن يحوطها بسور مخافة هجوم الأعداء، أن ينقل إليها من أهل الصنائع بقدر الحاجة لسكانها⁽³⁶⁾.
كما تطرق الفقهاء إلى الأحكام والقواعد المتعلقة بالبنائات وشروطها؛ من حيث السلامة ومراعاتها للشروط الصحيّة والبيئية في كثير من المسائل، وهذا الأمر شبيه بمخطط شغل الأراضي في عصرنا الحالي

ونستنتج من هذا؛ أنّ الفقه الإسلامي عرف تنظيم المدن ووضع لها قواعد، كما ضبط أحكام البناء وحقوق الارتفاق بين الجيران، وحرص على إزالة كل ما يؤدي إلى الإضرار بالغير، انطلاقا من القاعدة الفقهية؛ «لا ضرر ولا ضرار».

والوقف يخضع لمثل هذه الأحكام؛ حيث يمنع الإلحاق الضرر به كما يُمنع من إلحاق الضرر بالغير بأيّ تصرف من التصرفات، وقد فصل الفقهاء في أحكامه ما يتعلق بمسؤولية الناظر ومسؤولية الوقف اتجاه الغير، وهذا كله وإن دلّ على شيء؛ فإنّه يدل على أنّ الوقف يأخذ أحكام ذاتها بالنسبة للغير فيما يتعلق بأحكام البناء وما ينشأ عنها من حقوق الجوار، وبذلك فهو خاضع لأحكام التهيئة العمرانية بالمفهوم الحديث.

ثانيا: الرقابة بواسطة الرخص والشهادات.

من أجل ضمان احترام أدوات التهيئة والتعمير وتجسيدها على أرض الواقع؛ تمنح الجهات الإدارية المختصة مجموعة من الوثائق، تمكنها من ممارسة رقابتها على العقار محل البناء بما فيها من التوجيه

⁽³³⁾ - هناك كتب عديدة في المجال العمراني نذكر منه: كتاب القضاء في البنين، للفقير المالكي عبد الله بن عبد الحكم (ت 271هـ) وهو من أقدم الكتب المؤلفة في أحكام البنين. - كتاب " القضاء بالمرق في المباني ونفي الضرر " للإمام عيسى بن موسى التطيلي (ت 386هـ) - كتاب الإعلان بأحكام البنين لمحمد بن إبراهيم المشهور بابن الرامي التونسي(ق8هـ).
ويضاف إلى هذه الكتب المستقلة في مجال التعمير وغيرها الكثير من المباحث المضمنة في الموسوعات الفقهية والنوازلية والتي تناولت أحكام البنين والأقضية المتعلقة بها.

⁽³⁴⁾ - انظر: ابن خلدون، مقدمة ابن خلدون، مصدر سابق، ص: 193.

⁽³⁵⁾ - هو الشيخ الإمام والعالم الأديب العلامة أبو العباس شهاب الدين أحمد بن محمد بن أبي الربيع، عاش ما بين: 218هـ/272هـ الموافق ل: 833م/885م، يعتبر أول فيلسوف إسلامي في العصر العباسي الأول، كان من أرباب الحكمة والسياسة، من رجال الخليفة المعتصم المعروفين في عصره. - الزركلي، الأعلام، ج/1، ص: 205.

⁽³⁶⁾ - انظر: خليف مصطفى غرابية، منهجية الفكر الإسلامي في تخطيط المدينة العربية الإسلامية (ابن أبي الربيع

أنموذجا)، المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية، مجلد: 08، العدد: 1، 2015م، ص: 190، 191.

والإرشاد والإعلام.

وعلى هذا الأساس اشترطت قواعد التهيئة والتعمير على كل شخص سواء طبيعي أو معنوي قبل القيام بأي عمل مادي على العقار؛ الحصول على رخص إدارية مسبقة، بالإضافة إلى إجراءات لاحقة من أجل مراقبة العملية التي تجري على العقار ومدى احترامها للمواصفات والقواعد وعدم المساس بحقوق الغير، وتتمثل هذه الإجراءات في مجموعة من الشهادات الإدارية⁽³⁷⁾

وقد نصّ المشرّع الجزائري في المرسوم رقم: (18-213) المتعلق باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية؛ في المادة: 18 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي، على ضرورة استصدار التراخيص المطلوبة من الإدارات المعنية، وحتّى إدارة الوقف على تقديم يد العون في ذلك بقوله: [...] - تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية لإنجاز المشروع ذات الصلة لاستصدار التراخيص المطلوبة...].

فعلى هذا الأساس؛ تتمثل آليات الإدارة في الرقابة على العقار في مجال التهيئة والتعمير في مجموعة من الشهادات والرخص.

1. الرقابة عن طريق الشّهادات.

تتمثل هذه الشهادات في شهادة التعمير وشهادة المطابقة وشهادة التقسيم⁽³⁸⁾، وهذا الأخير لا نتطرق إليه؛ لأنّه ليس له علاقة بالوقف، لا اعتبار أنّ الوقف غير قابل للقسمة، وتفصيل هذه الشهادات كالآتي:
أ. شهادة التعمير: هي: " الشّهادة التي تُحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال، وتُوضع فيها الطرقات والمنشآت المزمع إنشاؤها"⁽³⁹⁾.

وفي القانون الجزائري؛ عرّفها المشرّع على أنّها: " هي الوثيقة التي تُسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعيّن حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"⁽⁴⁰⁾.
فهي وثيقة تثبت حق أيّ شخص طبيعي أو معنوي في البناء على أرض مُعيّنة، وتُبيّن حقوق الارتفاق التي يمكن أن تكون له أو عليه على نفس الأرض⁽⁴¹⁾.

