الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة علي لونيسي البليدة –02–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

القسم: القانون الخاص

صيغ استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 70/14 –دراسة مقارنة–

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالب:

– بونوة عبد القادر

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

– سرير ميلود

السنة الدراسية 2022/2021

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة علي لونيسي البليدة –02–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

القسم: القانون الخاص

صيغ استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 70/14 –دراسة مقارنة–

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالب: – بونوة عبد القادر

تحت إشراف الأستاذ الدكتور – سرير ميلود

أعضاء لجنة المناقشة

بوشمة خالد	**أستاذ التعليم العالي**	**جامعة البليدة 02**	**رئيـــــــــــسا**
سرير ميلود	**أستاذ التعليم العالي**	**جامعة البليدة 02**	**مشرفا ومقررا**
بن خضرة زهيرة	**أستاذة محاضرة "أ"**	**جامعة البليدة 02**	**عضوا مناقشا**
النوي عبد النور	**أستاذ التعليم العالي**	**جامعة خميس مليانة**	**عضوا مناقشا**
عشير الجيلالي	**أستاذ محاضر "أ"**	**جامعة خميس مليانة**	**عضوا مناقشا**
فرقاني قويدر نور الإسلام	**أستاذ محاضر "أ"**	**المركز الجامعي تيبازة**	**عضوا مناقشا**

السنة الدراسية 2022/2021


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و تقدير

لا يسعني في هذا المقام الا ان اتقدم بالشكر الجزيل لأستاذي الفاضل **الاستاذ الدكتور سرير ميلود** الذي أشرف على هذا العمل ولم يبخل علي بنصائحه وتوجيهاته الى غاية استكمال الاطروحة فجزاه الله خير الجزاء

كما اتقدم بالشكر الى كل من قدم لي يد المساعدة في سبيل اتمام هذه الاطروحة

ولا يفوتني ان اتقدم بالشكر الى اعضاء اللجنة الموقرة كل باسمه على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

الاهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

اهدي هذا العمل الى:

الوالدين الكريمين على ما قدماه من أجلي من تضحيات اطال الله في عمرهما

زوجتي التي شجعتني كثيرا على اتمام هذا العمل

الى اولادي انس وياسين

والى كافة الاهل والاصدقاء

الملخص

يعد الوقف نظاما خيريا قائما بذاته، نشأ وتطور في ظل الحضارة الاسلامية وشمل مختلف مناحي الحياة حيث انتشر في كافة انحاء الامة الاسلامية، واستمر عطاؤه الى غاية يومنا هذا، كما مر بعدة مراحل تباينت فيه اساليب استثماره واستغلاله حسب ظروف كل مرحلة.

غير أنه في العصر الحديث اتجهت اغلب الدول الاسلامية ومن بينها الجزائر الى حماية الاملاك الوقفية وايجاد افضل الطرق لاستثمارها نظرا لأهميتها، وهو ما دفع المشرع الجزائري الى ايجاد الاليات الكفيلة بحماية الاراضي الوقفية وضمان حسن استغلالها، وذلك في محاولة منه توحيد نمط استغلال الاراضي الفلاحية مهما كان نوعها، حيث اوجد صيغة الايجار كألية لاستثمار الاراضي الوقفية الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/14 ، كما نظم احكام عقد الايجار الوقفي وفقا لقواعد خاصة ذكرها في هذا المرسوم، وبالإضافة الى ذلك احال بعض احكامه الى القواعد العامة التي تضمنها القانون المدني.

قائمة المحتويات

الرقم	العنوان	الصفحة
1	الواجهة	
2	البسملة	
3	كلمة شكر	
4	إهداء	
5	الملخص باللغة العربية	
6	قائمة المحتويات	
7	مقدمة	13
8	الباب الأول: الإطار المفاهيمي والمؤسساتي للأراضي الوقفية الفلاحية	22
9	الفصل الأول: الإطار القانوني والمفاهيمي للأراضي الوقفية الفلاحية	23
10	المبحث الأول: التطور القانوني للأراضي الوقفية الفلاحية في الجزائر	24
11	المطلب الأول: تطور الأراضي الوقفية الفلاحية قبل الاستقلال	24
12	الفرع الأول: تطور الأراضي الوقفية في الجزائر أثناء العهد العثماني	24
13	الفرع الثاني: وضعية الأوقاف خلال الاحتلال الفرنسي	26
14	المطلب الثاني: التطور القانوني للأراضي الوقفية بعد الاستقلال	29
15	الفرع الأول: الوضعية القانونية للأراضي الوقفية من الاستقلال إلى غاية 1990	30
16	الفرع الثاني: الوضعية القانونية للأراضي الوقفية بعد سنة 1990	35
17	المبحث الثاني: مفهوم الأراضي الوقفية الفلاحية	39
18	المطلب الأول: تعريف الأملاك الوقفية بصفة عامة	39
19	الفرع الأول: التعريف اللغوي للوقف	39
20	الفرع الثاني: التعريف الفقهي للوقف	39
21	الفرع الثالث: التعريف التشريعي للوقف	40

22	المطلب الثاني: تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية	41
23	الفرع الأول: تعريف الأراضي الوقفية	41
24	الفرع الثاني: تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية	43
25	المطلب الثالث: التقسيمات المختلفة للوقف(أنواعه) وتمييزه عما يشابهه	43
26	الفرع الأول: تقسيمات الوقف	43
27	الفرع الثاني: تمييز الوقف عن بعض الأنظمة المشابهة له	45
28	المبحث الثالث: تحديد مفهوم الأراضي الوقفية الفلاحية (مجالات تطبيق المرسوم التنفيذي 14-07)	49
29	المطلب الأول: الأملاك الوقفية العامة التي تم حصرها	49
30	المطلب الثاني: الأملاك الوقفية التي ثبت بأنها وقف عام	51
31	الفرع الأول: الأراضي الوقفية التي ثبت أنها أوقاف عامة	52
32	الفرع الثاني: اثبات الأراضي الوقفية الفلاحية	52
33	المطلب الثالث: الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة	64
34	الفرع الأول: تحديد الأراضي التي شملها التأميم	64
35	الفرع الثاني: شروط استرجاع الأراضي الوقفية	68
36	الفرع الثالث: إجراءات استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة	69
37	الفرع الرابع: آثار استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة	73
38	خلاصة الفصل الأول	74
39	الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي لتسيير الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري	75
40	المبحث الأول: تطور إدارة وتسيير الأراضي الوقفية الفلاحية التشريع الجزائري	76
41	المطلب الأول: نمط الإدارة التقليدية للأملاك الوقفية	76
42	الفرع الأول: نمط الإدارة الفردية للأملاك الوقفية	76

43	الفرع الثاني: الإشراف القضائي على إدارة الأوقاف	78
44	المطلب الثاني: نموذج الإدارة الحكومية للأوقاف في العهد العثماني	81
45	الفرع الاول: نمط التسيير الذي ورثته الخلافة السابقة	81
46	الفرع الثاني: مرحلة التنظيم والمتابعة	82
47	الفرع الثالث: خصائص الإدارة الوقفية التقليدية	85
48	المطلب الثالث: الإدارة الحديثة للأوقاف (الإدارة الحكومية المباشرة)	86
49	الفرع الأول: أسباب التحول إلى الإدارة الحكومية الحديثة للأوقاف العامة	87
50	الفرع الثاني: بوادر التدخل الحكومي في إدارة الأوقاف وآثار ذلك	89
51	الفرع الثالث: مميزات الإدارة الحكومية للأوقاف	91
52	الفرع الرابع: مزايا وعيوب الإدارة الحكومية للأوقاف (التسيير المركزي)	94
53	المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري	97
54	المطلب الأول: الهيكل الإداري للأوقاف على المستوى المركزي	97
55	الفرع الأول: وزارة الشؤون الدينية والأوقاف	98
56	الفرع الثاني: الأجهزة الإدارية التابعة لوزارة الشؤون الدينية التي لها علاقة بقطاع الأوقاف	102
57	الفرع الثالث: الديوان الوطني للأوقاف والزكاة	113
58	المطلب الثاني: الأجهزة المحلية (الهيكل الإداري للأوقاف على المستوى المحلي)	133
59	الفرع الأول: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف	134
60	الفرع الثاني: مؤسسة المسجد	135
61	الفرع الثالث: وكيل الأوقاف	136
62	المطلب الثالث: الجهات التي ليست لها علاقة مباشرة بإدارة وتسيير الاملاك الوقفية	138
63	الفرع الاول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	138
64	الفرع الثاني: الاجهزة المحلية ذات العلاقة غير المباشرة بإدارة الاملاك الوقفية	146
65	خلاصة الفصل الثاني	148

66	الباب الثاني: الايجار كألية لاستغلال الاراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 70/14	150
67	الفصل الأول: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وكيفيات إبرامه	151
68	المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية	151
69	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار	151
70	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار	151
71	المطلب الثاني: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	158
72	الفرع الأول: من العقود الواردة على الانتفاع	159
73	الفرع الثاني: عقد ملزم لجانبين	159
74	الفرع الثالث: عقد معاوضة	160
75	الفرع الرابع: الإيجار عقد زمني (من العقود المستمرة)	160
76	الفرع الخامس: عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية	161
77	الفرع السادس: عقد الإيجار المتعلق بالأرض الفلاحية عقد شكلي	162
78	المطلب الثالث: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن غيره من العقود والمفاهيم المشابهة	162
79	الفرع الأول: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد البيع	163
80	الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن البيع بالإيجار	165
81	الفرع الثالث: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن حق الانتفاع الوارد في القانون المدني	167
82	الفرع الرابع: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن حق الانتفاع الدائم والمؤبد الوارد في القانون 19/87.	169
83	الفرع الخامس: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10.	171
84	الفرع السادس: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد المزارعة وعقد الحكر	174

85	المبحث الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	178
86	المطلب الأول: ركن التراضي في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	178
87	الفرع الأول: أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	179
88	الفرع الاول: السلطة المكلفة بالأوقاف	180
89	الفرع الثاني: المستأجر	187
90	المطلب الثاني: ركن المحل	187
91	الفرع الأول: العين المؤجرة	187
92	الفرع الثاني: مبلغ الإيجار	188
93	الفرع الثالث: مدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	192
94	المطلب الثالث: الشكلية في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	195
95	الفرع الأول: الكتابة	196
96	الفرع الثاني: تسجيل وشهر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	197
97	المبحث الثالث: إجراءات إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	199
98	المطلب الأول: طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها	200
99	الفرع الأول: الإيجار عن طريق المزاد العلني	200
100	الفرع الثاني: الإيجار عن طريق التراضي	207
101	المطلب الثاني: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة	211
102	الفرع الأول: أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة	212
103	الفرع الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار وقفي	220
104	خلاصة الفصل الأول	226
105	الفصل الثاني: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والمنازعات المتعلقة به	228
106	المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	229
107	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستأجر للأراضي الوقفية الفلاحية	229

108	الفرع الأول: حقوق المستأجر	229
109	الفرع الثاني: التزامات المستأجر	237
110	المطلب الثاني: حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف (المؤجر)	252
111	الفرع الأول: حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها السلطة المؤجرة	252
112	الفرع الثاني: التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف	256
113	المبحث الثالث: انتهاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	268
114	المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء المدة المحددة فيه	268
115	المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته	269
116	الفرع الأول: انقضاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر	270
117	الفرع الثاني: انقضاء عقد الإيجار بالفسخ	270
118	الفرع الثالث: انتهاء الإيجار بالبطلان	273
119	المطلب الثالث: آثار انتهاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	273
120	الفرع الأول: الآثار المتعلقة برد العين المؤجرة	274
121	الفرع الثاني: الآثار المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى غاية جني المحصول	274
122	الفرع الثالث: الآثار المتعلقة بإحداث تغييرات على الأرض الوقفية المؤجرة	275
123	المبحث الثالث: منازعات عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	278
124	المطلب الأول: مفهوم المنازعات الوقفية المتعلقة بعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	279
125	الفرع الأول: تعريف المنازعات الوقفية	279
126	الفرع الثاني: تعريف دعوى إيجار الأراضي الوقفية وأطرافها	280
127	المطلب الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	289
128	الفرع الأول: الاختصاص النوعي	289
129	الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي	294
130	المطلب الثالث: أنواع المنازعات المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	296

131	الفرع الأول: الدعاوى التي يمكن للمستأجر رفعها	**296**
132	الفرع الثاني: الدعاوى التي يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف رفعها ضد المستأجر	**303**
133	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية الوقفية	**305**
134	خلاصة الفصل الثاني	**312**
135	الخاتمة	**313**
136	قائمة المراجع	**317**
137	الملخص باللغة الأجنبية	**340**

مقدمة:

يكتسي العقار أهمية بالغة في حياة الناس، فغالب أنشطتهم ترتكز عليه، لان فيه سكنهم ومقر تجارتهم، ومصدر رزقهم، إلى غير ذلك من الاعتبارات التي تظهر مدى الارتباط الوثيق بين الإنسان والعقار، ولأنّه يكتسي هذه الأهمية فقد كان محل اعتبار في جميع العصور والحضارات الانسانية، وبسبب هذه الصلة اضطرت الامم والحضارات منذ القدم الى ضبط العلاقة التي تربطهم بالعقار وتنظيمها حتى تحفظ الحقوق وتتفادى النزاعات، غير ان هذا الامر لم يظهر دفعة واحدة، وانما بالتدريج تبعا لحاجة كل عصر.

