

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

العقار الوقفي المسترجع من الدولة واستثماره

The real estate allocation recovered from the State and its investment

د/ قاشي علال GACHI ALLEL

أستاذ، جامعة علي لونيسي البليدة2، كلية الحقوق والعلوم السياسية. قسم الحقوق ، المخبر، (باللغتين)

Professor, university of Ali Lounissi Blida2, Faculty of Law and Political Siences

a.gachi@univ-blida2.dz

الإيميل: a.gachi@univ-blida2.dz

المؤلف المرسل: قاشي علال gachi allel

تاريخ القبول : 2023-05-13

تاريخ الاستلام: 2023-01-15

الملخص باللغة العربية:

المرسوم رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، لم يكتف بتنظيم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بل نظم في الفصل الرابع منه كيفية استغلال الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة.

حيث إن قانون الأوقاف وقانون التوجيه العقاري نصا على استرجاع أراضي الوقف المؤممة وتسويتها والتي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية، وفي ذلك رغبة جلية في استثمار هذه الأملاك من أجل المساهمة في الدورة الاقتصادية والتنموية من خلال استحداث آليات قانونية جديدة.

الكلمات المفتاحية: العقار، الوقف، الاسترجاع، الاستثمار.

Abstract:

Decree No. 14/70 of February 10, 2014, specifying the conditions and modalities for renting endowment lands designated for agriculture, not only regulating the lease of agricultural endowment lands, but also regulating in the fourth chapter of it how to exploit the endowment properties recovered from the state.

As the Law of Endowments and the Law of Real Estate Guidance provided for the recovery and settlement of the nationalized endowment lands, which were incorporated into the Agricultural Revolution Fund, and in this there is a clear desire to invest these properties in order to contribute to the economic and development cycle through the development of new legal mechanisms.

Keywords: real estates, endowment, restitution, investment.

مقدمة:

يعتبر الوقف مع صبغ التبرع العريقة الضاربة جذورها في أعماق التاريخ نظام قديم عرفته مختلف النظم والشرائع، حيث جاء الإسلام مقرا ومعترفا بوجود الوقف حيث انتعش ذلك في الفترة الإسلامية مستمدا وجوده من الشريعة فهو مؤسسة ذات طابع خيرى نفعي.

فرغم الوضع الذي وصلت إليه الأوقاف الجزائرية إلا أن المشرع استدرك الوضع محاولة منه إصلاح ما يمكن إصلاحه من خلال محاولة إيجاد إطار تشريعي، وتجسيده لذلك تم إصدار مجموعة من القوانين المتعلقة بتنظيم الوقت خصوصا القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1989 المتعلق بقانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وكون العقار يحظى بأهمية كبيرة في تحقيق النهوض الاقتصادي وزيادة قيمة الاستثمار والأملاك الوقفية العقارية والفلاحية في الجزائر أصبحت تأخذ حيز مهم بكل تعقيداته وإشكالاته في الجزائر

حال دون الاستفادة المثلى لهذه الملكية إلا أن المشرع تفتن لأهمية الأملاك الوقفية وخاصة من الناحية الاقتصادية ومنح استغلالها واستثمارها جاء بالقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف لضبط آليات الاستثمار وتحديدها، ولم يتوقف المشرع عند قانون الأوقاف بل أصدر عدة قوانين منظمة للاستثمار العقاري الوقفي في الجزائر بما يضمن استفادة مثلى من خلاله وذلك بإيجاد سبل جديد بعد فشل الآليات التقليدية، وعلى ضوء ذلك نطرح الإشكال التالي: ما هي آليات وطرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي المسترجع من طرف الدولة؟

ونظرا لطبيعة الموضوع اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي خصوصا ما تعلق بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

وللإجابة على الإشكالية قسمنا موضوع الدراسة إلى مبحثين: المبحث الأول عبارة عن إحاطة بالموضوع خصوصا

وعليه فاسترجاع الأملاك العقارية الفلاحية الوقفية هو مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية التي أوجدها المشرع الجزائري من أجل إنهاء حالات الاستيلاء على الأوقاف واستعادتها ممن آلت إليهم بطرق مشروعة أو غير مشروعة إلى طابعها الأصلي الذي تراعي فيه أحكام الشريعة الإسلامية وإدارة الأوقاف ومصالحه الموقوف عليهم، ولذلك أصدر المشرع القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المتضمن التوجيه العقاري والذي ألغيت بموجبه جميع الصيغ القانونية المفروضة في إطار الحماية والتأمين وذلك بإرجاعها إلى أصحابها الأصليين أو التعويض عنهم في حالة الاسترجاع.³