وتُسلم الشهادة وفقا للأشكال المقررة في رخصة البناء، وذلك في أجل شهرين من تاريخ إيداع الطلب من طرف رئيس المجلس الشّعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، طبقا لنصّ المادة:

⁽³⁷⁾ - انظر: قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص: 42.

⁽³⁸⁾ - عرفتها المادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 على أنّها: [...] وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام]، وهو ذات التعريف الذي نصت عليه المادة: 33 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁽³⁹⁾ - انظر: حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، دط، دت، ص: 99.

⁽⁴⁰⁾ - انظر: قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص: 45.

⁽⁴¹⁾ - راجع المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 هـ الموافق لـ: 25 يناير 2015م، الجريدة الرسمية العدد: 07 الصادرة بـ: 22 ربيع الثاني 1436 هـ، الموافق لـ: 12 فبراير 2015م.

01 و 42 من المرسوم رقم: 91-176⁽⁴²⁾، على أن تتضمن وجوبا ما يلي⁽⁴³⁾:

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- الأخطار الطبيعية التي يُمكن أن تمس الموقع المعني، وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوع على الخرائط، والتي تسمح بتحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية⁽⁴⁴⁾.
- وتكون هذه الشهادة صالحة لمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ، وفي حال عدم اقتناع صاحب الشهادة بالرد أو سكوت الإدارة في الأجل المحددة، له بأن يتقدم بالطعن أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة: 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 المعدل والمتمم.
- ب. شهادة المطابقة:** هي: "قرار إداري يتضمن الإقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء مع رخصة البناء"⁽⁴⁵⁾.

فهي الوثيقة التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، بحيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية؛ من مدى التزام المرخص له بالبناء بأحكام البناء ومواصفاته التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض⁽⁴⁶⁾.

و لقد أوجب المشرع الجزائري على المستفيد استخراج شهادة المطابقة، وذلك في إطار الرقابة التي تقوم بها الإدارة طبقا للمادة: 63 من المرسوم التنفيذي رقم: (15-19) وتطبيقا لنص المادة: 75 من القانون: (90-29)، والمادة: 54 من المرسوم التنفيذي رقم: (91-176)⁽⁴⁷⁾.

وهو ما أكدّه المشرع في المادة: 17 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: (18-213) المتعلق باستغلال العقارات الوقفية؛ على ضرورة الحصول على شهادة المطابقة قبل الدخول في استغلال المشروع الاستثماري بقوله: [يدخل المشروع الاستثماري حيّز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط...].

ويودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال؛ تصريحاً يشهد بانتهاء الأشغال، يُعد في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، على أن تُرسل نسخة منها إلى

⁽⁴²⁾- المرسوم التنفيذي رقم: 91-177، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق لـ 28 ماي 1991م، الجريدة الرسمية العدد: 26 الصادرة: 18 ذي القعدة 1411 هـ الموافق لـ 01 جوان 1991م.

⁽⁴³⁾- راجع المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176.

⁽⁴⁴⁾- لاسيما: - ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض - حركات التربة - الأراضي المعرضة للفيضانات - الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة، وقلوات نقل المواد البترولية وخطوط نقل الطاقة.

⁽⁴⁵⁾- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص: 103.

⁽⁴⁶⁾- انظر: قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص: 47.

⁽⁴⁷⁾- جميع نصوص المواد المذكورة نصت على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء بعد انتهاء الأشغال استخراج شهادة المطابقة .

مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽⁴⁸⁾.

وفي حالة إذا لم يُودع المستفيد من رخصة البناء تصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط والآجال المطلوبة؛ فإنه تُجرى عملية المطابقة للأشغال وجوبا بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ويتم الاستناد لانتهاء الأشغال وفق الآجال المتوقع عند طلب رخصة البناء⁽⁴⁹⁾.

وفي كلتا الحالتين؛ يتبع إجراءات التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من قبل لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونيا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومديرية التعمير والبناء، وكذا ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم البناء⁽⁵⁰⁾.

وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بشأن المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك، ويرسل المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يُخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل ثمانية أيام على الأقل، وبعد إجراء المراقبة؛ يُحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، والذي يُوقع عليها الأعضاء⁽⁵¹⁾.

وتُرسل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية؛ محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة بإصدار شهادة المطابقة، ويتم الفصل في الطلب حسب الحالة، إما تسليم شهادة المطابقة أو رفض التسليم في حالة عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء، على أن يقوم بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها في ظرف ثلاثة أشهر، وإلا تعرض للملاحقات القضائية⁽⁵²⁾.

2. الرقابة عن طريق الرخص.

وضع المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم: (91-176) ثلاثة أنواع من الرخص في مجال الرقابة الإدارية على عمليات البناء حولها لسلطات الضبط؛ من أجل ضمان التحكم في النشاط العمراني وحماية البيئة والمحافظة على النظام العام، وهي: رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة⁽⁵³⁾، وهذه الأخيرة لا تنطبق إليها؛ لأنها ليس لها علاقة بالوقف مثلها مثل شهادة التقسيم، وذلك راجع لخصوصية الوقف وشروط إنشائه.

⁽⁴⁸⁾- راجع المادة: 57 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176.

⁽⁴⁹⁾- راجع المادة: 57 فقرة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176.

⁽⁵⁰⁾- راجع المادة: 57 فقرة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176.