ولما كان العقار ملازما لحياة ومعيشة النّاس منذ بداية البشرية الى يومنا هذا، فانه يعتبر جزء من المال، وهذا الاخير يعتبر عصب الحياة لأنه يحظى بحماية واهتمام كبيرين، وهو محل العديد من التصرفات سواء كانت بعوض او بدون عوض، ويشمل المال العقار والمنقول لذلك يمكن ان يكون محلا للوقف، ومن هنا يمكن الحديث عن إمكانية وقف العقار، او ما يسمى بالعقار الوقفي الذي ترتبط أهميته بأهمية العقار بصفة عامة.

ومما لا شك فيه ان الوقف يعتبر نظاما قائما بذاته، ومظهرا من مظاهر الحضارة الاسلامية باعتباره ذا طابع خيري، حددت الشريعة الاسلامية احكامه وفصلت في شروطه واركانه، لما له من اهمية في خدمة الافــراد والمجتمعات، حيث ادى دورا كبير في تاريخ الحضارة الاسلامية ومــازال الى يومنا هــذا، كما توسعت اهدافه وانواعه (الوقف العام والوقف الخاص) من خلال تمويل العديد من المرافق كالتعليم والصحة ...الخ، وامتد ليشمل جميع مناحي الحياة الاجتماعية والاقتصادية.

وجدير بالذكر ان بناء الحضارات والامم، وضمان استمرار تقدمها ورقيها يتطلب مشاركة الجميع افراد ومؤسسات، من خلال اتباع اليات واساليب تساهم في تلبية متطلبات المجتمع وتحقيق طموحاته المتعددة بما يتلاءم مع الامكانات والقدرات المتاحة.

ولا يتأتى ذلك الا من خلال استغلال كافة الإمكانات المتاحة في كل القطاعات، ومن بينها قطاع الوقف الذي يعتبر القطاع الثالث و يمكن ان يساهم في ذلك اذا تم الاهتمام به والبحث فيه، لان هذا الاخير يضم مجموعتين من الاموال الوقفية، الاولى تشمل الاموال التي تستعمل بنفسها في الغرض المرجو منها كالوقف على المساجد والمدارس، والثانية الاموال الاستثمارية التي تخصص عائداتها وايراداتها لتنفق على اغراض الوقف كما هو الحال بالنسبة للعقارات الوقفية الفلاحية، والوقف بهذه الصفة يمثل استثمارا مزدوجا فهو يوفر الرعاية الدائمة للجهة الموقوف عليها، ويعتبر صدقة جارية بالنسبة للواقف.

وبذلك فهو يمثل أحد مظاهر الخير في الامة الاسلامية، لأنه يقوم على فكرة التبرع بما يعود على الصالح العام بالنفع، فالوقف هو بالدرجة الاولى قربة لله تعالى، حيث دلت على مشروعيته الكثير من الآيات القرآنية كقوله تعالى **(لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون وما تنفقوا من شيء فان الله به عليم)**[1]

ومما لاشك فيه ان الوقف سنة اسلامية اصيلة حرص المسلمون على تطبيقها منذ عهد النبي صلى الله عليه وسلم، حيث وقف الكثير منهم اموالهم لوجه الله تعالى، تصرف على اعمال الخير والبر والمصالح العامة للامة، ويدل على الوقف من السنة ما ورد في الحديث الذي ورد في صحيح البخاري[2] عن انس بن مالك رضي الله عنه قال (كان ابو طلحة أَكْثَرَ الأَنْصَارِ بالمَدِينَةِ مَالًا مِن نَخْلٍ، وكانَ أَحَبُّ أَمْوَالِهِ إِلَيْهِ بَيْرُحَاءَ، وكَانَتْ مُسْتَقْبِلَةَ المَسْجِدِ، وكانَ رَسولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عليه وسلَّمَ يَدْخُلُهَا ويَشْرَبُ مِن مَاءٍ فِيهَا طَيِّبٍ. قَالَ أَنَسٌ :فَلَمَّا أُنْزِلَتْ هذِه الآيَةُ:﴿ لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ﴾[آل عمران: 92] قَامَ أبو طَلْحَةَ إلى رَسولِ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عليه وسلَّمَ فَقَالَ: يا رَسولَ اللَّهِ، إنَّ اللَّهَ تَبَارَكَ وتَعَالَى يقولُ: {لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ} وإنَّ أَحَبَّ أَمْوَالِي إلَيَّ بَيْرُحَاءَ، وإنَّهَا صَدَقَةٌ لِلَّهِ، أَرْجُو برَّهَا وذُخْرَهَا عِنْدَ اللَّهِ، فَضَعْهَا يا رَسولَ اللَّهِ حَيْثُ أَرَاكَ اللَّهُ .قَالَ: فَقَالَ رَسولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عليه وسلَّمَ: بَخٍ، ذلكَ مَالٌ رَابِحٌ، ذلكَ مَالٌ رَابِحٌ، وقدْ سَمِعْتُ ما قُلْتَ، وإنِّي أَرَى أنْ تَجْعَلَهَا في الأقْرَبِينَ. فَقَالَ أبو طَلْحَةَ: أفْعَلُ يا رَسولَ اللَّهِ. فَقَسَمَهَا أبو طَلْحَةَ في أقَارِبِهِ وبَنِي عَمِّهِ.

والمتأمل لتطور نظام الوقف عبر التاريخ خاصة قبل تدخل الحكومات في ادارته يجد انه كان يحتل مكانة مميزة في المجتمع، باعتباره النظام الاكثر مساهمة في التنمية الاجتماعية ومجـــالات الخير والبر، بالإضافة الى مساهمته في التنمية الاقتصادية والتقليل من حدة الفوارق الاجتماعية، وعلى هذا الاساس ظهرت الحاجة الـــى الاهتمام بقطاع الاوقاف مـــن اجل المساهمة في توفير الحاجيات الاجتماعية، والتقليل من حدة الازمات الاقتصادية، نظرا لعجز الدولة عن تحقيق ذلك وحدها، خاصة بالنسبة للدول العربية والاسلامية.

وبذلك يشكل قطاع الاوقاف احدى الدعائم التي يقـــوم عليها البناء الاجتماعي والاقتصـــادي للامة، مما يساهم في تعزيز الروابط بين افرادها هذا من جهة، ومن جهة اخرى فان الاوقاف تشكل ثروة هائلة وموروث حضاري متجدد لا يمكن الاستهانة به، والجزائر من بين الدول التي تملك عددا هائلا من الاملاك الوقفية التي ساهمت في تمويل العديد من المشاريع الخيرية على مر التاريخ، كتمويل المرافق التعليمية والصحية ومنشئات

---

[1] الآية 92 من سورة ال عمران.

[2] ابو عبد الله محمد بن اسماعيل البخاري، صحيح البخاري، الجزء الاول، مكتبة الصفا، مصر 2003، ص 322.

الدفاع والامن...الخ، حيث نمى وازدهر هذا القطاع وبلغ مكانة مرموقة خلال العهد العثماني، كما يمثل العقار نسبة كبيرة مـــن الاملاك الموقوفة فـــي بلادنا، بحيث تعددت الاملاك الوقفية وتنوعت اصنافها من منقولات وعقارات فتنوعت بذلك سبل استثمارها وطرق استغلالها.

غير ان مواصلة قطاع الوقف في القيام بهذا الدور مرهون بالاستغلال المثل للأملاك الوقفية الموجودة وحمايتها حتى تؤدي الدور المرجو منها، خاصة في العصر الحديث الذي طغت عليه سيطرة الحكومات على كافة القطاعات.

ان الأملاك الوقفية يمكن استغلالها واستثمارها بمختلف الصيغ الشرعية والقانونية، التي من بينها عقد الايجار الذي يعتبر من اهم الصيغ المعتمدة فـــي استغلال الاملاك الوقفية بصفــة عامة، والاراضي الفلاحية بصفة خاصة، لما تمثله هاته الاخيرة مـــن اهمية كبيرة باعتبارها ثروة لا يستهان بها، ويمكن ان تساهم في تحقيق الامن الغذائي لو تم الاهتمام بها واستغلالهـــا الاستغلال الامثل، خاصة وان الفلاحة في هذا العصر اصبحت من القطاعات الاستراتيجية على المستويين الوطني والدولي، لا سيما في مجال تحقيق الاكتفاء الذاتي، وبالتالي المساهمة فـــي تدعيم الاستقلال الاقتصادي، خصوصا في هذا العصر الذي شهد العديد من الازمات الاقتصادية، والتي نتج عنها تذبذب في اسعار المحروقات وزيادة في اسعار المواد الاستهلاكية مما اثر سلبا على اقتصاديات الدول بصفة عامة، والدول العربية والاسلامية بصفة خاصة، كما اثر ذلك على الجانب الاجتماعي وتوفير السلع الاساسية للأفراد.

ولتحقيق التنمية الشاملة سعت مختلف دول العالم الى اعطاء اهمية بالغة للاستثمار في كافة القطاعات خاصة القطاع الفلاحي، وذلك عن طريق الاستغلال الامثل لكافة الاراضي الفلاحية الموجودة مهما كان نوعها، سواء كانت تابعة للدولة او القطاع الخاص او اراضي وقفية.

وجدير بالذكر ان الاراضي الوقفية الفلاحية فـــي الجزائر خضعت للعديد مـــن القوانين المنظمة للأوقاف، كما خضعت للعديد من انماط التسيير والاستغلال وعبر مراحل مختلفة الامر الذي اثر سلبا على الوضعية القانونية لها، وتحقيق الهدف المنشود منها، خاصة بعد الاستقلال اين تم تأميمها واخضاعها لقانون الثورة الزراعية تطبيقا للنهج السياسي السائد في تلك الحقبة، الامر الذي تطلب ارادة حقيقية وسياسة واضحة في مجال الاملاك الوقفية، وذلك من خلال ايجاد نظام قانوني يعمل على استرجاع الاراضي الوقفية الفلاحية التي تم الاعتداء عليها من طرف المواطنين او تأميمها مـــن طرف الدولة اولا، ثم العمل على ايجاد احسن الاساليب لاستغلالها،

وهو ما كرسه المشرع الجزائري بداية من سنة 1990، اين صدر القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، والذي أعاد الاعتبار للملكية العقارية بما فيها الوقفية، وفتح المجال لاسترجاع الملاك الاصليين لأراضيهم المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية حيث اعتبرت المادة 23 منه الأملاك الوقفية صِنفًا خاصا من الأملاك العقارية المعترف بها قانونا إلى جانب الأملاك الوطنية العامة والاملاك الخاصة.

وبصدور قانون الأوقاف 10/91 بدأت مرحلة جديدة بالنسبة للأملاك الوقفية، تبعها صدور جملة من التشريعات والأحكام المنظمة له، كما ازدادت نشاطات الأوقاف بعد صدور قانون أبريل 1992 المعدل والمتمم للقانون 25/90 والمتضمن استرجاع الأملاك الوقفية والأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية، ثم صدر المنشور الوزاري المشترك الصادر في 06 يناير 1992 عن وزارتي الشؤون الدينية والفلاحة المتعلق بتطبيق المادة 38 من قانون الاوقاف والتي نصت على استرجاع الاملاك الوقفية المؤممة، ثم تلاها صدور المرسوم التنفيذي 381/98الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

وأهم ما تضمنه المرسوم التنفيذي 381/98 هو انه جاء بطريقة الإيجار كصيغة لاستغلال الاملاك الوقفية لأنها الأكثر استعمالا في الواقع، وبشكل مغايرة عما جاء في نص المادة 42 من قانون الاوقاف التي كانت لا تميز بين ايجار العقار الوقفي الفلاحي وغيره من العقارات الوقفية الاخرى.

بعدها أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 07/01[1] المعدل والمتمم لقانون 10/91، المتعلق بالأوقاف، بين من خلاله طرق استثمار الأملاك الوقفية عن طريق صيغ جديدة، حيث تضمنت المادة 26 مكرر 1 منه طرق جديدة لاستثمار الاملاك الوقفية بما يتماشى وطبيعتها وكذا احكام الشريعة الاسلامية، وذلك مقارنة بالصيغ الاخرى الخاصة باستثمار وتنمية العقارات الوقفية بكل أنواعها، وذلك من خلال العقود التالية (عقد المزارعة، عقد المساقاة، عقد الحكر، ...الخ)

كما صدر المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، حيث جاء هذا المرسوم تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01 السالف الذكر، وهو ما نصت عليه المادة الأولى منه، ليبين كيفية استغلال الاراضي الوقفية الفلاحية وشروط ذلك، حيث تضمن قواعد خاصة في هذا الشأن بالإضافة الى ما ورد في المرسوم التنفيذي 381/98، وبالإضافة الى ذلك تناول الجهات المخولة إبرام هذا النوع من عقود الايجار.

[1] القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الاوقاف، ج ر عدد:29، الصادر بتاريخ 23 ماي 2001.

وتكتسي دراسة موضوع استغلال الاراضي الوقفية الفلاحية اهمية كبيرة على مستوى الجانب العلمي والعملي، فمن الجانب العلمي تكمن اهمية الموضوع في تحديد الاحكام القانونية المنظمة لاستثمار الاراضي الوقفية وشروط ذلك مع تفصيل اركان عقد الايجار الوقفي.

– الاشكالات التي يثيرها عقد الايجار الوقفي خاصة بالنسبة للأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة والحلول اللازمة لحلها.

– استقلالية الاملاك الوقفية بصفة عامة، والاراضي الوقفية بصفة خاصة عن الاملاك الوطنية والاملاك الخاصة، بسبب طبيعة كل واحدة منها، حيث يهدف الوقف الى الخير والبر، ولا يهدف الى تحقيق الربح كما هو الحال بالنسبة للقطاع الخاص، ويبتعد عن السلطة والنفوذ الذي تتمتع به الدولة، وهو ما يترك لقطاع الاوقاف حرية المساهمة في مختلف المجالات.