2- شروط استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية:

إن المشرع الجزائري لم يترك عملية استرجاع الأملاك العقارية الفلاحية للصدفة، بل ضبطها بروابط أساسية وجب مراعاتها عند مباشرة عملية الاسترجاع وهي:

- أن تكون الأراضي الفلاحية قد خضعت للتأمين لفائدة صندوق الثورة الزراعية وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

- ثبوت الوقف بإحدى الطرق الشرعية والقانونية ويقع عبئ الإثبات على الموقوف عليه إذا تعلق الأمر بالوقف الخاص وعلى الجهة المكلفة بالأوقاف العامة إذا كان الوقف عام، وذلك باستعمال كافة الطرق الشرعية والقانونية للإثبات، وذلك هو ما نصت عليه المادة 35 من قانون الأوقاف 91-10.⁴

- أن تكون العين الموقوفة لا تزال سليمة وقائمة وقت طلب مباشرة إجراءات الاسترجاع وهو ما أكدته المادة 28 من قانون الأوقاف 91-01، أما في حالة استحالة عملية الاسترجاع كتحويل الملك الوقفي عن طبيعته الأصلية إلى طبيعة عمرانية أو تعرضه للخراب أو الضياع، فيجب في هذه الحالة تعويض الموقوف عليهم تعويضا عينيا مع مراعاة الأحكام المطبقة في الشريعة الإسلامية فيم يخص الإبدال والاستبدال، ومتى توافرت هذه الشروط فإنه بإمكان الجهة الموقوف عليها أو السلطة المكلفة بالأوقاف إتباع الإجراءات للمطالبة باسترجاع الأملاك الوقفية المؤممة.⁵

- أن تكون الأراضي الفلاحية محافظة على طبيعتها إذا فقدت وجهتها وحولت إلى أراضي بناء بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه لا يمكن إعادتها

أن الوقف واسترجاع الأوقاف مر بعدة مراحل، وحصرنا من خلالها إجراءات وأثار استرجاع الأملاك الوقفية. أما المبحث الثاني فخصصناه إلى عقود الاستثمار التقليدية والحديثة الخاصة بالعقار الفلاحي.

المحور الأول: ماهية استرجاع الأملاك الوقفية

تطبيقا لنص المادة 52 من الفقرة 03 من الدستور 1989 حيث نصت على أن الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصصها، كما نص القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على: "تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية والذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها" فأصبح بالإمكان رجوع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين ووضع هذا القانون شروط وإجراءات استرجاع العقارات الفلاحية وطرق الاستفادة منها.

أولا- مفهوم الاسترجاع:

يعتبر العقار الفلاحي من أهم الثروات التي تركز عليها الدولة لبناء اقتصادها، وهو ن أهم مرتكزات تحقيق التنمية الشاملة فقد حظي باهتمام المشرع الجزائري من جميع الأصعدة خصوصا بعد الاستقلال، فقد قام المشرع الجزائري وبكل الطرق في استرجاع العقارات الفلاحية الموقوفة بغية استثمارها.

1- تعريف استرجاع الأوقاف العامة:

إن الأملاك الوقفية ازدهرت في العهد العثماني وكان للدولة العثمانية نظام محكم لتسييرها وإدارتها، لكن بعد دخول المستعمر الفرنسي إلى الجزائر عمد هذا الأخير إلى الاستيلاء على الأملاك العقارية بكل أنواعها، لاسيما الوقفية، وقد نجح فعلا في تصفية الأملاك العقارية الوقفية، وبعد الاستقلال وتجسيدها للنظام الاشتراكي فقد تعرضت هذه الأملاك العقارية الوقفية رغم عدم قابليتها للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز إلى عدة انتهاكات قانونية ومادية وذلك بسبب الفراغ القانوني الخاص للأملاك الوقفية من جهة وإصدار المشرع الجزائري للقوانين شكلت اعتداء صارخا عليها من جهة أخرى، وأهم هذه القوانين الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتعلق بالثورة الزراعية،¹ والقاضي بتأمين العديد من الأراضي الوقفية واعتبارها من بين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة.²