⁽⁵¹⁾- راجع المادة: 58 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176.

⁽⁵²⁾- راجع المادة: 59 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176.

⁽⁵³⁾- هي: "رخصة إذا ما أراد مالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية" /- انظر: حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص: 102.

نصت عليها المادة 57 من قانون: 90-29 والمادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 [تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها].

أ. **رخصة البناء:** هي: " عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة، يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، تُرخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً؛ بإنشاء مباني جديدة، تمديد بنايات أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء، مع مراعاة أحكام قانون العمران"⁽⁵⁴⁾.
أو هي: " الوثيقة الرسمية التي تثبت حقَّ أيِّ شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أيِّ بناء مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار للتدعيم أو التسييج للمطل على ساحة أو طريق عمومي أو التعلية أو توسيع بناء قائم، تُسلمها السلطات المختصة بعد موافقة المصالح التقنية بمديرية التعمير والبناء، بعد تحققها من مدى احترام قواعد التعمير بالمنطقة المعنية"⁽⁵⁵⁾.

فمن خلال التعريفين نستنتج أنَّ رخصة البناء تتميز بالخصائص التالية هي:

- صدور قرار إداري بالبناء من السلطة المختصة.

- قرار سابق على عملية البناء.

- مضمون الترخيص هو إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

- احترام الرخصة لقواعد وأدوات التهيئة العمرانية.

فهي أداة رقابية وقائية قبلية، يُفرض من خلالها احترام القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات اللازمة لإنشاء بناء أو القيام بأشغال عليه، والتحقق من مدى تناسق وتماشي المشروع المراد إنجازه، والسماح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعده خطوة بخطوة لتجنب مخالفات قواعد البناء.

وقد اشترط المشرّع مجموعة من الإجراءات لأجل منح رخصة البناء، حيث إنَّ هذه الإجراءات تتضمن رقابة فعّالة لحركة البناء، أهمها طلب الحصول على الرخصة مع ذكر المضمون، ثمَّ التحقيق والتدقيق فيه، ليتقرَّر في النهاية منح الرخصة من عدمها، وتفصيل ذلك كالآتي:

أ.أ- **الوثائق التي تثبت الصفة:** يجب على صاحب الرخصة التقدم بطلب الحصول على الرخصة إلى الجهة الإدارية المختصة، مصحوباً بالوثائق التي تحدد علاقته بالعقار المعني وتتمثل في⁽⁵⁶⁾:

- نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك أو شهادة الحيازة بالنسبة للحائز.

- التوكيل من المالك في حالة وجوده طبقاً لأحكام القانون المدني.

- نسخة من العقد الإداري المخصص لقطعة الأرض أو البناية.

أ.ب- **الوثائق الخاصة بالبناء:** إلى جانب الوثائق السابقة؛ هناك وثائق أخرى خاصّة بالبناء، والتي تبين مدى انسجام المشروع مع قواعد العمران وقواعد حماية البيئة وتتمثل في⁽⁵⁷⁾:

- تصميم للموقع يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمات و مخطط كتلة البناءات والتهيئة و تصاميم للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية المشكّلة على شبكة جَرّ المياه الصّالحة للشرب، و صرف المياه القذرة، والكهرباء والتدفئة والواجهات.

وإذا كان البناء موجهاً لغرض صناعي أو استقبال الجمهور؛ فلا بُدَّ من إرفاق الملف بالوثائق المتعلقة بوسائل العمل وطاقة استقبال وطريقة البناء ونوع المواد المستعملة، وشرح مختصر لأجهزة التموين

⁽⁵⁴⁾ - انظر: وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012م، ص: 11.

⁽⁵⁵⁾ - انظر: ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008م، ص: 07.

⁽⁵⁶⁾ - راجع المادتين: 33، 34 من المرسوم التنفيذي: 91-176، والمادة: 42 من المرسوم التنفيذي: 15-19.

⁽⁵⁷⁾ - راجع المادة: 35 من المرسوم التنفيذي: 91-176.

وأدوات الإنتاج والوسائل الخاصّة بالدفاع والحرائق، ونوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميّتها المضرّة ومستوى الضّجيج.

- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسّسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسّسات الخطيرة وغير الصّحية والمزعجة.
- دراسة مدى التأثير على البيئة.
- دراسة الهندسة المدنية.

- دراسة أجزاء البناء الثّانوي للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.

و لا بد من أنّ يكون المشروع الخاضع لرخصة البناء؛ قد وضع من طرف مهندس معماري معتمد ومؤشرا عليه⁽⁵⁸⁾، وبعد استكمال كافّة الوثائق وخضوع الطلب للتحقيق للتأكد من مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التعمير، يتم صدور قرار رخصة البناء كما حدده المشرّع من أحد الجهات الثلاثة وهي:

- من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁵⁹⁾ كمثل للبلدية؛ إذا كان البناء واقعا في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي، على أنّ يطلّع الوالي بنسخة منه في آجال ثمانية أيّام لتاريخ إيداع الملف⁽⁶⁰⁾، وإمّا كمثل للدولة في حال غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الإطّلاع على الرأي الموافق للوالي، ويُرسَل الملف في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل ثمانية أيّام من تاريخ إيداع الملف، على أنّ يتبع برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁶¹⁾.

- من قبل الوالي؛ إذا كانت البنايات والمنشآت تابعة للدولة والولاية وهيكلها العمومية، أو متعلقة بمنشآت الإنتاج والنّقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية، أو أنّ المشروع يقع على أرض ساحلية أو أقاليم ذات ميزة طبيعية وثقافية بارزة أو أرض فلاحية ذات مردود فلاحي عالي⁽⁶²⁾.