– تبيان اهتمام الدولة الجزائرية بالأراضي الفلاحية عموما، والوقفية خصوصا من خلال دراسة النصوص القانونية المنظمة لهذا النوع من الاراضي، وكذا الصيغ المناسبة لاستثمارها والنهوض بها من حالة الركود الى حالة النماء، بالإضافة الى كيفيات البحث عنها واسترجاعها من اجل استغلالها بالطرق القانونية والشرعية حتى تحقق الغرض المرجو منها.

– دراسة وتحليل تدخل الدولة في ادارة وتسيير قطاع الاوقاف وابراز نتائج ذلك سلبا وايجابا.

اما من الناحية العملية فتكمن اهمية البحث في تبيان دور الاراضي الوقفية الفلاحية في تحقيق التنمية وتمويل المشاريع الخيرية، وبالتالي البحث عن السبل الكفيلة بحمايتها واستغلالها.

وترجع الأسباب التي دفعتنا الى اختيار هذا الموضوع إلى ما يلي:

– أسباب ذاتية راجعة الى مواصلة البحث في موضوع الوقف باعتباره أحد موضوعات القانون العقاري، ومواصلة التخصص أكثر في هذا النوع من الدراسات، خاصة وان موضوع الماجستير كان بعنوان دور الوقف في التنمية.

–التوسع أكثر في موضوع الوقف من خلال التطرق الى نوع اخر من الاملاك الوقفية ذات القيمية الكبيرة في نفوس الناس، الا وهي الاراضي الوقفية الفلاحية من خلال دراسة وتحليل سبل استغلالها.

أما الاسباب الموضوعية فراجعة الى صدور المرسوم التنفيذي رقم 70/14 الذي ينظم شروط وكيفيات استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية دون غيرها من الاملاك الوقفية الاخرى، وهو ما يعتبر في حد ذاته موضوعا

جديدا يحتاج الى البحث فيه، خاصة وأن المشرع الجزائري اتجه الى توحيد نمط استغلال الأراضي الفلاحية بصفة عامة عن طريق عقد الامتياز، واستغلال الاراضي الوقفية عن طريق عقد ايجار من نوع خاص يشبه الى حد ما عقد الامتياز الفلاحي.

– محاولة الدولة الجزائرية استرجاع مكانة الأوقاف بصفة عامة، والأراضي الوقفية بصفـــة خاصة، وذلك من خلال استغلالها الاستغلال الامثل وتحديد كيفيات ذلك بموجب صيغة قديمة ووفق نظرة جديدة (عقد الايجار الوقفي) مع الاخذ بعين الاعتبار المقتضيات والمفاهيم التي تجاوزها الزمن قبل صدور المرسوم 14/ 70.

– تبيان أهمية الايجار لما له من اهمية في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية، وذلك من خلال توفير العقارات اللازمة للاستثمار، بالإضافة الى منح المستثمرين الفلاحيين فرصة استغلال الاراضي الوقفية، وهو ما يساهم في تحسين المستوى المعيشي لهم وتوفير مناصب الشغل للأفراد.

وبالنسبة للإشكالية المطروحة في هذه الدراسة فإنها تتمثل فيما يلي:

ما مدى فاعلية عقد الايجار كآلية لاستثمار هذا النوع من الاراضي؟

ويتفرع على الاشكالية الرئيسية جملة من التساؤلات الفرعية تكمن فيما يلي:

ماهي الجهات القائمة بإدارة وتسيير الاراضي الوقفية الفلاحية.

وماهي القواعد والاحكام التي تحكم عقد ايجار الاراضي الوقفية.

وماهي المنازعات الناشئة عنه.

ومن بين الدراسات السابقة التي اطلعنا عليها في سياق انجاز هذا الموضوع ما يلي:

– كتاب لمؤلفيه لعميري ياسين، جمال بوشنافة بعنوان استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء اخر المستجدات القانونية، حيث تطرق هذا المرجع الى استغلال العقارات الوقفية بصفة عامة، ودون دراسة المنازعات الناشئة عنها.

– رسالة ماجستير من اعداد الطالب بن مشرنن خير الدين تحت عنوان ادارة الوقف في القانون الجزائري، ويتمحور موضوع الدراسة حول الإطار القانوني لإدارة الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري واهم التصرفات القانونية الواردة عليها.

– أطروحة دكتوراه من إعداد الطالبة غازي خديجة تحت عنون النظام القانوني لإيجار الاملاك الوقفية في القانون الجزائري، حيث تناولت الاطروحة موضوع ايجار الاملاك الوقفية بصفة عامة دون التركيز على نوع معين منها.

وفي دراستنا لهذا الموضوع واجهتنا صعوبات كثيرة يمكن تلخيص أهمها فيما يلي:

– نقص المراجع المتخصصة في مجال استغلال الاراضي الوقفية الفلاحية ان لم اقل ندرتها.

– طبيعة الموضوع الذي جاء في إطار جديد، والذي يحتاج الى العديد من المراجع الحديثة خاصة فيما يتعلق بعقود استثمار هذا النوع من الاراضي.

ندرة المراجع باللغة الاجنبية التي تناولت هذا الموضوع، وحتى الموجودة منها فهي تتناول الوقف بصفة عامة ولا تخدم موضوع الاطروحة بشكل خاص.

– قلة الاحكام القضائية التي تتناول هذا الموضوع بالذات، وحتى ان وجدت فهناك صعوبة في الحصول عليها من الجهات القضائية نظرا لسرية الملفات القضائية.

وفي دراستنا لهذا الموضوع اعتمدت على المنهج الوصفي، وذلك من خلال ذكر مختلف التعريفات والخصائص المتعلقة بالموضوع، بالإضافة الى تناول مختلف الجوانب الموضوعية والاجرائية الخاصـــة به، كما اعتمدت على المنهج التحليلي لإعطاء الصورة الواقعية استغلال الاراضي الوقفية بكل المعطيات المحيطة بها، وذلك عن طريق تحليل النصوص القانونية التي تناولت موضوع استغلال الاراضي الفلاحية بصفة عامة، والاراضي الوقفية بصفة خاصة، واعتمدت في ذلك على المرسوم التنفيذي 70/14 والمرسوم التنفيذي 381/98 بالإضافة الى القانون المدني، وكل ذلك من اجل الالمام بالموضوع.

بالإضافة الى ذلك استعنت بالمنهج التاريخي الذي يؤصل لتطور الوضعية القانونية للأراضي الوقفية الفلاحية في الجزائر، وكذا تطور طرق ادارتها وتسييرها، كما أنني لم أقتصر على ذلك فقط بل اعتمدت في بعض الأحيان على المنهج المقارن، لمقارنة القوانين المختلفة المنظمة للأراضي الفلاحية والوقفية منها، دون ان يصل هذا البحث الى الدراسة المقارنة في مجال العلوم القانونية، وذلك بغية الوصول إلى إجابة ولو بسيطة عن الإشكالية المطروحة أعلاه.

وللإجابة على الاشكالية المطروحة قسمت موضوع الدراسة الى بابين، الباب الأول تم التطرق فيه الى دراسة الإطار المفاهيمي والمؤسساتي للأراضي الوقفية الفلاحية، ويندرج ضمن هذا الباب فصلين، اما الباب

الثاني فتم التطرق فيه الى الايجار كألية لاستغلال الاراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 70/14، والذي تم تقسيمه بدوره إلى فصلين كذلك، لتنتهي الدراسة بخاتمة خلصت فيها إلى أهم النتائج المتوصل إليها مع إدراج بعض التوصيات التي رأيت انها جديرة بالاقتراح.

الباب الأول: الإطار المفاهيمي والمؤسساتي للأراضي الوقفية الفلاحية

الباب الأول: الإطار المفاهيمي والمؤسساتي للأراضي الوقفية الفلاحية

لم يعد يقتصر الوقف على دور العبادة فقط كما كان من قبل، وإنما تعدت أغراضه إلى جميع أوجه البر والخير، كالوقف على جهات معينة مثل الفقراء والمساكين، دور التعليم، الصحة وطلاب العلم، وفي العصر الحديث زادت مصارف الوقف ليشمل وقف الأراضي الفلاحية، وذلك مساهمة من الواقفين في توفير الحاجيات الاساسية من الغذاء، وايمانا منهم بأهمية زيادة الإنتاج الزراعي وتحقيق الاكتفاء الذاتي لذلك استحدث المشرع الجزائري آلية جديدة لاستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية في محاولة منه توحيد نمط استغلال الأراضي الفلاحية مهما كان نوعها، خاصة منذ سنوات التسعينات، وذلك من خلال منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، واستحدث أنماط جديدة لاستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في قانون الاوقاف والمراسيم التنظيمية له، وعلى هذا الاساس نتناول في هذا الباب الاطار القانوني والمفاهيمي للأراضي الوقفية الفلاحية(الفصل الاول)، ثم الإطار المؤسساتي لتسيير الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري (الفصل الثاني).

الفصل الأول: الإطار القانوني والمفاهيمي للأراضي الوقفية الفلاحية

عرفت الجزائر نظام الوقف منذ القدم، حيث كان يعتبر من أهم أنواع الملكية العقارية، وازداد حجمه في العهد العثماني، ويرجع سبب ذلك إلى حب الناس لفعل الخير مما زاد المجتمع تماسكا وتعاونا آنـــذاك، غير أنه وأثناء الاستعمار الفرنسي (1830-1962) عمدت الإدارة الاستعمارية إلى ادماج الأملاك الوقفية ضمن أملاك الدولة، وهو ما يعتبر تعديا صارخا على الوقف وذلك محاولة منها طمس الهوية الجزائرية وخاصة الدينية، ولذلك نقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، نبين في المبحث الاول تطور الوضعية القانونية للأراضي الوقفية قبل الاستقلال وبعده، ثم نبين مفهوم الأملاك الوقفية الفلاحية في المبحث الثاني، وفي الاخير نتناول مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 70/14 في المبحث الثالث.

المبحث الأول: التطور القانوني للأراضي الوقفية الفلاحية في الجزائر

تشير مختلف الدراسات التي تناولت موضوع الوقف ونشأته الى أنه ظهر منذ القديم، واتسع في عهد الإسلام أين توسع نشاطه ليشمل المشاريع الخيرية، كما توسعت دائرته ليشمل وقف العقارات والمنقولات معا، غير انه يختلف من مرحلة الى اخرى حسب النظام الخاضع له، وعلى اساس ذلك سنحاول في هذه الدراسة تبيان مراحل تطور الأراضي الوقفية في العهد العثماني ثم أثناء الاستعمار الفرنسي وفي الاخير بعد الاستقلال.

المطلب الأول: تطور وضعية الأراضي الوقفية الفلاحية قبل الاستقلال

خضعت الاملاك الوقفية بصفة عامة، والاراضي الفلاحية في الجزائر قبل الاستقلال الى نظامين مختلفين، يتعلق الاول بالعهد العثماني (الفرع الاول)، اين شهدت الاوقاف مرحلة الازدهار والكثرة، ثم مرحلة الاستعمار الفرنسي (الفرع الثاني) التي كانت نقطة سوداء في تاريخ الاوقاف الجزائرية.

الفرع الاول: تطور وضعية الأراضي الوقفية في الجزائر أثناء العهد العثماني

إن الوقف باعتباره نظاما من الأنظمة الإسلامية قد ظهر بالجزائر منذ القدم وزاد انتشاره بدخول الإسلام إليها، حيث عرفت الجزائر أثناء العهد العثماني تطورا ونماء في كافة المجالات وبالخصوص مجال الأوقاف بصفة عامة و وقف الأراضي بصفة خاصة حتى أصبحت الأملاك الوقفية تمثل أكثر من نصف الملكية آنذاك، وتضاعفت عقود الأوقاف سنة 1752م اثنى عشرة 12 مرة مقارنة بسنة 1600م وهذا نتيجة لتطور الأوقاف المستمر[1]، كما تميزت هذه الفترة بتكاثر الأوقاف وانتشارها في مختلف أنحاء البلاد، وتزايدت حتى أصبحت تشكل نسبة كبيرة من الأملاك الزراعية والمزارع والبساتين والحدائق المحبسة، حيث اشتهرت العديد من المدن الجزائرية بكثرة أوقافها.

غير أن ما يلاحظ على هذه الأراضي الوقفية الفلاحية أن ملكيتها تعود لمؤسسات دينية، وتم استغلالها من أجل تحقيق منفعة عامة لفائدة الزوايا ومختلف الجمعيات الدينية الخيرية، كما اتسع نطاق الوقف في عهد الدولة العثمانية بسبب اقبال السلاطين وولاة الأمور والمحسنين على الوقف، فأقاموا إدارات خاصة لإدارة

---

[1] فضيلة تكور، رصيد الفترة العثمانية من وثائق الأوقاف بالأرشيف الوطني الجزائري، الندوة العلمية حول الوقف في الجزائر أثناء القرنين 18و19، مقال منشور في مجلة دراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 01 العدد 02 ماي 2001، ص 72 الى 75.

الأوقاف وضبط مصارفها حيث أصبحت الأوقاف في الجزائر تشكل نسبة كبيرة من الأراضي الزراعية والأملاك العقارية[1].

كما كان للأتراك دور هام في التشجيع على وقف الأراضي الفلاحية وتنظيمه، حيث بلغت الأوقاف الجزائرية شأنا كبيرا وتطورا ملحوظا، واستمرت الأراضي الزراعية الموقوفة في الانتشار حتى مطلع القرن 18، حيث كان محصول الوقف يعادل نصف انتاج الأراضي الزراعية المستغلة آنذاك، وأصبحت الأراضي الزراعية الوقفية تشكل نصف الملكية[2] ولعل أهم الأوقاف في هذه المرحلة:

أولا: مؤسسة الحرمين الشريفين.