إن استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية من المهام الرئيسية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف بالتنسيق مع وزارة الفلاحة، حيث كرست الجهود من أجل إعادة المراكز القانونية المتعلقة بالأموال الوقفية إلى طبيعتها الأصلية، وتتجلى هذه الجهود في مجموعة من الآليات وهي:

أ- اللجنة الولائية كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية:

يعتبر عمل اللجنة الولائية من الوسائل القانونية التي تتم من خلالها استرجاع الأملاك العقارية الفلاحية الوقفية، حيث تم دراسة ملفات الاسترجاع وتدرس الملفات من طرف لجنة متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحيين، حيث يصدر قرار قابل للطعن بالطرق القانونية،⁸ وتتشكل هذه اللجنة من:

- المدير الولائي لأموال الدولة رئيسا.

- مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية.

- مدير المحافظة العقارية للولاية.

- رئيس الفرقة الفلاحية الولائية.

- ممثل الوطني للفلاحة.

- ممثل إتحاد الفلاحة الأحرار.

- ممثل البلدية المختصة إقليميا.⁹

وتتولى هذه اللجنة المهام التالية:

- إعداد قرارات الاسترجاع وتقديمها للوالي المختص للإمضاء، وهي قرارات قابلة للطعن بالطرق القانونية المألوفة.

- دراسة الملفات الخاصة بالتعويض سواء التعويضات المالية أو العينية بالنسبة للأراضي التي يمكن إرجاعها لأصحابها.

- تحديد المستفيدين الذين يجب تعويضهم نقدا أو عينا في حالة كون مستثمراهم محل استرجاع.¹⁰

ب- المسح العقاري كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية:

يعتبر المسح العقاري العام أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية بصفة عامة والأراضي الفلاحية بصفة خاصة لما تتضمنه من معلومات خاصة بالملك الوقفي من جهة والتصرفات الواردة عليه من جهة أخرى، فالمسح هو

للاكها الأصليين، والمعيار المعتمد للتعرف على ذلك، أي أنها فقدت طابعها الفلاحي أولا وهي المعاينة أو التحقيق ماديا فيما إذا كانت الأراضي تستغل في الفلاحة أم لا، حيث تفقد طابعها الفلاحي حسب المادة 76 المعدلة والمتمة في حالتين هما:

- عندما تستعمل الأراضي الموقوفة للبناء وفق لأحكام القانون رقم 90-29، حيث يعتبر تخصيص الأرض للبناء سببا لفقدان الأرض لطابعها الفلاحي، فباستبعاد من الاسترجاع.

- عندما تغير وجهتها الفلاحية عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا، حيث يعتبر تخصيص الأرض للبناء سببا لفقدان الأرض لطابعها الفلاحي خصوصا ما تعرض له سهل متيجة.⁶

يعتبر القرار سد لاعتبار العقار المسترجع من الأوقاف العامة، أما الأراضي التي شملها المسح لحساب الدولة في هذه الحالة يصبح تحرير عقد إداري المتضمن الاسترجاع واجب قصد شهره في السجل العقاري، ويسلم بذلك الدفتر العقاري للمستفيد.

أما في حالة الاسترجاع الجزئي للأراضي، كأن يكون جزء وقف وجزء ملكية خاصة أو ملكا للدولة، في هذه الحالة يجب تحرير عقدين، الأول يتضمن الجزء المسترجع من الأراضي لفائدة المستفيد، والثاني يتضمن الجزء المتبقي ضمن الملكية الخاصة للدولة، وفي الحالتين يجب تحديد العقار بمخطط طبوغرافي تعدده مصالح مسح الأراضي مع ذكر البيانات المتعلقة بأصل العقار.⁷

ثانيا- التنظيم القانوني لاسترجاع العقار الفلاحي:

تكملة لحصر المشرع الجزائري على أملاكه الوقفية نص على آليات خاصة لاسترجاع العقارات الفلاحية خصوصا بعد الاستقلال، نص على ذلك في قانون الأوقاف وقانون التوجيه العقاري ورتب على ذلك آثار قانونية ملزمة.

وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى آليات استرجاع العقار الفلاحي الوقفي، أما الفرع الثاني فسنخصصه إجراءات استرجاع العقارات الفلاحية من طرف الدولة أما الفرع الثالث فسنتناول فيه الآثار المترتبة على استرجاع العقار الفلاحي الوقفي.

1- آليات استرجاع العقار الفلاحي الوقفي:

لقد حددت المادة 81 من قانون التوجيه العقاري 25-90 المعدل والمتمم بموجب الأمر 26-95¹⁶ الإجراءات التي تتم على أساسها عملية استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة وهي:

- على المالك الأصلي للعين الموقوف أن يقدم طلبا يرمي إلى استرجاع ملكيته للأرض الموقوف عينا، وهذا يجب أن تحل السلطة المكلفة بالأوقاف أو الجهة الموقوف عليها محل المالك الأصلي تطبيقا لنص المادة 40 من قانون الأوقاف 10-91¹⁷، أما بالنسبة للأجال المحددة في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري والمقدرة بمدة 12 شهرا تبدأ من تاريخ صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية، وهو تاريخ نشر الأمر 26-95 المعدل لقانون التوجيه العقاري، فإن السلطة المكلفة بالأوقاف معفاة من الأجل المنصوص عليها في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري وهذا حتى بعد تعديلها.

- يوجد طلب الاسترجاع إلى الوالي مرفقا بمجموعة من الوثائق نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في 06-04-1996 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26.

وتتم دراسة الملفات من طرف لجنة ولائية متساوية الأعضاء تتشكل حسب المادة 22 من قانون التوجيه العقاري، وحسب المنشور الوزاري رقم 80 المؤرخ في 24-02-1996 على أن تعد هذه اللجنة مشروع قرار الاسترجاع بحيث يرضيه الوالي بعد ذلك، ويمكن أن تكون عملية الاسترجاع كآلية أو جزئية، وتختلف إجراءاتها حسب الحالات التالية:¹⁸

بالنسبة للاسترجاع الكلي تختلف إجراءاته حسب حالة الأراضي المسترجعة، فإذا كانت قطع الأراضي المسترجعة ذات سند أو معدومة السند ولم يشملها المسح فإن قرار الاسترجاع الولائي يكفي المستفيد من الاسترجاع.

3- الآثار المترتبة على استرجاع العقار الفلاحي الوقفي:

يترتب على استرجاع العقار الفلاحي من طرف الدولة الآثار التالية:

- زوال حق ملكية الأملاك الوقفية.

- انتقال حق الانتفاع بالملكية إلى الموقوف عليه ابتداء من إذا كان موجودا أو هو السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة المكلفة أصليا بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية، علما أن عملية الاسترجاع تتم دون مقابل أو تعويض للموقوف عليهم على ما فاتهم من كسب أو خسارة ما بين فترة التأميم عن يوم

عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار.¹¹

ج- الإشهاد المكتوب كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية:

الإشهاد المكتوب هو عبارة عن شهادة مكتوبة يدلي بها الشاهد حول ملك عقاري وقفي عام وفق نموذج محدد قانونا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المؤرخ في 26-10-2000¹² المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد مكتوب لإثبات الملك العقاري ورغبة في توثيق واسترجاع الأملاك العقارية العامة الضائعة، ونص المشرع في المادة 35 من القانون 10-91 المتعلق بالأوقاف بأنه يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية والشهادة وطرق الإثبات الثابتة بالقرآن والسنة النبوية.¹³

واشترط المشرع وفق نص المادة 08 الفقرة 05 من القانون رقم 10-91 أن يكون من سكان الأهالي التي يقع بها العقار الفلاحي،¹⁴ وحسب المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 فإن وثيقة الإشهاد المكتوبة تتضمن البيانات التالية:

- المعلومات الخاصة بالشاهد مع التوقيع.

- رقم التسجيل بالسجل العقاري والخاص بالملك الوقفي الموجود بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليميا.

وتودع وثيقة الإشهاد المكتوبة بالمديرية وتفيد في سجل الإيداع ويسلم الشاهد وصل الإيداع.

د- القضاء الإداري كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية:

أوجد المشرع الجزائري آليات قضائية تهدف إلى استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي تعرضت للاستيلاء بطرق مشروعة وغير مشروعة، كما خول القانون للجهات القضائية الإدارية النظر في المنازعات المتعلقة بالوقف العام في حالة:

- اختصاص القضاء الإداري لاسترجاع الأراضي الوقفية التي هي في حيازة الدولة.