- من قبل الوزير المكلف بالتعمير؛ إذا كانت المشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية⁽⁶³⁾.

على أنّ تحضير الطلب بالنسبة للوالي أو الوزير يكون بذات الإجراءات المتعلقة بإصدار رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا عن الدولة.

ب. رخصة الهدم: تعتبر أداة من أدوات الرّقابة على العقار المبني، خاصّة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأيّة عملية هدم كُلي أو جزئي لبنانية؛ دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون واقعة في مكان مصنّف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثّقافية أو الطبيعية، أو لمّا تكون البناية الأيلة للهدم؛ سند لبنايات مجاورة، وهذا ما جاء في نصّ المادة: 61 من المرسوم التنفيذي رقم: (91-176).

فهي: "القرار الإداري الصّادر من الجهة المختصة، والتي تمنح للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو

⁽⁵⁸⁾- راجع المادة: 55 من قانون: 90-29 والمادة: 36 من المرسوم التنفيذي: 91-176 والمادة: 44 من المرسوم التنفيذي: 15-

19.

⁽⁵⁹⁾- راجع المادة: 65 من قانون: 90-29.

⁽⁶⁰⁾- راجع المادة: 40 من المرسوم التنفيذي: 91-176.

⁽⁶¹⁾- راجع المادة: 41 من المرسوم التنفيذي: 91-176.

⁽⁶²⁾- راجع المادة: 66 من قانون: 90-29.

⁽⁶³⁾- راجع المادة: 65 من قانون: 90-29.

جزئياً؛ متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"⁽⁶⁴⁾.
أما المشرع الجزائري؛ فمن خلال استقراء نصوص المرسوم رقم: (91-176) التي تنظم رخصة الهدم؛ فإن هذه الأخير تعرّف بأنّها: " القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارته الهيئات المعنية، بموجبه يستطيع طالب الرخصة القيام بعملية الهدم جزئية أو كلية لبنانية قائمة"⁽⁶⁵⁾.
ورخصة الهدم ليست ملزمة في كل الأحوال، وإنما قصرها المشرع على حالتين حددتهما المادة: 61 من المرسوم 91-176 وهما:

- حماية البنايات الواقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة التصنيف الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.
 - عندما تكون البناية سندا لبنايات مجاورة.
 - وتخضع رخصة الهدم كغيرها من الرخص والشهادات لمجموعة من الإجراءات والشروط، تندرج ضمن إجراءات رقابية التي تمارسها الإدارة في مجال التهيئة والتعمير، وهي:
 - تقديم طلب الرخصة موقعة من صاحبها، مرفوقا بوثيقة تثبت ملكية العقار أو من الموكل أو رخصة من العقد الإداري، على أن يشمل الملف المرفق بطلب الهدم الوثائق التالية⁽⁶⁶⁾:
 - تصميم الموقع ومخطط للكتلة البناية الأيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
 - عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.
 - المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.
 - حجم الأشغال الهدم ونوعها.
 - التخصيص المحتمل لمكان الهدم بعد شغوره.
 - خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.
- ويتم إرسال الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، على أن تقوم مصالحه بتقديم نسخة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف، وتقوم هذه الأخير باستشارة الهيئات والمصالح المعنية بالهدم، على أن تبدي رأيها في أجل مدته شهر واحد من تاريخ استلام الطلب، على أن يكون رأيها معللا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة⁽⁶⁷⁾.
- ورخصة الهدم هي من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده دون غيره طبقا للمادة: 68 من المرسوم (91-176).

ومن خلال ما سبق ذكره؛ يتضح أن رخصة الهدم فقدت الكثير من أهميتها في مجال الأوقاف، وذلك بعد أن حصرها المشرع في الحالتين السابقتين، رغم أن رخص الهدم قد تكون طلباتها أقل بكثير من رخص البناء، فكان الأولى أن يشترطها في جميع عمليات الهدم، خاصة في المناطق الحضرية، حتى تكون أكثر فاعلية في عمليات المراقبة، لأنه بهذا الإجراء؛ قد يفتح ثغرات على الإقدام على عمليات الهدم بحجة أن العملية لا تمس بحقوق الغير...

كذلك قد تتعرض الأوقاف لعمليات التعدي تحت غطاء الهدم، خاصة في ظل انحصار ثقافة الوقف

⁽⁶⁴⁾- انظر: قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص: 60.

⁽⁶⁵⁾- راجع المواد: 61، 65، 68، من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176.

⁽⁶⁶⁾- راجع المادة: 62 من المرسوم التنفيذي: 91-176.

⁽⁶⁷⁾- راجع المادة: 63 من المرسوم التنفيذي: 91-176.