تعد من أقدم المؤسسات الوقفية في العهد العثماني والتي تعود أموال غلاتها إلى فقراء مكة والمدينة[3]، حيث كانت أوقاف الحرمين الشريفين تحتل صدارة المؤسسات الوقفية الخيرية في العهد العثماني، وتشير الدراسات في هذا الباب إلى أنها كانت تمثل ثلاثة أرباع الأوقاف العامة، ويرجع السبب في ذلك إلى المنزلة الكبيرة للحرمين الشريفين في نفوس الجزائريين، حيث قام العديد منهم على وقف الكثير من أموالهم لا سيما العقارية منها وبالخصوص الأراضي الزراعية، حيث بلغت مساهمة الأوقاف آنذاك مساهمة فعالة في سبيل الخيرات، وقدرت مداخيلها سنة 1780 بعد طرح النفقات 7170305 فرنك[4].

ثانيا: مؤسسة سبل الخيرات الحنفية

تم تأسيس هذه المؤسسة من طرف شعبان خوجة سنة 999هـ 1590م، وهي مؤسسة وقفية ذات طابع خيري خاصة بالحنفية، اتجه نشاطها لإقامة وتمويل المشاريع الخيرية كإصلاح الطرقات ومد قنوات الري واعانة

---

[1]ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية، الفترة الحديثة ادارة الغرب الإسلامي ط1، 2001 الجزائر، ص234.

[2]ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص52-53.

[3]رمضان قنفوذ، المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي، في إطار القانون الموضوعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015/2014، ص16.

[4]مغلي محمد البشير الهاشمي، التكوين الاقتصادي نظام الوقف الجزائري ودوره المقاوم للاحتلال الفرنسي، مجلة المصادر، المركز الوطني للدراسات والبحث من الحركة الوطنية وثورة نوفمبر 1954، العدد السادس، مارس 2002، الجزائر، ص163.

المنكوبين، وتشييد المساجد والمعاهد العلمية، حيث كانت عائدات الأراضي الوقفية الفلاحية والأراضي البيضاء هي التي تمول أعمال هذه المؤسسة ويقدر المؤرخين والكتاب أملاكها بثلاثة أرباع 3/4 الأوقاف العامة آنذاك[1].

ثالثا: مؤسسة أوقاف الجامع الأعظم

اشتهرت هذه المؤسسة بكثرة عدد أوقافها ووفرة عائداتها، حيث كانت تحتل المرتبة الثانية بعد أوقاف الحرمين، ويرجع سبب ذلك إلى أهمية المساجد عند الجزائريين آنذاك وخاصة الجامع الكبير الذي كانت عدد الأملاك الوقفية عليه كبيرة حسب وثائق البايلك، وتشير هذه الأخيرة إلى وجود أكثر من 40 ملكية زراعية، وكانت تصرف عائداتها على مصارف الخير والبر[2].

الفرع الثاني: وضعية الأوقاف خلال الاحتلال الفرنسي

ظلت الأوقاف خاضعة للشريعة الإسلامية في العهد العثماني واستمرت الأراضي الموقوفة في الانتشار طيلة تلك الفترة حتى وصلت الملكيات الزراعية الموقوفة في مدينة الجزائر وحدها أكثر من 600 ملكية[3]، ونظرا للقيمة الاقتصادية الكبيرة للأراضـــي الوقفية والدور الـــذي كانت تؤديه إبـــان العهد العثماني، ونظرا للميزة التي تتمتع بها الأملاك الوقفية في نفوس الجزائريين وعائداتها الكبيرة، فقد عمدت السلطات الفرنسية الاستعمارية مباشرة بعد احتلالها للجزائر إلى الاستيلاء على مختلف الأراضي ومن بينها الأراضي الزراعية الوقفية، ولأجل ذلك اتخذت العديد من التدابير للقضاء على الأملاك الوقفية، وفي هذا الصدد كتب أحد الكتاب الفرنسيين بشأن الوقف ما يلي: تشكل الأملاك المحبسة أحد العوائق التي لا يمكن التغلب عليها والتي تحول دون الإصلاحات الكبرى..."[4].

حيث وجدت السلطات الفرنسية أثناء دخولها إلى الجزائر أن الأملاك الوقفية خاصة الأراضي منها تقف عائقا أمام المعمرين فعمدت إلى تصفية مؤسسة الوقف، وإدخالها ضمن أملاك الدولة الفرنسية كي يسهل على

---

[1] عقيل نمير، أوقاف مدينة الجزائر في القرن الثامن عشر، أوقاف سبل الخيرات من خلال المساجد الحنفية، أبحاث الندوة العلمية حول الوقف في الجزائر أثناء القرنين الثامن عشرة والتاسع عشرة، سنة 2003، ص121.

[2] لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير تخصص أحوال شخصية، جامعة الوادي كلية الحقوق، 2014-2015، ص24.

[3] ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المرجع السابق، ص88.

[4] ناصر الدين سعيدوني، نفس المرجع، ص 90.

المعمرين امتلاكها والاستيلاء عليها، وفي سبيل ذلك أصدرت الإدارة الفرنسية مجموعة من القرارات والمراسيم لإدخال الأراضي الوقفية في دائرة التعامل حتى يسهل الاستيلاء عليها[1] ومن القرارات والمراسيم التي صدرت:

- القرار الصادر في 08 سبتمبر 1830 والذي تضمن حق الدولة الفرنسية في الاستيلاء على الأملاك الوقفية التابعة لبعض الأعيان من الكراغلة والحضر (الاتراك)، وكذا أوقاف مؤسسة الحرمين الشريفين، وأدخلت بموجب هذا القرار الأراضي الوقفية ضمن أملاك الدولة الفرنسية، بل حتى الأراضي التابعة للمساجد ثم الاستيلاء عليها[2].

- قرار كوزيل الصادر في 07 ديسمبر 1830 الذي أصدره الجنرال كوزيل آنذاك يسمح للأوروبيين امتلاك الأراضي الوقفية دون قيد أو شرط، وبموجب هذا القرار حولت العديد من الأملاك والأراضي الوقفية إلى مكاتب ومصالح إدارية ومرافق عمومية لصالح المستعمر الفرنسي، بل نص على أن مصاريف ومداخيل الأملاك الوقفية تضم إلى ميزانية الدولة الفرنسية[3].

- القرار الصادر في 01 أكتوبر 1844، والذي نص على خضوع الأملاك الوقفية لأحكام المعاملات المتعلقة بالأملاك العقارية، وعلى أساسه تم الاستيلاء والسيطرة على أغلبية الأراضي الوقفية الزراعية من طرف المعمرين.

كما أن الأوقاف تحد من السياسة الاستعمارية وتتنافى مع المبادئ الاقتصادية التي يقوم عليها الوجود الفرنسي[4]، وفي سبيل ذلك اتخذت العديد من الأساليب لإدماج الأراضي الوقفية ومنحها للمعمرين وحتى يسهل الاستيلاء عليها قامت باتخاذ بعض التدابير الأولى لمواجهة الوقف كمرحلة أولى ثم السيطرة على الأراضي الوقفية في المرحلة الثانية.

---

[1] فارس مسدور، كمال منصوري، التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف، التاريخ والحاضر والمستقبل، مقال منشور في مجلة الأوقاف، العدد 05 سنة 2008، ص08.

[2] رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص14.

[3] فارس مسدور، كمال منصوري، نفس المرجع، ص09.

[4] خير الدين فنطازي، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2007/2006، ص 95، 96.

أولا: الإجراءات المتخذة لمواجهة الوقف بصفة عامة

كانت الإدارة الاستعمارية تعتبر الوقف أحد العوائق في وجه السياسة الاقتصادية والإصلاحات الكبرى للدولة الفرنسية، فأصدرت عدة قرارات ومراسيم في هذا الباب وذلك بإدخال الأراضي الوقفية في نطاق دائرة التعامل التجاري والعقاري، حتى يسهل الاستيلاء عليها وتملكها وأهم القرارات والمراسيم التي صدرت ما يلي:

1- قرار دي برمون DEBOURMONT الصادر في 1930/09/08.

2- قرار كلوزيل الصادر في 07 ديسمبر 1830.

هذا القرار استنكره الحاكم الجديد الذي جاء بعد الحاكم السابق كلوزيل في فيفري 1831 فقرر إلغاء القرار السابق وسعى إلـــى إرجاع الأوقاف إلـــى أصحابها، غير أن الإدارة الفرنسيـــة رفضت ذلك، وبتاريخ 08 جانفي 1835 قام السيد بلوندالBLONDEL بإصدار قرار يضع بموجبه الأراضي الوقفية تحت حماية الحكومة الفرنسية[1].

ثانيا: الإجراءات المتخذة للسيطرة على الأوقاف والاستيلاء عليها

في المرحلة السابقة المذكورة أعلاه تمكنت الادارة الاستعمارية من اتخاذ كافة التدابير الأولية التي مكنتها من إدماج الأملاك الوقفية والتدخل في تسييرها وأصدرت في هذا الباب العديد من القرارات:

1: القرار الصادر في 01 أكتوبر 1844 الذي ألغى الحصانة عن الأملاك الوقفية وأخضعها لأحكام المعاملات المتعلقة بالأملاك العقارية وبناء على هذا القرار تمكن المعمرون من السيطرة على أغلبية الأراضي الزراعية الوقفية[2].

2: المرسوم الصادر في 30 أكتوبر 1858م، حيث وسع هذا المرسوم من صلاحيات المرسوم السابق المؤرخ في 01 أكتوبر 1844، وأخضع الأراضي الوقفية لقوانين الملكية العقارية المطبقة في فرنسا وسمح بامتلاكها وتوريثها، كما اعتمدت الإدارة الاستعمارية في هذا الشأن فكرة المنفعة لنزع ملكية الأوقاف، وفكرة

---

[1] فارس مسدور، كمال منصوري، التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف، المرجع السابق، ص 04-05.

[2] محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكـــام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 54.

حرية التملك وحرية الصفقات التجارية والعقارية وفقا للقانون الفرنسي آنذاك[1]، وفي شهر أفريل 1862 صدر قانون الاستيطان ومصادرة أراضي الجزائرية، القائم على أحقية الدولة الفرنسية في مصادرة الأراضي الجزائرية من أجل المصلحة العامة، الأمر الذي سمح بإقامة مستوطنات على أراضي الوقف، حيث بلغت المساحة الصادرة بناء على هذا القانون حوالي 02 مليون هكتار سنة 1886[2]، كل ذلك لإخفاء الشرعية على الاستيلاء على الأراضي الوقفية والتعدي عليها، مما سمح للأوروبيين و اليهود تملك عقارات و أراضي وقفية[3].

3: القانون الصادر في 26 جويلية 1873 وسمي بقانون وارني WARNIER

حيث نص في مادته الأولى على إخضاع كل ما يتعلق بالملكية العقارية في الجزائر وحفظها وانتقال الممتلكات والحقوق العقارية فيها للقانون الفرنسي، كل هذا من أجل نزع الحصانة التي كانت تتمتع بها الأملاك الوقفية وفتح باب التصرف فيها لصالح المعمرين، وبالتالي أدمجت الأراضي الوقفية شيئا فشيئا ضمن أملاك الدولة الفرنسية في المرحلة التي ذكرت والممتدة من 1830 إلى 1870 وكانت الإدارة الفرنسية تهدف من خلال إصدار تلك القرارات والمراسيم إلى فرنسة الأراضي الجزائرية عامة والأوقاف خاصة[4].

المطلب الثاني: التطور القانوني للأراضي الوقفية بعد الاستقلال

بعد الاستقلال ونظرا لغياب النصوص القانونية التي تنظم الأملاك الوقفية بصفة عامة وغياب الوثائق التي تثبت عقد الوقف الأمر الذي ساهم في ضياع الأوقاف، وجعلها عرضة للاستيلاء عليها من قبل البعض، خاصة بعد هروب المعمرين وأصبحت أراضيهم شاغرة.

والملاحظ على تطور الوضعية التشريعية للأراضي الوقفية بعد الاستقلال هو أنها مرت بمرحلتين الأولى قبل صدور قانون الوقف رقم 10/91 والثانية بعده، ولتوضيح التطور التشريعي الذي ينظم الأراضي الوقفية

---

[1] للاستزادة أكثر انظر صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر (1830 –1962)، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص التاريخ الحديث والمعاصر، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، السنة الجامعية 2013، 2014 ص 95 وما بعدها.

[2] عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام دراسة تطبيقية عن الوقف في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الإسلامية تخصص فقه وأصول، جامعة الجزائر سنة 2004/2003، ص 38–39.

[3] خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 98–99.

[4] صالح حيمر، نفس المرجع، 156، 157.

الفلاحية نميز بين مرحلتين، المرحلة الأولى من 1962 إلى غاية 1991 (الفرع الأول) والمرحلة الثانية من 1991 إلى يومنا هذا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الوضعية القانونية للأراضي الوقفية من الاستقلال إلى غاية 1990

ورثت الجزائر قبل الاستقلال عن الاستعمار الفرنسي أوضاع اقتصادية صعبة ومنظومة قانونية هشة في مختلف المجالات، بما في ذلك الأراضي الوقفية التي تم الاعتداء عليها وتصفيتها على غرار أراضي العرش، ومن أجل سد الفراغ القانوني الذي كانت تعاني منه الدولة الجزائرية صدر المرسوم رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31[1] والذي نص في مادته الثانية على ما يلي: "تعد باطلة جملة من النصوص التي تمس بسيادة الدولة الداخلية والخارجية والتي لها طابع استعماري أو عنصري وكذلك النصوص التي تمس بالحريات الديمقراطية"، وعلى أساسه تم اعتبار كل القرارات والمراسيم السابقة التي أصدرتها الإدارة الفرنسية باطلة، ومع ذلك لم تسلم الأراضي الوقفية بعد الاستقلال من الآثار السلبية التي خلفها الاستعمار، وخروج المعمرين من الجزائر، فغالبية الأراضي الوقفية الفلاحية لم تكن لها سندات رسمية، وإن وجدت فهي غير دقيقة وواضحة في تحديد وتعيين معالم الحدود ومساحة الأرض، الأمر الذي ساهم في ضياع هذه الثروة الهامة.