- القضاء الإداري كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي هي في حيازة الأفراد.¹⁵

2- إجراءات استرجاع العقارات الفلاحية من طرف الدولة:

فإن الدولة منحت له أهمية بالغة تجسدت في مختلف أنماط الاستثمار.

وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى عقد المزارعة أما الفرع الثاني فسنتناول فيه عقد المساقاة.

1- عقد المزارعة:

المزارعة هي إعطاء الأرض للمزارع لاستغلالها مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد، ويبرم عقد المزارعة لمدة محددة قابلة للتجديد لموسمين أو أكثر حسب طبيعة الأرض والاستغلال الفلاحي، ولا تتجاوز في جميع الحالات 3 سنوات من تاريخ إبرام العقد دون الإخلال بما قد يتقرر من حق البقاء²¹ للمزارع في حين إدراك الزرع، وينقضي عقد المزارعة حسب الحالات التالية:

- بانتهاء المدة المحددة قانونا ما لم يوجد مقتضى آخر يقضي لانتهاء العقد قبل انتهاء مدته، إلا أنه يستمر العقد في حين إدراك الزرع.

- ينقضي بالفسخ كما ينقضي كذلك إذا اقترن بشرط من الشروط الفاسدة المبطله له شرعا.

- ينقضي إذا توفي المزارع قبل انتهاء مدة العقد.²²

عقد المزارعة كغيره من العقود يرتب التزامات على عاتق طرفيه بالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها متوليا للوقف تلزم بتسليم العين الموقوفة محل عقد المزارعة في أجل معقول بعد إتمام إجراءات العقد ودون تأخير مبرر، أما المزارع فهو ملزم بالاستغلال الأمثل للأرض الموقوفة والعناية بالزرع والمحافظة على الأرض وملحقاتها، كما يلتزم بزراعة الأرض بنفسه وألا يعهد بها إلى غيره إلا في حالات معينة تستوجبها الضرورة، أما التنازل عن استغلال الأرض للغير فلا يجوز له ذلك دون موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف تحت طائلة فسخ العقد.

2- عقد المساقاة:

يعتبر عقد المساقاة من بين أهم العقود التي تستغل بها الأملاك الوقفية ذو الطابع الفلاحي، حيث يقوم ها العقد على الدفع لمن يصلحها بجزء معلوم من ثمرها، واشترط المشرع شروط خاصة للاستفادة من عقد المساقاة وهي:

- أن يكون النخل أو الشجر معلوم المقدار عند إبرام العقد، فلا يمكن تصور المساقاة في شيء مجهول أو محتمل أن يوجد في المستقبل تجنباً للغير وهو محرماً.

الاسترجاع باعتبار أن الدولة غير مسؤولة عن أعمالها السيادية، وباعتبار التأمين هو عمل سيادي بالدرجة الأولى. - تحويل حق الانتفاع إلى إيجار حسب نص المادة 06 من الأمر رقم 95-26 المتضمن التوجيه العقاري.

- في حالة استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة مثلا بسبب تغير طابعها الفلاحي كاستعمال وعاء للبناء أو أدمجت في المحيط العمراني أو نزعت للمنفعة العامة وجب تعويضها عينا طبقاً لأحكام المادة 24-28 من قانون الأوقاف.

- أما المستفيدين أو ذوي حقوقهم أو الشاغلين لمساكن أو محلات مشيدة على أرض وقفية بأنهم يتحولون إلى مستأجرين طبقاً لأحكام المادة 25 من قانون الأوقاف، في حين أن المنشآت الأساسية كالأغراس والتي أنجزت بعد التأمين هي جزء من العين الموقوفة.¹⁹

المحور الثاني: طرق استثمار العقار الفلاحي المسترجع من

الدولة

لا يخفى على أحد في أن الأموال الموقوفة بصفة عامة إما أن تكون منقولة أو عقارات، هذا الأخير الذي تكون فيه الأصول الموقوفة عقارية والتي يرجى منها وحسب شروط الواقف إما الانتفاع أو الاستغلال.