للمجتمع في الزوايا والمساجد والمقابر فقط دون غيرها، ما يجعل احتمالات التعدي عليها بالهدم والتخريب كبيرة جدا، خاصة ونحن في مرحلة البحث عن الأوقاف وحصرها.
والمشروع من خلال قوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير؛ قد حرص على حماية بعض الأماكن، فكان الأحرى كذلك؛ التأكيد على ضرورة حماية الأوقاف والتنبيه إليها.
وفي الأخير لا بد من الإشارة إلى أنّ الرقابة التي تمارسها الإدارة في مجال التهيئة والتعمير؛ لا تتوقف عند منح الرخص والشهادات، بل تمتد إلى المراقبة في عين المكان بشكل دوري ومباغت كرقابة بعدية، خاصة في مجال البناء، حيث لا تكون قواعد التعمير فعّالة إلا إذا تمّ حمايتها برقابة فعّالة وتدابير زجرية لتفادي كل المخالفات قبل وقوعها، وتجسيدها لذلك وحرصا من المشرع؛ فقد وضع أجهزة إدارية متعددة خوّل لها صلاحية معاينة أشغال التهيئة والتعمير وتقصّي المخالفات المتعلقة به⁽⁶⁸⁾، وعلى رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا⁽⁶⁹⁾ في ذلك، حيث له صلاحيات في مراقبة أشغال البناء منذ صدور رخصة البناء إلى غاية انتهاء الأشغال وما بعده من الإجراءات لاستصدار شهادة المطابقة، وتكون عمليات المراقبة عن طريق الزيارات الميدانية التي تتوج بتحضير محاضر حول أشغال البناء ومخالفاته، إذ نصّت المادة: 73 من القانون رقم: (29-90) المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: (05-04) المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁷⁰⁾ على أنه: [يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانونا؛ زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أيّ وقت].

⁽⁶⁸⁾ - هيئات الضبط الإداري في مجال التعمير التي لها مهام رقابية متعددة وهي: - رئيس المجلس الشعبي البلدي مثلما ذكرناه سابقا. - لجنة مراقبة عقود التعمير التي تنشأ لدى الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس البلدي وذلك بموجب المادة: 90 من المرسوم: 15-19. - اللجنة التقنية لمراقبة البناء: أسست بموجب المرسوم رقم: 86-213 كجهاز تابع لوزارة السكن يوجد على مستوى كل ولاية. - المفتشية العامة للعمارة والبناء والمفتشيات الجهوية: أسست بموجب المرسوم: 08-388، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمارة والبناء. - راجع في ذلك: عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016/2015م، ص: 119، 124.

⁽⁶⁹⁾ - الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات البناء هم:

- حسب المادة: 76 مكرر من قانون: 05-04 المعدل والمتمم لقانون: 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير هم:

- مفتشي التعمير.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المدنية.

- فرق البحث والتحري وذلك حسب المادة: 68 من قانون: 15-08 المحدد لقواعد ومطابقة البنايات.

- شرطة العمران.

- أعوان مراقبة المناطق المحمية.

- الجمعيات. - راجع: عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، المرجع نفسه، ص: 124، 133.

⁽⁷⁰⁾ - قانون رقم: 05-04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 هـ الموافق لـ: 14 أوت 2004م، يعدل ويتمم قانون: 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد: 51 الصادرة بـ: 28 جمادى الثانية 1425 هـ الموافق لـ: 15 أوت 2004م.

المحور الثالث: أثر الضبط الإداري للعقار الوقفي في تحقيق التنمية المستدامة.

إن التنمية تمثل عملية شاملة تتطلب تكاتف الجهود على الصعيدين الفردي والجماعي، وتضمن استفادة كاملة من تنوع الجهود الخاصة والحكومية، وتستوجب استغلال الفوائد المبنية على الخبرات والخطط المقدمة من الوكالات والبرامج الدولية.

يمثل الوقف واحدة من البدائل الرئيسية التي تسهم في تعزيز الجهود التنموية، وفقاً للمبادئ الإسلامية والخيارات المتاحة. يشجع الوقف على التفاني الذاتي ويؤكد على العدالة الاجتماعية، ويمنع تركيز الثروة في فئة معينة دون الأخرى.

بالفعل، يمكن للوقف أن يسهم بفعالية في تحقيق التنمية المستدامة، حيث يتضمن مفهوم الاستدامة من خلال مشروعاته التنموية التي تتجلى في عدة جوانب:

أولاً، يتجلى نظام الوقف في استمرارية التأييد والعناية بالعقارات والموارد الإنتاجية. وبالتالي، توجه عمليات الإنفاق الوقفي نحو المحافظة على هذه العناصر لضمان استمرارية الفائدة والعائد الوقفي بشكل دوري.

ثانياً، يستند نظام الوقف إلى العقارات، ولا سيما الأراضي، والمعروف أن الأرض هي عنصر أساسي في عملية الإنتاج الثابتة، مما يمكن من توجيه الاستثمارات نحو مشروعات طويلة المدى تعزز من إنتاجية المجتمع.

ثالثاً، يقوم الاستثمار في مشروعات الوقف بتوليد دخل مستدام يضمن رفاهية المجتمع. وهذا يسهم في تعزيز استدامة هذه المشروعات وضمان استمرارية العوائد الاقتصادية.

رابعاً، يُظهر الوقف اهتماماً بالعنصر البشري من خلال استدامة عنصر العمل. فعندما يستثمر الوقف في مشروعاته، يخلق فرص عمل للفئات الفقيرة، مما يضمن لهم حياة كريمة ويسهم في تحسين وضعهم الاقتصادي والاجتماعي.⁷¹

وفيما يلي بيان أثر الوقف على تحقيق التنمية المستدامة،

أولاً: أثر الوقف على التنمية: يعد الوقف من بين أهم البدائل التي بإمكانها أن تُسهم في تدعيم الجهود التنموية، على غرار البدائل والصيغ الشرعية العديدة التي تشجع الجهود الذاتية، وتؤكد على العدالة

⁷¹ -نور الدين زمام ونجاة يحيوي: الوقف والتنمية المستدامة، بحث مقدم في إطار أشغال ملتقى الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، المؤتمر العلمي الدولي المحكم، 2017، مركز البحث وتطوير الموارد البشرية عمان بالتعاون مع جامعة العلوم الإسلامية بقسنطينة، مؤسسة الوراق، عمان، ص 197.