وبالإضافة الى ذلك لم تنل الأملاك الوقفية العناية الكافية من الدولة الجزائرية بعد رحيل الاستعمار الفرنسي، ويرجع سبب ذلك إلى غياب النصوص القانونية المنظمة لها، وقلتها في غالب الأحيان، خاصة ما تعلق منها باستثمار الأراضي الوقفية واسترجاعها، وهو ما جعلها عرضة للاعتداء والاستيلاء عليها رغم وضوح أحكام الشريعة الإسلامية في هذا الباب، وبقي الحال الى غاية سنة 1991 [2]

ونظرا لحداثة الدولة الجزائرية في هذه المرحلة الامر الذي جعلها لا تهتم بالأرضي الوقفية بل اتجهت إرادة الدولة لأمور أخرى، وذلك من أجل بناء مؤسسات الجمهورية وتحقيق الأمن الاقتصادي والاجتماعي، وهو ما انعكس سلبا على الأوقاف آنذاك[3]، و ما ساهم في الاعتداء عليها من طرف الخواص الذين ادعو ملكية الأراضي الوقفية، كما اعتبرت المؤسسات العمومية الأملاك الوقفية أملاك شاغرة بالتالي تصبح أملاك عامة

---

[1] المرسوم رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية الا ما يتعارض مع سيادة الدولة الجزائرية، ج ر عدد 02 لسنة 1صادرة في 11 جانفي 1963.

[2] عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص 40.

[3] الجيلالي دلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة 2015/2014، ص 75.

أي أدمجت مع أملاك الدولة[1] بموجب المرسوم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد الاستقلال[2].

كما صدر المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 الذي ينص على تأميم كل المزارع الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين لتصبح ملكا للدولة، وبناء على هذا المرسوم تم تأميم جميع الأراضي الزراعية بما في ذلك الوقفية التي كانت مملوكة للمعمرين وإدماجها في إطار ما يسمى بنظام التسيير الذاتي[3]، حيث اعتبرت المادة 09 منه: الأراضي الوقفية أراض شاغرة وبالتالي أدمجت ضمن أملاك الدولة مما زاد في تعميق مشكل الأراضي الوقفية في الجزائر[4].

ومن أجل سد الفراغ القانوني في مجال تنظيم الأملاك الوقفية وباقتراح من الوزير المكلف بالأوقاف في تلك الفترة صدر أول قانون ينظم الأملاك الوقفية وتسييرها وذلك بموجب المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 المتضمن الأملاك الحبسية[5] ويلاحظ أن هذا المرسوم نظم الأملاك الحبسية العامة دون الخاصة، كما نص على إشراف الدولة على رقابة الأوقاف العامة وحماية تسييرها كما أن احتواءه على 09 مواد فقط تنظم الاملاك الوقفية العامة أمر لا يتناسب مع حجم الأراضي الموقوفة منذ العهد العثماني، حيث لم يبين آليات ووسائل البحث عنها واسترجاعها وكيفية اثباتها، ومما جعل الأمر أكثر تعقيدا عدم وجود هيئة قائمة

---

[1] نادية اركام، المركز القانوني للوقف في القانون الجزائري اطروحة لنيل شهـادة دكتوراه علـــوم، تخصص قانـــون خاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق، السنة 2016، ص 88.

[2] المرسوم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24المتعلق بحماية وتسيير الاملاك الشاغرة، ج ر عدد 12 مؤرخة في 1962/09/07.

[3] يقصد بنظام التسيير الذاتي أن إدارة المؤسسة تقوم بها لجنة من العمال في الأنظمة الاشتراكية.

* وبمعنى آخر هو عملية تعاونية وتضامنية بصفة جماعية تتضافر فيها جهود العمال من أجل تحقيق مصلحة الجماعة (المصلحة العامة)، وذلك دون استغلال الإنسان لغيره.

* كما عرف التسيير الذاتي بأنه تجربة اشتراكية في ميدان الإنتاج والاستغلال الجماعي للوحدات الإنتاجية والاشتراكية في ملكية وسائل الإنتاج واقتسام الناتج بين أفراد الجماعة" أنظر في ذلك: حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2007/2006، ص 69.

[4] عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص 42.

[5] المرسوم رقم 64/ 283 المؤرخ في 1964/09/17 المنظم للأملاك الحبسية العامة، الجريدة الرسمية رقم 77 سنة 1964.

آنذاك لاسترجاعها، وعدم وضوح الأراضي الوقفية عن غيرها من الأراضي الأخرى بسبب السياسة الاستعمارية تجاه أراضي الوقف والملكية العقارية في الجزائر ككل[1].

بل إن المشرع الجزائري أصدر في سنة 1966 الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة[2] والذي ضمت على اساسه العديد من الأراضي الوقفية إلى أملاك الدولة، وفي إطار نفس السياسة التي انتهجتها الدولة الجزائرية في تنظيم الملكية العقارية وكذا اتباعها للنهج الاشتراكي في استغلال الأراضي الفلاحية ابتداء من نظام التسيير الذاتي إلى نظام الثورة الزراعية صدر الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية[3] الذي أدمج الأراضي الفلاحية أو الأراضي الوقفية الفلاحية بمقتضى المواد 34 إلى 38 منه في الصندوق الوطني للثورة الزراعية حيث حددت المواد المذكورة أعلاه الطرق والإجراءات القانونية التي يتم التأميم بمقتضاها، وتم اتباع أسلوبين في هذا الباب:

اولا: أسلوب تأميم وإدماج الأراضي الوقفية الفلاحية في صندوق الثورة الزراعية:

نصت المادة 37 من الأمر 73/71 المذكور أعلاه على ما يلي: "إن أصحاب الاستحقاق الوسطاء الذين لم يشغلوا حسب مفهوم هذا الأمر بصفة مباشرة وشخصية الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف، وغير آيلة نهائيا للواقف، يعدون بمثابة مالكين غير مستغلين أي متخلين وبالتالي تطبق عليهم التدابير الخاصة بالثورة الزراعية على هذه الأرض، وعندما يشغل هؤلاء المستحقون الأرض المذكورة بصفة مباشرة وشخصية تسري عليهم أحكام هذا الأمر المتعلقة بحصر الملكية الزراعية".

على أساس هذه المادة تم إدراج الأراضي الوقفية الفلاحية ضمن صندوق الثورة الزراعية، كما نصت المادة 38 من الأمر 73/71 من قانون الثورة الزراعية على ما يلي: "عندما تزول المؤسسة أو جهة المعنية كمستحقة نهائية لأرض زراعية أو معدة للزراعة تحل الدولة محلها، وإذا وجد مستحقون لهذه الأراضي تطبق عليهم أحكام المادة السالفة الذكر وفي حالة عدم وجود مستحقين وسطاء للأرض تعود هذه الأرض بتمامها للصندوق الوطني للثورة الزراعية: "وبناء على هذا القانون تم الاستيلاء على الأراضي الوقفية الخاصة و التي

---

[1] الجيلالي دلالي، المرجع السابق، ص 78.

[2] الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية العدد 36 سنة 1966.

[3] الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، الصادر في 1971/11/30.

انقطع العقب الموقوفة عليه (زوال الجهة المستحقة للوقف) بعد صيرورتها وقفا عاما طبقا للقواعد العامة فعوض أن تؤول الأراضي الفلاحية إلى وزارة الشؤون الدينية باعتبارها الجهة الوحيدة المشرفة على إدارة وتسيير هذا النوع من الأراضي الوقفية، تم إدماجها ضمن صندوق الثورة الزراعية، وبذلك تم الاستيلاء على حجم هائل من الأوقاف[1].

ثانيا: تأميم الأراضي الموقوفة وقفا عاما: وهو ما نصت عليه المادة 34 من الأمر رقم 73/71 باعتبارها كل أرض زراعية أو معدة للزراعة، وكل مؤسسة وقف آيلة مباشرة لمؤسسة أو آيلة نهائيا لها من الأوقاف العمومية بحكم القانون، بشرط أن تكون الجهة التي آلت الأرض ذات نفع عمومي أو مصلحة عامة، وإذا لم تتوفر هذه الشروط تؤمم الأرض للصندوق الوطني للثورة الزراعية وهو ما أكدته المادة 35 من نفس الأمر بنصها "عندما تكون الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف آيل للأوقاف نهائيا يتم تأسيسها أو إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، ويصبح الأشخاص القائمون باستغلالها مباشرة أو شخصيا حين التأميم مستحقين لها على وجه الأولوية..."[2].

يتضح من خلال استقراء المواد المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري استعمل العديد من العبارات التي تقرب في معناها الأراضي الوقفية من الأملاك العمومية كمصطلح مؤسسة الوقف على شاكلة المؤسسة العمومية، خاصة في نص المادة من المرسوم 283/64 الذي قسم الأوقاف إلى نوعين، الأحباس العمومية والأحباس الخاصة مما يوحي بتقريب الأحباس العمومية إلى الأملاك العمومية أو الملكية العمومية هذا من جهة، ومن جهة أخرى استعمل طريقتين لإدماج الأراضي الوقفية الفلاحية في صندوق الثورة الزراعية، الطريقة الأولى كانت من خلال الضم بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا بعد زوال الجهة الموقوفة عليها وانقطاع عقبها، حيث تحل الدولة محلهم، والطريقة الثانية تتعلق بتأميم الأراضي الوقفية الفلاحية باستثناء المخصصة لجهة خيرية أو نفع عمومي، وبذلك تم الاستيلاء على عدد كبير من الأراضي الوقفية العامة والخاصة، وهو ما صعب عملية استرجاعها فيما بعد، وصعب من عملية اثباتها وتحديد معالمها، فعوض أن تتجه الدولة الجزائرية إلى حماية هذا النوع من الملكية عن طريق حصرها وجردها وتحديد النظام القانوني لها، اتبعت طريقا آخر يتمثل في إدماجها في صندوق الثورة الزراعية تبعا للنظام الاشتراكي السائد في تلك

---

[1] محمد كنازة، المرجع السابق، ص59.

[2] المادتين 34 و35 من الأمر رقم 73/71، المتضمن قانون الثورة الزراعية السالف الذكر

الفترة، وهو ما أدى إلى الاعتداء على الأراضي الوقفية الفلاحية آنذاك، وهو ما يعد مساسا بأحكام الشريعة الإسلامية ومساسا بنظام الوقف.

كما تواصل الاعتداء على الأراضي الوقفية في هذه المرحلة بصدور الامر 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات[1] والذي بموجبه تم استغلال العديد من الأراضي الوقفية في إنجاز مؤسسات ومرافق عمومية، وبيعت الكثير منها إلى الخواص، ونظرا لغياب الحماية القانونية لها تم تشييد عليها العديد من البنايات الفوضوية[2].

وتبعا لصدور القوانين المنظمة للملكية العقارية في الجزائر صدر الأمر 01/81[3] المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة الذي لـــم يستثن الأملاك الوقفية مـــن التنازل باعتبارها تدخل ضمن الأملاك العمومية، كما ترتب في هذه المرحلة وفي ظل الفراغ القانوني عدة تجاوزات على الأراضي الوقفية خاصة بعد صدور المرسوم التنفيذي 352/83[4]الذي سمح لحائزي الأراضي بصفة عامة حتى ولو كانت وقفية لم تشملها عملية المسح العقاري بإعداد عقود شهرة من أجل الحصول على سندات الملكية، وهو ما أدى إلى الاستيلاء على الأراضي الوقفية في تلك الفترة وصعب من عملية إثباتها واسترجاعها فيما بعد.

ما يلاحظ على وضعية الأرضي الوقفية بعد الاستقلال إلى غاية 1984 هو غياب النص القانوني الذي يحمي وينظم الأملاك الوقفية باستثناء المرسوم 283/64 المتعلق بالأملاك الحبسية، ومقارنة مع النصوص القانونية المذكورة أعلاه نلاحظ أن معظمها زادت من تعقيد وضعية الأراضي الوقفية، ومنه يمكن اعتبار التأميم عبارة عن استيلاء مقنن على الأوقاف الامر الذي صعب من استرجاعها وحصرها وإثباتها في الفترة الحالية.

---

[1]الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19 الصادرة في 1974/03/05.

[2]أركام نادية، المرجع السابق، ص94.

[3]الأمر 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة، الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1981.

[4]المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء التقادم وإعداد عقد شهرة، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1983/05/21.

واستمرت الأراضي الوقفية كما هي عليه إلى غاية صدور قانون الأسرة الجزائري بموجب الأمر 11/84[1] والذي نص في المواد من 213 إلى 220 منه على الوقف حيث اكتفى بوضع القواعد العامة للوقف وأدرج بعض المفاهيم للوقف دون التفصيل في كيفية استرجاع الأملاك الوقفية أو تسييرها وبيان طرق استغلالها، وبالإضافة الى القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة الجزائري الذي لم يبين الآليات والوسائل اللازمة لحماية الأراضي الوقفية واستغلالها، صدر القانون 19/87[2] الذي يحدد شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، وفي إطار سياسة الدولة الرامية إلى تشجيع الاهتمام الفلاحي والعناية بالأراضي الفلاحية، تم منح الكثير من الأرضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي والتي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية أو التي كانت بور ومن دون استصلاح إلى الفلاحين والتعاونيات الفلاحية تحت شعار الأرض لمن يخدمها[3].