ويهدف استثمار العقار الفلاحي الموقوف المسترجع من طرف الدولة إلى تحقيق النفع الأكبر إلى الجهات الموقوف عليهم ولا سيما الطبقات الفقيرة منهم وتوفير فرص العمل لأبنائها بما يحقق التنمية الاجتماعية، وفي حالة تمويل المشاريع الاستثمارية من أموال الوقف وجب ترتيب هذه المشروعات وفق لسلسلة الأولويات.

إن زيادة حجم أموال العقارات الفلاحية الموقوفة يعني زيادة حجم الأموال الموقوفة والمستغلة.²⁰

أولاً- عقود استثمار العقار الفلاحي الوقفي:

يعتبر العقار الوقفي ركيزة من الركائز الأساسية في الاقتصاد الوطني، ويكتسي موضوع استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية أهمية بالغة، إذ تعتبر العقارات الوقفية الفلاحية صنف من الملكية العقارية الوقفية وجزء من الحظيرة الوطنية للأراضي الفلاحية في الجزائر بحكم أن القطاع الفلاحي هو أحد الطرق البديلة للمحروقات لإنعاش الاقتصاد الوطني، ونظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يؤديها والمتمثلة في النهوض بالمجتمع والاقتصاد الوطني،

1- عقد إيجار الأراضي الفلاحية:

يعتبر إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من أهم طرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي وأكثرها شيوعا في الواقع العملي إن لم نقل الطريق الوحيد الذي تلجأ إليه مديرية الأوقاف في إطار التنمية واستثمار العقارات الوقفية، وقد أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون رقم 14-70²⁵، وأحال شروطه وأحكامه إلى المرسوم رقم 14-70²⁶، وتسري أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على الأملاك الوقفية العامة والمخصصة للفلاحة المنصوص عليها بموجب المادة 08 من قانون الأوقاف رقم 91-10 المعدل والمتمم، لا سيما منها الأملاك الوقفية التي تم استرجاعها من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي بحوزة الدولة والتي تكون في إطار الاستثمار.²⁷

ويترتب على إيجار العقار الفلاحي الوقفي الآثار التالية:

أ- حقوق والتزامات المستأجر:

تسلم الأرض الفلاحية الوقفية المؤجرة وملحقاتها إن وجدت مباشرة بعد إعلان رسو مزاد الاستغلال الحر للأرض الفلاحية وملحقاتها، البناء أو التهيئات الضرورية للاستعمال الأمثل لأرض الوقف، طلب تجديد عقد الإيجار من السلطة المؤجرة سنة قبل انتهاء مدة العقد، طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف.

كما حدد المشرع الجزائري التزامات مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية على سبيل المثال من خلال المواد 10 و 11 من المرسوم 14-70 احترام الالتزامات التعاقدية وعدم تغيير الوجهة الفلاحية، تسديد مقابل الإيجار السنوي المسبق.

ب- حقوق والتزامات السلطة المؤجرة:

قرر المشرع الجزائري حقوق لمؤجر الأرض الفلاحية الوقفية وفي المقابل حمل التزامات لها الحق في فسخ الإيجار بمبادرة من الإدارة إذا أخل المستفيد بالتزاماته وإمكانية مراجعة قيمة بدل الإيجار عند تحديده إذا كان الأمر يقتضي ذلك، أما التزامات مؤجر الأرض الفلاحية الوقفية في حقيقتها القانونية هي حقوق للمستأجر.²⁸

2- عقد الحكر:

الحكر هو وسيلة اهتدى إليها الفقهاء لعلاج مشكلة تتعلق بالأراضي والعقارات الموقوفة التي لا تستطيع إدارة الوقف أن

- أن يبذل العامل عناية الأرض التي يتعدها بالسقي عناية الرجل العادي بأن يقوم بكل ما يلزم لإصلاح الشجر مما جرى عليه الفرق.

- أن يكون نصيب العامل في الشجر معلوما بالنصاب كأن يكون الخمس أو الربع، وأن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من الشجر، حيث لا يمكن حصر النصيب في نوع معين من الشجر غير متأكد أنه سوف يثمر باعتبار ذلك غرر والغرر محرم شرعا.