الاجتماعية، وتمنع تركيز المال في دائرة اجتماعية بعينها⁷²، وفيما يلي نتعرض لبعض آثار الوقف على التنمية المستدامة.

1. أثر الوقف على التنمية الاقتصادية: أ. دور الوقف في حل مشكلة البطالة: يعلم الجميع أن البطالة تتسبب في آثار سلبية كبيرة على الاقتصاد، منها هجرة الكفاءات المتعلمة التي استغرق تعليمها وتدريبها موارد ضخمة، وتقديم الحكومة مساعدات للبطالين مما يؤدي إلى زيادة العبء على ميزانية الدولة.⁷³

الوقف يمكن أن يلعب دورًا هامًا في معالجة مشكلة البطالة وتوفير فرص عمل:

- تطوير القدرات: يمكن للمشروعات الوقفية أن تساهم في تطوير القدرات والمهارات للفئات المختلفة. من خلال توفير فرص التعليم والتدريب، يصبح لدى الأفراد مهارات تمكنهم من الانخراط في سوق العمل بفعالية.
- تقليل العبء على الحكومة: من خلال توفير فرص العمل وتنمية الاقتصاد، يقلل الوقف من اعتماد الحكومة على تقديم مساعدات للبطالين. وبالتالي، يُقلل الوقف من الضغط على ميزانية الدولة ويسهم في تحسين الأوضاع المالية للحكومة.⁷⁴
- توفير فرص العمل: من خلال استثمار الأموال الموقوفة في إنشاء وتطوير مشروعات متنوعة، يمكن للوقف أن يخلق فرص عمل للشباب والباحثين عن عمل. هذا يساهم في تقليل معدلات البطالة وتحسين وضع الأفراد والمجتمع.⁷⁵
- تحفيز الاقتصاد المحلي: بناءً على طبيعة مشروعات الوقف التي تشمل مختلف القطاعات، يمكن للوقف أن يساهم في تحفيز النمو الاقتصادي المحلي. هذا يأتي من خلال زيادة الإنتاج وتوفير فرص التصدير والتبادل التجاري.⁷⁶

ب. دور الوقف في تحقيق الأمن المائي والغذائي:

. **دور الوقف في تحقيق الأمن المائي:** منذ نشأة الدولة الإسلامية في مدينة الرسول صلى الله عليه وسلم، لعب الوقف دورًا مهمًا في تحقيق الأمن المائي للمسلمين. أحد أبرز الأمثلة التي توضح هذا الدور هو مثال شراء بئر رومة. كانت هذه البئر تخص رجلاً من قبيلة مزينة، وقد تم بيعها لرومة الغفاري. وفي ذلك الوقت، لم يكن هناك في المدينة مصدر آخر للماء بخلاف هذه البئر، مما جعل مالكيها يبيع كميات الماء بمقابل تمور.

في موقف مهم، طلب الرسول صلى الله عليه وسلم من مالك البئر بيعها للمسلمين مقابل مكان في الجنة. ولكن مالك البئر رفض. على الرغم من ذلك، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من يشتري بئر رومة،

(72). الوقف والتنمية المستدامة، نور الدين زمام ونجاة يحيوي، ص 194.

(73). الوقف كآلية لحل مشكلة البطالة ودوره في توفير فرص عمل جديدة، ثامر علي النويران وفهد مطر المطيري، ص 55.

(74). نحو تطوير صيغ الوقف الإسلامي، شافعي زكي، ص 86، بتصرف.

(75). الوقف كآلية لحل مشكلة البطالة، ثامر علي النويران وفهد مطر المطيري، ص 57، 56، بتصرف.

(76)-نفسه.

فيكون دلوه فيها كدلاء المسلمين⁷⁷، فاشتراها عثمان رضي الله عنه، وفي رواية: "من يحفر بئر رومة فله الجنة"⁷⁸، فحفرها عثمان بن عفان رضي الله عنه.

ويمكن أن نجد في التاريخ الإسلامي شخصيات أخرى قد أسهمت في تعزيز الأمن المائي. مثال ذلك محمد بن علي المعروف بالجواد الأصهباني، الذي كان وزيراً لحاكم الموصل. كان له دور مهم في نقل المياه من مناطق بعيدة إلى مدينة الموصل خلال مواسم الحج. كما قام ببناء درج من أسفل الجبل إلى القمة وسور للمدينة، وعمل جاهداً لإصلاح مسجد رسول الله صلى الله عليه وسلم في المدينة المنورة.

بهذه الأمثلة التاريخية، نرى أهمية الوقف في تعزيز الأمن المائي من خلال تطوير وإدارة مشاريع المياه والبئر، وتحقيق الاستدامة والاستفادة القصوى من موارد المياه لخدمة المجتمع المسلم.⁷⁹

دور الوقف في تحقيق الأمن الغذائي:

لعب الوقف دوراً بارزاً في تحقيق الأمن الغذائي للمجتمعات الإسلامية. في مرحلة مبكرة من تاريخ الدولة الإسلامية، كان المسلمون ينافسون في تخصيص الأوقاف لتقديم الدعم الغذائي للفقراء وذوي الحاجة، بمن في ذلك البائسين وأبناء السبيل والمغتربين الذين يسعون لاكتساب العلم.