الفرع الثاني: الوضعية القانونية للأراضي الوقفية بعد سنة 1990

نتيجة تكريس النظام الاشتراكي بعد الاستقلال في الجزائر وما تولد عنه من تحكم الدولة في وسائل الإنتاج والتضييق من الملكية الخاصة، وتوجهها لتوسيع نطاق الملكية العمومية، ومن خلال التقنينات التي ذكرناها أعلاه تم إدماج الكثير من الأراضي الوقفية ضمن املاك الدولة، بل وحتى إلى ملكية الأشخاص الطبيعيين عن طريق الاستيلاء غير المشروع، غير أن المشرع الجزائري في سنة 1989 وبعد صدور دستور 1989 المؤرخ في 1989/02/23[4] عرف بالأملاك الوقفية كصنف من أصناف الملكية حيث نصت المادة 49 منه على ما يلي: "الملكية الخاصة مضمونة"... الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها". وأحال تنظيمها وتسييرها إلى قانون خاص وبصدور القانون رقم 25/90 المتضمن

---

[1]القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الاسرة الجزائري، ج ر عدد 24، الصادر في 12 جوان 1984 المعدل والمتمم.

[2]القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/02 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية رقم 50 الصادرة سنة 1987 المعدل والمتمم.

[3] محمد كنازة، المرجع السابق، ص60.

[4]المرسوم الرئاسي رقم:18/89 المؤرخ في 28 فبراير 1989المتضمن الدستور الجزائري، ج ر عدد 09 صادرة في 1989/03/01.

التوجيه العقاري[1] بدأ يتجسد النظام القانوني للأوقاف وهو ما نصت عليه المادة 23 منه: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية:

- الأملاك الوطنية.
- أملاك الخواص والأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

ومن خلال ما ورد في دستور 1989 تم تكريس الاعتراف بالأملاك الوقفية وحمايتها، كما تعززت وضعية الأوقاف بصدور قانون التوجيه العقاري 25/90 والذي أعاد الاعتبار للملكية العقارية عامة والأملاك الوقفية خاصة، حيث نص على ارجاع الأراضي الوقفية للمستحقين الأصليين بعدما تم ادماجها في إطار قانون الثورة الزراعية 73/71، كما نصت المادة 32 من القانون 25/90 على اخضاع الأملاك الوقفية لقانون خاص، وهو ما تجسد فعلا بصدور قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27[2] ونبين في هذا الاطار وضعية الأوقاف في ظل القانون 10/91، ثم وضعيتها بعد سنة 1998.

أولا: وضعية الأراضي الوقفية بصدور قانون الأوقاف 10/91

يعتبر هذا القانون أول قانون ينظم الأملاك الوقفية بصفة عامة، حيث عالج الوقف في الكثير من المسائل التفصيلية وهو ما يتجلى في مواده (50 مادة) والتي قسمها المشرع إلى سبعة فصول يتناول كل فصل موضوع معين ابتداء من تحديد الأحكام العامة للوقف، أركانه وشروطه، ثم اشتراطات الواقف والتصرف في الوقف، وفي الأخير أحال إلى أحكام الشريعة الإسلامية كل ما لم يرد النص عليه في هذا القانون[3]، كما أوكل هذا القانون حماية وتسيير وإدارة الأملاك الوقفية إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

كما يلاحظ على هذا القانون أن المشرع الجزائري نص في المادة 38 منه على استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة وذلك بنصها: "تسترجع الأملاك الوقفية التي أممت في إطار أحكام الأمر 73/71 والمتضمن قانون الثورة الزراعية إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول إلى الجهة التي أوقفت عليها أساسا في حالة

---

[1] القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة في 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/ 1995/09 جريدة رسمية رقم 55 سنة 1995.

[2] القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 1991.

[3] لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص أحوال شخصية، جامعة الوادي سنة 2015/2014، ص30.

انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول على السلطة المكلفة بالأوقاف، وما فوت منها استحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعريفها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه[1] وعلى الرغم من أن القانون 10/91 جاء ناقصا ولم يبين كيفية استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة، كما أنه لم يبين كيفيات وطرق استغلال وتثمير هذه الأراضي الوقفية وهو ما دفع بالمشرع الجزائري إلى اصدار عدة قوانين في هذا الباب لتفعيل الأحكام العامة التي ذكرناها أعلاه.

ثانيا: وضعية الأرضي الوقفية بعد سنة 1998:

بعد سنة 1998 وتماشيا مع ما جاء في القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الذي نص في المادة 76 منه على استرجاع الأراضي المؤممة وإعادتها لملاكها الأصليين، وكذا القانون وكذا الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري[2] والذي يبين كيفيات استرجاع الأرضي الوقفية إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، صدر المرسوم التنفيذي رقم 381/98 والقانون 01/07 المعدل والمتمم للقانون 10/91.

كما اعتمدت الجزائر جملة من القوانين في هذه المرحلة ساهمت في تفعيل النشاط الوقفي، وذلك من خلال التركيز على استغلال الأملاك الوقفية واستثمارها فأجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتمن قانون الأوقاف، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بهذه العملية نظرا لخصوصية الأراضي الوقفية، كما صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي 70/14 الذي يحدد شروط وكيفيات تأجير هذا النوع من الأراضي.

1- مكانة الأراضي الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 381/98:

في هذه المرحلة استدرك المشرع الجزائري النقائص القانونية الخاصة بالأوقاف في المجلة السابقة خاصة القانون 10/91، حيث نصت المادة 42 منه: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية".

ما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت بصفة الشمولية لكل الأملاك الوقفية مهما كان نوعها، سواء كانت أرض عادية أو أرض فلاحية أو مشجرة أو أرض مبنية، وفي هذا الموضوع تناول المشرع الجزائري إيجار

---

[1] رمول خالد، المرجع السابق، ص23.

[2] الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 يعدل ويتمم القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 02 سنة 1995.

الأملاك الوقفية في المرسوم التنفيذي 381/98[1] حيث جاء هذا المرسوم مكملا للقوانين السابقة ليبين شروط إدارة وتسيير الأملاك الوقفية المسترجعة والتي ضمت إلى أملاك الدولة خاصة الأراضي الفلاحية غير أن ما يلاحظ على هذا المرسوم هو اعتماده على صيغة الإيجار كآلية وحيدة لاستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها وهو ما تنبه له المشرع الجزائري من خلال محاولته إخراج الأوقاف من الطابع الديني التعبدي إلى مجالات التنمية الوطنية وعلى هذا الاساس صدر القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف[2] والذي تضمن جملة من الصيغ والعقود الاستثمارية التي يمكن من خلالها استغلال الأراضي الوقفية.

2-مكانة الأراضي الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 70/14

نص المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراي 2014[3] على الإيجار كآلية لاستغلال الأرضي الوقفية الفلاحية المسترجعة والذي سنتناوله بنوع من التفصيل في الباب الثاني من المذكرة.

وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري حاول تدارك النقص الذي كان موجودا بعد الاستقلال إلى غاية 1990 في النصوص القانونية التي تنظم وتحمي الأراضي الوقفية عن طريق إصدار مجموعة من القوانين للاستفادة من الاراضي الوقفية و استرجاعها واستغلالها الاستغلال الأمثل، حتى تؤدي الدور المنوط بها اجتماعيا واقتصاديا، وهو ما يعتبر نقلة نوعية في النشاط التشريعي المتعلق بالأوقاف.

---

[1] المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأمـــلاك الوقفية وتسييرها وكيفيـــات ذلك، ج ر عدد 90 لسنة 1998.

[2] القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 29 لسنة 2001

[3] المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات ايجار الأرضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 09 مؤرخة في 2014/02/20.

المبحث الثاني: مفهوم الاراضي الوقفية الفلاحية

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أنه "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 08 من القانون 10/91"[1]، وبالرجوع إلى نص المادة 08 المذكورة أعلاه نجد أنها نصت على العديد من الأملاك الوقفية، سواء كانت أراض فلاحية أو أملاك عقارية ولذلك لا تدخل في نطاق بحثنا سوى الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة المعلومة وقفا عاما أو التي ضمت إلى أملاك الدولة أو التي وجدت بحوزة أشخاص طبيعيين أو معنويين.

وسنتناول في هذا المبحث التعريف بالأملاك الوقفية بصفة عامة، من خلال ذكر التعريفات المختلفة للوقف في المطلب الاول، وفي المطلب الثاني نذكر اهم التعريفات للأراضي الوقفية الفلاحية، ثم نبين التقسيمات المختلفة للوقف (أنواعه) وتمييزه عما يشابهه من الانظمة في المطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف الاملاك الوقفية بصفة عامة

ان وقف الأراضي والعقارات لم يعرف إلا في عهد الإسلام كما قال الشافعي رحمه الله[2]، ومنذ ذلك الحين انتشر هذا النوع من الأوقاف انتشارا كبيرا وتوسع بشكل ملحوظ، وبذلك يكون الوقف عملا من الاعمال الخيرية، كما يعتبر نظاما خيريا بينت أحكامه الشريعة الإسلامية ونظمته.

وبناء على ما سبق سنتناول في هذا المطلب التعريفات المختلفة للوقف باعتباره نظام قانوني بذاته.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للوقف

الوقف لغة بمعنى الحبس والمنع والإمساك ويقال وقفت الدار بمعنى حبستها في سبيل الله ويطلق الوقف اسما ومصدرا على الشيء الموقوف وهو مرادف للحبس[3].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014، المرجع السابق

[2] منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف، دراسة قانونية فقهية دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، دار الثقافة للنشر، ط2 الأردن، 2015، ص 32.

[3] ابن منظور، لسان العرب، دار النشر بيروت، ص 204.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي للوقف

اختلف الفقهاء حول المراد بالوقف في الاصطلاح الشرعي، فعرفوه بتعريفات مختلفة تبعا لاختلاف مذاهبهم في الوقف، لذلك سنحاول إدراج التعريفات التي أدرجها أئمة المذاهب الفقهية للوقف، (من خلال تبيان تعريف المالكية ، الشافعية، الحنابلة ثم الحنفية).

أولا: تعريف المالكية للوقف: الوقف هو حبس العين عن التصرفات التمليكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعها على جهة من جهات البر[1].

ويعرفه ابن عرفة بأنه إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازما بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديرا [2].

من خلال هذا التعريف يتضح أن المالكية لا يقولون بتأبيد الوقف، كما أن الوقف لا يخرج ملكية العين الموقوفة من ملك الوقف كلية لا يستطيع التصرف فيها باعتباره تمليك منفعة وحق الانتفاع دون ملكية الرقبة.

---

[1]زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، نفس المرجع، ص 25.

[2]محمد بن عبد الله بن علي الخرشي ، حاشية الخرشي على مختصر سيدي خليل ، مع حاشية علي بن احمد العدوي على الخرشي ، جـ7 ، دار الكتب العلمية – بيروت ، 1417هـ-1997م ، ص 361.

ثانيا: تعريف الشافعية للوقف: الوقف عند فقهاء الشافعية هو حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود.[1]

كما عرفه الإمام النووي بأنه حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته، وتصرف منافعه إلى البر تقربا إلى الله تعالى[2].

ثالثا: تعريف الحنابلة للوقف: الوقف هو تحبيس الأصل وتسبيل الثمرة والمقصود بالوقف حسب أنصار هذا المذهب هو إطلاق فوائد العين الموقوفة للجهة الموقوفة عليها[3].

رابعا: تعريف الحنفية للوقف: يعرفه الحنفية بانه حبس العين على ملك الواقف والتصدق بالمنفعة[4]، ويعرفه الصاحبان بانه حبس العين على ملك الله وصرف منفعتها على من احب، يقصد بالوقف حبس المملوك عن التمليك من الغير أو هو حبس العين على ملك الواقف والتصدق بالمنفعة[5].

فحسب الحنفية فان الوقف هو منع التصرف في رقبة العين التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين، وجعل منفعتها لصالح جهة من جهات الخير.

غير أن ما يلاحظ على هذه التعريفات هو اختلاف الفقهاء في تعريف الوقف وتبيان معناه نظرا لاختلاف مذاهبهم حول تأبيد الوقف من عدمه ولزوم الوقف من عدمه والتصرف فيه واسترجاعه.

الفرع الثالث: التعريف التشريعي للوقف

عرفه المشرع الجزائري في المادة 213 من قانون الأسرة بمايلي " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق"[6].

---

[1] شهاب الدين أحمد بن أحمد سلامة القليوبي ، حاشية القليوبي على كنز الراغبين شرح منهاج الطالبين ، جـ3 ، ط2 ، دار الكتب العلمية – بيروت ، 1424هـ-2003م ، ص 148.

[2] عكرمة سعيد صبري، الوقف بين النظرية والتطبيق، دار النقاش، الطبعة الأولى، الأردن 2008، ص 36.

[3] زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، مصر 1968، ص25.

[4] برهان الدين علي بن ابي بكر المرغيناني، الهداية شرح بداية المبتديء مع فتح القدير، ج5، المطبعة الكبرى الاميرية ببولاق مصر المحمية، 1316هـ،ص40 .

[5] أحمد إبراهيم بك، واصل علاء الدين أحمد إبراهيم، موسوعة أحكام الوقف على المذاهب الأربعة، المكتبة الأزهرية للتراث مصر، 2009، ص 31.