- إذا كانت الأرض التي هي محل للمساقاة خراج أو ضريبة فهي على المالك دون العامل باعتبار أن كل من الخراج والضريبة مرتبط بالأصل وهو الأرض سواء كانت مغروسة أو غير مغروسة، أما بالنسبة للزكاة فهي تدفع من طرف من بلغ نصيبه من النصاب سواء كان العامل أو رب العمل، باعتبار تحديد نصيب الزكاة متعلق بما تنتجه الأرض من ثمره.²³

ويترتب على عقد المساقاة متى انعقد صحيحا التزامات متبادلة في ذمة طرفيه، فيقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف الالتزامات بتسليم الأرض المشجرة للساق في أجل معقول بعد إتمام إجراءات التقاعد والعمل على إزالة كل عائق من شأنه عرقلة الساق عن أداء عملة أو التأخر في مباشرته، كما تلزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتسليم حصة الساق من محصول الشجر بحسب ما هو متفق عليه، أما بالنسبة للساق فيلتزم بالقيام بعمله في رعاية وسقاية الأشجار وإنمائها، وأن يبذل بصدها عناية الرجل المعتاد، كما يلتزم بتنفيذ العقد بنفسه ولا يجوز له التنازل عنه لغيره إلا بعلم السلطة المكلفة بالأوقاف التي تبقى صاحبة الولاية على الوقف.²⁴

ثانيا- سبل استثمار العقار الفلاحي الوقفي:

تطرق المشرع الجزائري إلى طرق استثمار الأملاك العقارية الوقفية من خلال قانون الأوقاف رقم 01-07 المؤرخ في 22 مايو 2001 المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف في نص المادة 26 من هذا القانون وطرق خاصة للاستغلال والاستثمار وتنمية الأملاك المسترجعة التي لا يجوز التعدي عليها أو العيش بها أخذا بعين الاعتبار مساهمة العقار الفلاحي الوقفي المسترجع من التخلص من التبعية الاقتصادية خدمة للمجتمع.

وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى عقد إيجار الأراضي الفلاحية، أما الفرع الثاني فسنتناول فيه عقد الحكر.

الحاجات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع وتفعيل الدور الاقتصادي للعقارات الوقفية المسترجعة والتي أصبحت تشكل عقارات راکدة اقتصاديا وذلك من خلال طرحه مجموعة من الأساليب والصيغ التنموية التقليدية والمبتكرة لتمويل واستثمار هذه العقارات.

إن لجوء الدولة لاسترجاع عقاراتها الفلاحية بعد الاستقلال واستغلالها الأمثل كان له الأثر الإيجابي على نموها، إذ تعتبر الأوقاف ركيزة ودعامة تعتمد عليها الجزائر في دفع عجلة الاقتصاد خصوصا أنها تعتمد على صادرات البترول، لذلك كان لزاما عليها إيجاد حلول بديلة ذات أهمية ولذلك اعتمدت على استثمار العقار الفلاحي الوقفي ونظمت ذلك من خلال نصوص خاصة خصوصا قانون الأوقاف.

ومنه استخلصنا بعض النتائج:

- يعتبر استثمار العقارات الفلاحية الوقفية أكبر تحدي للدولة الجزائرية وذلك بالنظر للأهمية الاجتماعية والاقتصادية.
- على الدولة إيجاد آليات وسبل تبعية للاقتصاد الوطني للبترول من خلال استثمار أوقافها المسترجعة بالطرق التي تكفل لها النهوض بالاقتصاد الوطني.
- إن استثمار الوقف بصفة عامة هي وسيلة وآلية تهتم بها وزارة الشؤون الدينية كطابعها الخيري.
- و في هذا السياق نقترح ما يلي:
- على المشرع الجزائري إعادة النظر في المواد القانونية التي تنظم الوقف.
- إيجاد آليات وسبل حديثة لاستثمار العقار الوقفي خصوصا بعد عدم نجاعة الأساليب التقليدية.
- إبقاء لجان وهيئات لمراقبة تطبيق الاستثمار في الأراضي الفلاحية.