كانت مبادرات الوقف تتضمن إنشاء التكايا (المؤسسات الخيرية)، التي لعبت دوراً أساسياً في توفير الطعام للأشخاص الفقراء والمحتاجين. في الأوقات العادية، كانت هذه التكايا تقدم وجبات مجانية مرتين في اليوم لمن يحتاجها، وكانت الوجبات تتضمن رغيفاً وصحفاً من الشورية وقطعة لحم، حسب تقدير الواقف.

كما كان للجامعات الإسلامية العريقة دور مهم في توفير الغذاء للطلاب، مثل الأزهر الشريف، حيث تم تقديم ما يعرف بالجرارية وهي وجبات يومية للطلاب لمساعدتهم في التفرغ للدراسة، تم تمويل هذه الجرايات من عوائد الأوقاف المخصصة لدعم المساجد والشيوخ والمعلمين.

بهذه الطريقة، كان للوقف تأثير إيجابي في تعزيز الأمن الغذائي من خلال تقديم الدعم الغذائي للفقراء والمحتاجين والطلاب، مما ساهم في تحسين حياة هؤلاء الأفراد وتوفير الفرص الملائمة للتعليم والتطور في المجتمعات الإسلامية.⁸⁰

ج. دور الوقف على الصناعة: الصناعة تُعدُّ أحد أهم القطاعات الاقتصادية التي تلعب دوراً حيوياً في تحقيق التنمية وتحسين مستوى المعيشة للشعوب. بناءً على ذلك، يُمكن توضيح آثار الوقف على الصناعة من خلال عدة نقاط:

أ. تعزيز الاكتفاء الذاتي والاستقرار الاقتصادي: الوقف يمكن أن يلعب دوراً هاماً في دعم قطاع الصناعة وتوجيه الاستثمارات نحو مشروعات صناعية. هذا يساهم في توفير منتجات محلية بجودة عالية، مما يقلل

(77)-أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المساقاة، باب في الشرب ومن رأى صدقة الماء وهبته ووصيته جائزة مقسوماً كان أو غير مقسوم، 109/3.

(78)-أخرجه البخاري في كتاب المناقب، باب مناقب عثمان بن عفان أبي عمرو القرشي رضي الله عنه، برقم 2626، 13/5.

(79)-قلادة النحر في وفيات أعيان الدهر، أبو محمد الطيب الهجراني الحضرمي، 211/04.

(80)-الوظيفة الاقتصادية للوقف ودوره في التنمية، زاهد الديري، ص 99، 100.

من الاعتماد على الاستيراد ويُساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي للمنتجات، هذا الدور يساهم بشكل كبير في تعزيز الاستقرار الاقتصادي للدولة.

ب. تطوير القطاع الزراعي من خلال الصناعة الغذائية: الصناعة تلعب دورًا مهمًا في تطوير القطاع الزراعي من خلال تحويل المواد الزراعية إلى منتجات نهائية، مثل تصنيع المنتجات الغذائية. الوقف يمكن أن يُخصَّص لتطوير مشروعات صناعية تعتمد على الموارد الزراعية المحلية، مما يساهم في توفير فرص عمل وزيادة القيمة المضافة للمنتجات الزراعية.

ج. رفع مستوى المعيشة وتوفير الرفاهية: تحسن الصناعة مستوى المعيشة عن طريق توفير فرص عمل للعديد من الفئات في المجتمع. عندما تزدهر الصناعة، يزيد الإنتاج والدخل القومي، مما يعزز القدرة على تحقيق تحسينات اجتماعية واقتصادية. بالإضافة إلى ذلك، يُمكن للوقف أن يدعم مشاريع تنمية صناعية تُوفِّر مجموعة متنوعة من المنتجات، مما يساهم في توفير رفاهية إضافية للناس من خلال توفير وسائل ومنتجات تلبي احتياجاتهم المتنوعة.⁸¹

2 - أثر الوقف على التنمية الاجتماعية: أ. أثر الوقف في المجال العلمي:

أ. الدور العلمي للوقف: يحمل الوقف أهمية كبيرة في دعم وتطوير الجانب العلمي والتعليمي. منذ إعلان تشريع الوقف، سعى المسلمون إلى تخصيص جزء من أموالهم لدعم العلم والمعرفة. تمثلت هذه الجهود في إنشاء العديد من المدارس والمؤسسات التعليمية، بدءًا من المستوى الابتدائي وصولًا إلى الجامعي بفضل تبرعات الوقف، تم إنشاء العديد من الجامعات والمدارس، ولها دور كبير في نشر العلم وتوفير بيئة تعليمية مناسبة.

مثال على ذلك هو جامعة القرويين، التي تعد أقدم جامعة في العالم العربي. تأسست هذه الجامعة بالكامل من خلال التبرعات والأوقاف، كما أن جامعة الأزهر في مصر تعتمد على أوقاف تمويلها، حيث تساهم أموال الوقف في دعم البحث العلمي وتوفير بيئة تعليمية للطلاب.

بالإضافة إلى ذلك، تأسست جامعة الزيتونة في تونس أيضًا من خلال تبرعات وأوقاف، هذه المؤسسات العلمية تلعب دورًا هامًا في نشر المعرفة وتطوير المجتمع من خلال توفير التعليم والبحث العلمي.

تجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من الأثر الإيجابي للوقف في دعم العلم والتعليم، إلا أن بعض الأوقاف قد تكون متوجهة لأغراض أخرى بالإضافة إلى التعليم، مثل الخدمات الاجتماعية والإنسانية.⁸²

ب. أثر الوقف في المجال الصحي: لعبت الأوقاف دورًا بارزًا في دعم وتطوير الرعاية الصحية، حيث تبرعت بإنشاء مستشفيات ومرافق طبية وقدمت التجهيزات الضرورية لها. كما قامت الأوقاف بتمويل مختبرات العقاقير وتوفير الأدوية والعناية الصحية للمرضى. كما تولت توفير الرواتب للأطباء والعاملين في المجال الصحي.