[6] المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم.

كما عرفه في المادة 31 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعيه ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"[1].

اما في قانون الاوقاف رقم 10/91 فقد عرفت المادة03 منه "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بمنفعتها على الفقراء أو على وجه من وجوه الخير والبر"[2].

المطلب الثاني: تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية

قبل التطرق إلى تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية، نبين التعريفات المختلفة للأراضي الفلاحية اولا، ثم اهم التعريفات التي اوردها الفقه للأراضي الوقفية، لنستخلص في الاخير تعريفا للأراضي الوقفية الفلاحية.

الفرع الاول: تعريف الأراضي الفلاحية

تعتبر الأرض موردا طبيعيا وأساسيا للإنسان، فمنها يتحصل على جميع موارده، وهي بيته ومصدر غذائه، ولذلك تعرف على أنها المساحة المحددة على سطح الكرة الارضية، والتي تحتوي على التربة والصخور أسفلها، والغلاف الجوي المحيط بها بجميع عناصره المناخية[3].

كما ورد ذكر الأرض في القرآن الكريم في مواضع كثيرة كقوله تعالى:﴿ **هُوَ أَعْلَمُ بِكُمْ إِذْ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَإِذْ أَنتُمْ أَجِنَّةٌ فِي بُطُونِ أُمَّهَاتِكُمْ** ﴾]النجم: 32[4].

يعرف فقهاء القانون الملكية الزراعية بأنها ذلك الحق العيني الأصلي الذي يرد على أرض زراعية ويعطي لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، فكون الارض زراعية هو الذي يؤدي إلى وصف الملكية بهذا الوصف[5].

كما تعرف الأراضي الزراعية على أنها تلك الأراضي التي تستغل عن طريق زراعتها بأي محصول كان ويكفي أن تكون صالحة للزراعة حتى ولو لم تتم زراعتها حتى[6].

---

[1] القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق

[2] القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الاوقاف، المرجع السابق.

[3] محمد حسن قائم، الملكية الزراعية، الإيجار الزراعي، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 1997، ص 22.

[4] الآية 32 من سورة النجم.

[5] معوض عبد التواب، الإصلاح الزراعي، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 1993، ص 09.

[6] محمد حسن قائم، نفس المرجع، ص 22.

وبناء عليه فان الأراضي الزراعية هي مجموع الأراضي المخصصة للزراعة بمختلف أنواعها والتي تستغل لإنتاج أي محصول زراعي، أو هي تلك الأراضي المنتجة التي تستغل لإنتاج أي محصول كاف بتدخل الإنسان عن طريق حرثها وزرعها، حتى ولو لم تستغل (أرض بور).

وتجدر الاشارة الى ان المشرع الجزائري لم يعرف الأراضي الفلاحية في اغلب القوانين التي تنظمها سواء تعلق الامر بالقانون المدني، او قانون المستثمرات الفلاحية 19/87، او القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي[1].

واقتصر على تعريف ذكره في القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري حيث عرفتها المادة 04 منه بمايلي "الأرض الفلاحية أو ذات الوجه الفلاحية في مفهوم ها القانون، هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"[2].

أما المشرع التونسي فقد عرف الأراضي الفلاحية في القانون 83/87 المؤرخ في 11 يناير 1983 والمتعلق بحماية الأراضي الفلاحية بأنها: "كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي تم تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي أو التي يمكن أن تكون أرضا لذلك الإنتاج، وكذلك الأراضي التي وقع ترتيبها كأراضي فلاحية"[3].

ومن خلال هذين التعريفين نلاحظ أنهما ركزا على ما يلي:

- أن الأراضي الزراعية تشمل كل الأراضي المنتجة مهما كان نوع الإنتاج.
- الأراضي التي تم اعتبارها أو تصنيفها كأراضي فلاحية لذات السبب المذكور أعلاه.
- أنها تنتج بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والزرع والاستصلاح...إلخ.

الفرع الثاني: تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية

لم يعرف المشرع الجزائري الأراضي الوقفية الفلاحية، وحسنا فعل عندما ترك ذلك للفقهاء والمختصين، نذكر منها:

---

[1] القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 صادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

[2] المادة 04 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

[3] القانون 83/87 المؤرخ في 11 يناير 1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية التونسية، ج ر عدد 87، سنة 1983.

أولا: تعريف الدكتور محمد رمضان محمد الذي عرفها "بأنها الأراضي التي وقفها صاحبها أو تصدق بمنفعتها على وجه من وجوه البر والخير"[1].

ثانيا: تعريف الأستاذ عجة الجيلالي عرفها بأنها الأراضي الفلاحية التي حبسها المالك بمحض إرادته لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة وتخضع لأحكام القانون 10/91[2].

ومن خلال ما ذكر يمكن تعريف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بأنها مجموع الأراضي الزراعية والمصنفة كذلك، والمعدة لإنتاج ما يستهلكه الإنسان أو الحيوان أو لاستعماله في الصناعة والتي أوقفها مالكها على جهة من جهات الخير والبر سواء كانت معلومة أم لا.

كما يقصد بالأراضي الوقفية الفلاحية الأراضي التي حبسها مالكها ليجعل الانتفاع بها بصفة دائمة على جهة خيرية أو جمعية ذات نفع عام أو مسجد أو مدرسة قرآنية، سواء كان الانتفاع بالأرض الزراعية مباشرا (فوريا) أو بعد انقطاع الموقوف عليهم الذين يعينهم المالك في عقد الوقف الخاص.

المطلب الثالث: التقسيمات المختلفة للوقف (أنواعه) وتمييزه عما يشابهه

نحاول في هذا المطلب تبيان التقسيمات المختلفة للوقف التي أدرجها الفقهاء ثم تمييزه عما يشابهه من الأنظمة.

الفرع الأول: تقسيمات الوقف

تختلف تقسيمات الوقف بحسب الغرض منه، وبحسب محله، فمن حيث غرضه ينقسم إلى وقف عام وخاص، أما من حيث محله فينقسم إلى عقار ومنقول.

أولا: تقسيمات الوقف بالنظر إلى الغرض منه: ينقسم الوقف حسب هذا المعيار إلى نوعين عام وخاص.

1: الوقف العام: "يقصد به ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر ولو لمدة معينة يكون بعدها على شخص أو عدة أشخاص"[3].

---

[1] محمد رمضان محمد، مقال تحت عنوان تأثير صنف الوقف ونمط العلاقة الزراعية في استثمار بساتين الأوقاف في قضاء أبي الخصيب، مقال منشور في مجلة أبحاث البصرة (العلوم الإنسانية)، المجلد 33، العدد 01، الجزء ب، 1998، ص 141.

[2] عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي، ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2008، ص 242-243.

[3] محمد مصطفى شبلي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة الرابعة، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت 1982، ص302.

غير أنه ما يلاحظ على هذا التعريف هو أنه ركز على الجهة الموقوفة عليها حتى ولو كان محدد المدة (مؤقت).

ويعرفه الأستاذ ناصر الدين سعيدوني على انه: "الوقف الذي يعود أساسا على المصلحة العامة التي حبس من أجلها وهو يتكون من الأوقاف الأهلية التي انقرض عقب حبسها"[1].

اما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة 06 من القانون 10/91 بما يلي" الوقف العام هو ما حبس على جهة خير من وقت انشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات".

كما عرفته المادة 31 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة أحد الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

وما يلاحظ على نص المادة 31 ق25/90 هو أنه يتحدث على الوقف العام وذلك بالنظر إلى الجهة الموقوف عليها المذكورة في النص هذا من جهة، ومن جهة أخرى تحول الوقف الخاص بعد وفاة الموقوف عليهم إلى وقف عام بحسب المادة.

2: الوقف الخاص: عرفه الدكتور مصطفى شلبي "هو ما جعل لأول مرة على معين سواء كان واحدا أو أكثر، وسواء كانوا معينين بالذات أو معينين بالوصف، سواء كانوا أقارب أم لا، ثم بعد هؤلاء المعينين على جهة البر"[2].

كما عرفه الأستاذ ناصر الدين سعيدوني بأنه "الوقف الذي يحتفظ فيه المحبس أو عقبه بالانتفاع به بحيث لا يتحول صرف منفعته على المصلحة التي حبس عليها أساس إلا بعد انقراض العقب وانقطاع نسل صاحب الوقف"[3].

وعرفه المشرع الجزائري في المادة 06 ف 2 ت من القانون 10/91 على: " الوقف الخاص هو ما يحبسه الواقف على عصبة من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم".

---

[1] ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية، المرجع السابق، ص78.

[2] محمد مصطفى شلبي، المرجع السابق، ص318.

[3] ناصر الدين سعيدوني، نفس المرجع، ص77.

ثانيا: تقسيمات الوقف باعتبار محله

ينقسم الوقف من حيث محله الى عقار أو منقول او منفعة، ومن ثمة قد يكون الشـــيء الموقوف عقارا، ويقصد بالعقار كل شيء ثابت بحيزه لا يمكن نقله دون تلف ومنه يجوز وقف البنايات والأراضي الفلاحية، كما قد يكون الموقوف منقولا شريطة أن يكون جائز التعامل فيه وغير مخالف للشريعة الاسلامية، وقد يكون محل الوقف المنفعة وهي الاستفادة من ثمار الشيء الموقوف[1].

الفرع الثاني: تمييز الوقف عن بعض الانظمة المشابهة له:

نبين في هذا الفرع اهمية التفرقة بين الوقف وحق الانتفاع اولا، ثم اهمية التفرقة بين الوقف والمال العام ثانيا.

اولا: المقارنة بين الوقف وحق الانتفاع

حق الانتفاع بالوقف نصت عليه المادة 18 من القانون 10/91 المعدل والمتمم "ينحصر حق المنتفع بالعين الموقوفة فيما تنتجه وعليه استغلالها استغلالا غير متلف للعين وحقه حق انتفاع لاحق ملكية"[2].

اما حق الانتفاع فلم يعرفه المشرع الجزائري في القانون المدني وانما نص على احكامه في المواد من844 الى 857 منه وترك مسالة تعريف للفقه للفقه.

حيث عرفه الاستاذ وهبة الزحيلي بانه (ذلك الحق المقرر على ملك الغير والذي يخوله استعمال ذلك الملك واستغلاله لمدة زمنية معينة بحيث ينتهي بانتهاء المدة المحددة في الاتفاق او بوفاة المنتفع على ان يحافظ هذا الاخير على جوهر الشيء ومادته ثم يعيده الى مالكه بعد انتهاء المدة)[3].

وعليه فان حق الانتفاع هو استغلال الشيء بحسب ما تسمح به طبيعته سواء باستعماله مباشرة أو الاستفادة من ثماره (غلاته)، فإن كان مسكنا بالسكن فيه أو الاستفادة من ايجاره، وان كان أرضا زراعية فباستغلالها عن طريق حرثها وبذرها (زرعها) أو زراعة الأشجار فيها والاستفادة من ثمارها.

ومن خلال ما ذكرناه أعلاه فإن حق الانتفاع يختلف عن الوقف في أشياء ويتشابه معه في أمور أخرى:

- فكلا من حق الانتفاع والوقف ينصب على حق الاستغلال والاستعمال دون حق التصرف.

---

[1] محمد كنازة، المرجع السابق، ص 37.

[2] المادة 18 من القانون 10/91 المتعلق بقانون الاوقاف، المرجع السابق.

[3] زهدي يكن الملكية والحقوق العينية الاصلية، د ط، منشورات المكتبة العصرية بيروت، د س ن، ص 175.

– ينتهي حق المنتفع بموته حتى لو كان الأجل قائما لم ينته بعد وهو ما نصت عليه المادة 852 من القانون المدني[1].

– حق الانتفاع لا يورث حسب القواعد العامة الواردة في القانون المدني وكذلك الأمر بالنسبة للوقف فإنه لا يورث غير أن المشرع الجزائري أورد استثناء على حق الانتفاع المتعلق باستغلال المستثمرات الفلاحية في القانون 19/87 فإن حق الانتفاع ينتقل إلى الورثة[2].

– يخول حق الانتفاع صاحبه إيجار الحقوق المنتفع بها، وكذلك الوقف يجوز للموقوف عليه الاستفادة من إيجار الشيء الموقوف.

– من حيث المحل يرد حق الانتفاع على العقار والمنقول وكذلك الأمر بالنسبة للوقف الذي يمكن أن يرد على عقار أو منقول.

– من حيث التسجيل والشهر فإن حق الانتفاع المتضمن حق عيني يجب يسجل وشهر، وكذلك الأمر بالنسبة لوقف العقارات[3].

– من حيث التنازل يجوز للمنتفع أن يبيع أو يهب أو يتنازل عن حقوقه الانتفاعية، في حين لا يجوز للموقوف عليه أن يتصرف في حق الوقف ما عدا ما نص عليه القانون فيما يتعلق ببيع الثمار أو التنازل عن المنفعة المتعلقة بالوقف.

– يسمح حق الانتفاع لصاحبه أن يرتب عليه رهنا رسميا أو حيازيا، كما يخول صاحبه الحصول على قرض عقاري، في حين أن الوقف لا يخول صاحبه سوى ترتيب بعض الديون على الثمار أو الحصة الناتجة عن استغلاله.

– تجوز الشفعة في حق الانتفاع طبقا للمادة844 من القانون المدني، في حين لا شفعة في الوقف[4].

---

[1] الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادرة بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر عدد 44 لسنة 2005، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007.

[2] القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المرجع السابق.

[3] نادية اركام، المرجع السابق، ص 57.