تقوم بالبناء عليها أو زراعتها أو أنها مبنية ولكن ريعها قليل إذا قسمنا بحالة هدم بناياتها ثم البناء عليها، في هذه الحالة أجاز الفقهاء الحكم، إذ يمكن عند الاقتضاء استثمار الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكم الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد، فإذا خرب البناء الذي بناه المحتكر في أرض الوقف وزال عنها كلية ينقضي حق المحتكر في القرار فيما إذا انتهت مدة الإيجار، وكذلك الحكم إذا فنيت الأشجار التي غرسها في الأرض الزراعية الموقوفة.²⁹

يقوم عقد الحكر على الأركان التالية:

أ- التراضي: يخضع التراضي للأحكام العامة إلا أنه في عقد الحكر يشترط الرسمية مادام أنه حق عيني، لذلك اشترط المشرع الجزائري تسجيل عقد الحكر في السجل الخاص بالأوقاف.

ب- محل العقد: لا يكون إلا على أرض موقوفة عاطلة.

ج- مدة العقد: يكون عقد الحكر لمدة معينة دون تحديد الحد الأقصى له وباعتباره من العقود الطويلة الأمد، حيث أن المشرع لم يشترط مدة معينة.

د- الأجرة: استغلال الوقف المعطل والاستفادة منه عن طريق تحصيل أجرة الوقف وهو الفرض من الحكر والأجرة هي تحكير الأراضي الموقوفة، إذ لا يجوز أن تكون أقل من أجرة المثل وقت الحكر.

خاتمة:

إن تنمية الوقف وتحديثه بالنظر لمضمون الوقف التنموي وطبيعة نشاطه المحلي يمكن من أن يساهم بقسط وافر في سد

الهوامش:

¹ الأمر رقم 73-71، المؤرخ في 08-11-1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر. عدد 93 الصادر سنة 1971.

² أمينة عبدلي، إثبات استرجاع الأملاك العقارية الوقفية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 02، العدد 01، 2016، ص 87.

³ نور اليقين مداح، آليات حماية الوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016، ص 83.

⁴ القانون رقم 10-91 المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن قانون الأوقاف ج.ر. ع 21 المؤرخ في 05-05-1991 المعدل والمتمم للقانون رقم 07-01 ج.ر. ع 29 المؤرخ في 22-05-2001.

⁵ ليليا بوعافية، تسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2020، ص 74.

- ⁶ خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، الطبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 110.
- ⁷ سناء بن شريطوة، الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2017، ص 213.
- ⁸ المادة 82 من القانون 90-25، مرجع سابق.
- ⁹ المنشور الوزاري رقم 80 الصادر بتاريخ 24-02-1996.
- ¹⁰ طه البشير دينار، الآليات القانونية لاستثمار العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020، ص 63.
- ¹¹ المادة 25 من الأمر رقم 71-73، مرجع سابق.
- ¹² المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المؤرخ في 26-10-2000 ج.ر.ع 64 مؤرخ في 31-10-2000.
- ¹³ المادة 35 من القانون 91-10، مرجع سابق.
- ¹⁴ المادة 08 الفقرة 05 من القانون 91-10، مرجع سابق.
- ¹⁵ طه بشير دينار، مرجع سابق، ص 66.
- ¹⁶ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1991 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ج.ر.ع 49 الصادر بتاريخ 18-11-1990 المعدل بالأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995.
- ¹⁷ المادة رقم 40 من القانون 91-10، مرجع سابق.
- ¹⁸ بلال طيبوني، حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة خميس مليانة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2019، ص 79.
- ¹⁹ بلال طيبوني، مرجع سابق، ص 83.
- ²⁰ حسناء بوشريط، الاستثمار العقاري في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 02، العدد 03، سنة 2016، ص 369.
- ²¹ المادة 26 مكرر 01 من القانون 91-10، مرجع سابق.
- ²² شريفة يوسف الزين، محمد علياتي، طرق استثمار الأرض الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، سنة 2021، ص 323.
- ²³ نادية سحنون، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019، ص 268.
- ²⁴ المرجع نفسه، ص 269.
- ²⁵ القانون رقم 01-70 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف.
- ²⁶ المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 ج.ر.ع المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ج.ر.ع 09، سنة 2014.
- ²⁷ أمينة بن حبيلس، نحو نظام فعال لاستثمار العقار الفلاحي الوقفي، مجلة الدراسات والأبحاث، المجلد 11، العدد 04، سنة 2019، ص 73.
- ²⁸ شريفة يوسف الزين، محمد علياتي، مرجع سابق، ص 230.
- ²⁹ أحمد بوزيان، آليات استثمار العقار الوقفي للمساهمة في التنمية الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 01، سنة 2018، ص 150.