81- دور الوقف في معالجة الفقر والبطالة، حورية تاغلايت، ص 175.

82- دور أموال الوقف في تنمية التعليم والبحث العلمي في الدول العربية مع الإشارة إلى التجارب الغربية الرائدة، لطفي شعبان، مراد آيت محمد، ص 231.

تجاوزت دور الأوقاف في المجال الصحي إلى إقامة كليات الطب لتدريب الكوادر الطبية المؤهلة، ولم تقتصر جهود الأوقاف على الطب فقط، بل شملت مجالات أخرى مثل دراسات الصيدلة والكيمياء.

إلى جانب ذلك، قامت الأوقاف بتقديم الدعم للأفراد ذوي الحاجات الخاصة مثل الأراذل والمطلقات وغيرهم من الفئات الهشة. ولم تقتصر جهود الأوقاف على المجال الطبي فقط، بل امتدت لتشمل البنية التحتية الأخرى مثل إنشاء الفنادق على طرق الأسفار لخدمة المسافرين، وإقامة آبار لتوفير مياه الشرب للقرى والمدن.⁸³

ج. أهمية الوقف في الجانب الأخلاقي: أسهم نظام الوقف بفعالية في تعزيز الجانب الأخلاقي والسلوكي في المجتمع من خلال عدة آليات، منها تقييد منابع الانحراف وتعزيز القيم والأخلاق. تمثلت الأوقاف لهذا الهدف من خلال توجيه أموالها وجهودها نحو الأهداف الاجتماعية والخيرية، مما يساهم في تحقيق التوازن الأخلاقي والاجتماعي. وفي سياق هذا السياق، يمكن توضيح بعض النقاط كالتالي:

- دور الوقف في رعاية المطلقات والنساء المحرومات: تعمل الأوقاف على توفير دعم للنساء المطلقات أو اللاتي يعانين من هجرة أزواجهن من خلال تخصيص أوقاف لهن. هذا يهدف إلى حماية حقوقهن وتوفير بيئة مستدامة لهن ولأطفالهن، هذه الجهود تساهم في تعزيز الاستقرار الأسري والاجتماعي، وتقليل انتشار ظاهرة الانحراف.
 - دور الوقف في دعم المسجونين والإفراج عنهم: تعتبر الأوقاف أيضاً وسيلة لدعم المسجونين وتقديم المساعدة لهم. من خلال توجيه الأموال نحو إعادة تأهيلهم وتوفير تعليم وتدريب يساعدهم على اكتساب مهارات جديدة، يمكنهم بها تحسين وضعهم بعد الإفراج. هذا يقلل من احتمالية عودتهم للانحراف بعد الإفراج.
 - دور الوقف في توجيه الأموال للفقهاء والتعليم: تخصص الأوقاف في بعض الأحيان لتوجيه أموالها لدعم الفقهاء والعلماء الذين يقومون بتدريس المسجونين. هذا يعزز من توجيه الجهود نحو تعزيز التعليم والتثقيف وتطوير مهارات الأفراد لتحقيق إعادة تأهيل فعالة.
- إلى هذا الحد، نجد أن نظام الوقف يساهم بشكل فعال في تعزيز الجانب الأخلاقي والسلوكي في المجتمع من خلال توجيه الموارد والجهود نحو دعم الفئات المحتاجة وتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.⁸⁴

الخاتمة:

أكد المشرع الجزائري على ضرورة أن يكون المشروع الاستثماري مطابقاً لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للعمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافقاً للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية، والتي من شأنها ضمان تامين هذه الأملاك وتنميتها وفقاً

(83)- دور الوقف في تحقيق التكافل الاجتماعي في البيئة الإسلامية، المرسي السيد حجازي، ص 69.

(84)- نفسه.

لإرادة الواقف، ويظهر ذلك من وسائل عدة من بينها ما تم عرضه، والذي توصلنا من خلاله للخلاصة الآتية:

ازدادت أهمية الرقابة في مجال التهيئة والتعمير على الأوقاف بعد اهتمام المشرع الجزائري لنماء الأوقاف من خلال فتح المجال للاستثمار فيه وإخراجه من حيز الركود إلى حيز العمل والنماء، من خلال ضبط عملية الاستثمار بضوابط وصيغ مكنت من استغلال العقار الوقفي بالعديد من صيغ الاستثمار، وتظهر آليات الرقابة على النشاط العمراني الوقفي عن طريق الشهادات والمحددة في شهادة التعمير؛ والتي هي أداة للرقابة السابقة على الأشغال العمرانية، تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات، وتكمن أهميتها في التحكم الأكيد والمستمر في العملية الاستثمارية ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المحلية، ووضع حد نهائي للانحرافات العديدة التي تشوه المجال الحضري وحالات عدم انتهاء البناءات، وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة، وكذا تحقيق مصلحة الوقف وتأمين عملية نمائه.

بالإضافة إلى محاولة توفير محيط عمراني متجانس لعدم المساس بسلامة العقار الوقفي وصيانتته وحفظه من أي نشاط يمكن أن يلحق به ضرر، والتأكد من سلامة ومتانة البناء وصلاحيته للاستعمال لضمان تفادي الأضرار الكبيرة التي قد تلحق بالمحيط العام وبانسجام الإطار المبني مهما كانت طبيعته ومكوناته.