[4] نادية اركام، نفس المرجع، ص 58.

ثانيا: التمييز بين الوقف والمال العام

قد يختلف مفهوم الوقف مع بعض الأنظمة كنظام المال العام باعتبار كل منهما غير قابل للتصرف فيه ولا للحجز عليه ولا اكتسابه بالتقادم وعلى أساس ذلك قد يتداخل مفهوم الوقف العام مع المال العام على الرغم أن كل منهما له نظامه القانوني الخاص به إلى أنه تجمع بينهما أوجه التشابه وأوجه الاختلاف فالوقف العام هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق على الفقراء ووجه البر والخير دون تحديد.

أما المال العام فعرفته المادة 688 مدني "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري..."[1]، وكذلك نصت عليه المادة 12 من القانون 30/90 حيث نصت "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع، والموضوعة تحت تصرف الجمهور ..."[2].

بناء على هذين التعريفين يمكن استخراج أوجه الشبه وأوجه الاختلاف بين الوقف والمال العام:

- من حيث الهدف: يهدف كل من الوقف العام والمال العام إلى تحقيق المصلحة العامة واشباع الحاجات العامة للأفراد سواء كان عقارا أو منقولا ومثال ذلك المدارس والمساجد.

- من حيث الحماية كل من الوقف والمال العام غير قابل للحجز أو التصرف فيه ولا لاكتسابه بالتقادم[3] وهو ما نصت عليه المادة 689 مدني "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم وهو ما أكدته المادة 12 فقرة 02 من القانون 30/90 بقولها: "لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكية"[4]، وبالنسبة للوقف فقد نصت المادة 23 من القانون 10/91: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيره"[5].

---

[1] الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[2] القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الاملاك الوطنية، ج ر عدد 52 صادرة في 1990/12/02، معدل ومتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20جويلية 2008، ج ر عدد 44 صادرة بتاريخ 03 اوت 2008.

[3] محمد كنازة، المرجع السابق، ص 26.

[4] الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[5] القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الاوقاف، المرجع السابق.

كما ساد الاعتقاد لدى الكثير من الباحثين بأن المال العام والوقف العـام همـا وجهان لعملة واحدة، بل ذهب البعض إلى أبعد من ذلك حين اعتبروا الأوقاف من عقارات الدولة[1]، ولعل ما يزيد من ترسيخ هذا الاعتقاد هو قيام سلطات الاستعمار الفرنسي بإلغاء الأوقاف العامة بالجزائر وادراجها في الأملاك العامة آنذاك (أثناء العهد الفرنسي)[2] وذلك بموجب ثلاثة نصوص قانونية، ورغم أوجه التشابه بين الوقف العام والمال العام إلا أن الأوقاف العامة لا يمكن إدراجها ضمن الأموال العامة باعتبارها مرصودة لفائدة جهة من جهات البر والخير محددة في عقد الوقف، أما المـال العام فالذي ينشئه هـو إرادة القانون، وذلك بتخصيصه للمنفعة العامة أو رصده لتسيير مرفق عام[3].

أما من حيث الأحكام الفقهية فقد كان الفقه دائما يميز بين بيت المال وهو الخزينة العامة للدولة وبين أموال الأوقاف التي تصرف حسب إدارة الوقفين ولا تدخل في موارد الدولة لتمويل الخزينة العمومية.

ومن ثم فإن الذمة المالية للوقف مستقلة عن الذمة المالية للخزينة العامة إذ لكل واحد منهما شخصية اعتبارية لها أوصافها الخاصة، وهو ما أكدته المادة 05 من القانون 10/91 بنصها" الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسعى الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها"[4]

غيـر ان الفوارق المذكورة لا تمنع مـن وجود خصائـص مشتركة بين الوقف العـام والمـال العام، كونهما يشتركان في تحقيق المنفعة العامة، وينتج عن ذلك الاشتراك بين الوقف العام والمال العام في خاصية المنفعة العامة ضرورة حمايتهما من كل ما يعطل الاستفادة من هذه المنفعة، ومن ذلك عدم جواز التصرف والحجز والتملك بالتقادم في المالين معا[5].

---

[1] محمد العاجي، المختصر الخليلي وأثره في الدراسات المعاصرة، نموذج القانون المدني المغربي، منشورات وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، المملكة المغربية، مطبعة البيضاوي، الطبعة 2011، ص 253.

[2] عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص 38-40.

[3] عبد الرزاق أ صبيحي، التجربة المغربية في الأوقاف صرفا وتقنينا واستثمارا، دار نشر المعرفة، المغرب 2017، ص58

[4] القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الاوقاف، المرجع السابق.

[5] عبد الرزاق أ صبيحي، نفس المرجع، ص61-62.

المبحث الثالث: مجالات تطبيق المرسوم التنفيذي 70/14

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14[1] المؤرخ في 10 فبراير 2014 السالف الذكر على ما يلي: "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة، والمنصوص عليها في المادة 08 من القانون 10/91 المعدل والمتمم لا سيما:

- الأملاك الوقفية العامة التي تم حصرها.
- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة والتي يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص.

وعليه فإن هذا المرسوم لا يطبق إلا على الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما دون الوقف الخاص، كما أن الأراضي الوقفية الموقوفة وقفا عاما هي صنفان: أراضي فلاحية معلومة والتي تم حصرها وأخرى مسترجعة من الدولة، ولذلك سنتطرق إلى مجال تطبيق هذا المرسوم كما نصت عليه المادة 02 منه، الاملاك الوقفية المعلومة وقفا عاما (المطلب الاول) ثم الاملاك الوقفية التي ثبت بانها وقف عام (المطلب الثاني)، وفي المطلب الثالث نتناول الاملاك الوقفية المسترجعة من الدولة.

المطلب الأول: الأملاك الوقفية العامة التي تم حصرها

تختلف الأملاك الوقفية العامة وتتنوع بحسب طبيعتها وبحسب الجهة الموقوف عليها أو بحسب غرض الوقف، ومن أنواع الأملاك الوقفية الشائعة في بلادنا، الأراضي المبنية أو الأراضي البيضاء أو الأراضي الزراعية المشجرة، غير أن الأراضي الفلاحية هي التي تعنينا والتي تطبق عليها أحكام المرسوم 70/14، وفي هذا الإطار نبين الأراضي الوقفية التي تدخل في موضوع هذا البحث.

فمن خلال الاطلاع على المادة 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 نجد أنها أحالتنا إلى المادة 08 من القانون 10/91 من أجل التحديد القانوني للأراضي الوقفية العامة، وبالرجوع إلى المادة 08 من القانون 10/91 فقد نصت على ما يلي: "الأوقاف العامة المصونة هي:

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.
- العقارات والمنقولات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها.
- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 70/14، المرجع السابق.

- الأملاك العقارية المعلومة وقفا عاما والمسجلة لدى المحاكم.
- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبسة عليها.
- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليه ومتعارف عليها أنها وقف.
- الأملاك والعقارات والمنقولات أو المعلومة وقفا عاما والموجودة خارج الوطن"[1].

كما نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 أنه: "تعتبر من الأوقاف العامة:

- الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيون أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف.
- الأملاك التي وقفت بعدما اشتريت بأموال جماعة من المحسنين.
- الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.
- الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية"[2].

غير أن نص المادة 08 من القانون 10/91 ونص المادة 06 من المرسوم التنفيذي المذكورين أعلاه جاءا عامين بحيث تدخل ضمن الأوقاف العامة كل الأملاك العقارية والمنقولة بصفة عامة ودون استثناء، إلا أن الذي يدخل في موضوع بحثنا هو الأراضي الزراعية الموقوفة على الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية حسب الفترة الثانية من المادة 06 من القانون 10/91 أو الأراضي الزراعية الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية، كما تعتبر أيضا أوقافا عامة المنقولات التي خصصت لخدمة هذه الأراضي وهو ما يعتبر عقارا بالتخصيص حسب نص المـــادة 683 فقرة 02 مـــن القانون المدني[3]، التي نصت على أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص"، كما

---

[1] المادة 08 من القانون 10/91 المتضمن قانون الاوقاف، المرجع السابق.

[2] المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381/98، المرجع السابق.

[3] الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

تعتبر كل الأراضي الفلاحية التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا موقوف عليه، وكذا الأراضي الموقوفة وقفا خاصا والتـــــي انقطع العقد المحبس عليه، أوقافا عامة.

وذهب الفقهاء إلى اعتبار الأراضي الموقوفة التي تحتوي على أشجار وثمار أو عليها بناء كالمزارع مثلا كلها تدخل ضمن الأرض الزراعية الموقوفة، كما هو الحال في بيع الأرض المشابهة (التي تكون ملكا خاصا) لأنها من لوازم الانتفاع بالأرض[1].

المطلب الثاني: الأملاك الوقفية التي ثبت بأنها وقف عام

تشرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف على الأملاك الوقفية ككل منها الأراضي الفلاحية الموقوفة على المساجد والزوايا وجهات خيرية أخرى، والأراضي الزراعية والمشجرة (المغروسة وأشجار وبساتين النخيل)، وسنتناول في هذا المطلب الاراضي الوقفية التي ثبت انها وقف عام في الفرع الأول ثم إثبات الأراضي الوقفية في الفرع الثاني.

الفرع الاول: الأراضي الوقفية التي ثبت أنها أوقاف عامة

لم يشترط الفقه الإسلامي شكلية معينة كشرط لصحة التصرف الوقفي المتعلق بالعقارات، ويرجع سبب ذلك إلى اعتبار الوقف من التصرفات الرضائية، غير أن المشرع الجزائري اشترط إفراغ التصرف الوقفي في شكل معين حتى ينتج آثاره القانونية وهو ما نصت عليه المادة 217 من القانون رقم 11/84[2] المتضمن قانون الأسرة "يثبت الوقف بما تثبت به تثبت به الوصية طبقا للمادة 191 من هذا القانون" وأكد هذا الأمر أيضا قانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف في المادة 41 منه التي نصت: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق..."[3].

كما نصت المادة 35 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف على ما يلي: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية مع مراعاة أحكام المادتين 29 و30 من هذا القانون"[4]، وعلى أساس ذلك بمجرد ثبوت الأراضي الزراعية على أنها وقف، تدخل مباشرة ضمن الأملاك الوقفية العامة ويجب على الجهة المكلفة

---

[1] سليمان بن جاسر بن عبد الكريم الجاسر، الوقف العقاري سلسلة إصدارات مركز واقف (6)، دار الوطن للنشر، الطبعة الثانية، المملكة العربية السعودية، 2015، ص 40.

[2] القانون 11/84 المتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم.

[3] المادة 41 من القانون 10/91 المتضمن قانون الاوقاف، المرجع السابق.

[4] المادة 35 من القانون 10/91 المتضمن قانون الاوقاف، المرجع السابق.

بالأوقاف حمايتها واستغلالها أو استرجاعها بالطرق القانونية، ويمكن إثبات الأراضي الوقفية العامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول حسب ما نصت عليه المادة 08 من القانون 10/91، وبناء على ما سبق تعتبر اراضي وقفية فلاحية كل ارض وقفية معروفة كذلك بناء على وثائق رسمية او شهادة شهود، او الاراضي ظهرت فيما بعد بانها وقف ....الخ.

الفرع الثاني: اثبات الاراضي الوقفية الفلاحية:

يقصد بإثبات الاملاك الوقفية اقامة الدليل امام القضاء بالطرق التي يحددها القانون على صحة واقعة قانونية او تصرف قانوني يتعلق بالملك الوقفي[1]، لان الواقف حين انشاء عقد الوقف بإرادته المنفردة قد صدر منه تصرف قانوني وبالنتيجة يرد الاثبات على قيام هذا التصرف ومقصود صاحبه (وقف ارض فلاحية مثلا)، وما يلاحظ في هذا الموضوع هو ان المشرع الجزائري ترك المجال واسعا لإثبات الاملاك الوقفية بجميع طرق الاثبات القانونية والشرعية، وعلى اساس ذلك سنتناول في هذا الفرع الطرق المختلفة لإثبات الاملاك الوقفية بصفة عامة.

أولا: إثبات الأراضي الوقفية الفلاحية بواسطة العقود المكتوبة:

يقصد بالعقد المكتوب الوثيقة المكتوبة التي تثبت التصرف الذي أنشأ الوقف العام[2]، حيث اشترطت المادة 41 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف أن يتم توثيق عقد الوقف بنصها: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك، وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

وعليه فإن العقد المحرر أمام الموثق يعتبر وسيلة من وسائل إثبات الوقف العام خاصة فيما يتعلق بالعقارات، فهو يثبت التصرف الوقفي، حيث نصت المادة 04 من قانون الأوقاف، على أن "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن الإرادة المنفردة ويثبت وفقا للإجراءات المعمول بها، مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه".

وبالرجوع إلى النصوص التنظيمية في هذا الباب نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقيد إثبات الأراضي الوقفية بعقد معين، كما أنه لم يرتب البطلان على التصرف الوقفي إذا لم يكن مكتوبا، حيث ترك المجال مفتوحا

---

[1] حبيب غلام ناماليتي، توثيق الوقف حماية للوقف والتاريخ، وثائق الأوقاف السنية، مملكة البحرين (دراسة وتحليل)، الأمانة العامة للأوقاف لدولة الكويت، الطبعة الأولى 2013، الكويت، 2013، ص 21.

[2] محمد كنازة، الوقف العام، المرجع السابق، ص 94.

لإثبات التصرف الوقفي بأي طريقة من طرق الإثبات القانونية والشرعية، وعلى هذا الأساس يمكن إثبات التصرف الوقفي بواسطة العقد الرسمي أو العقد العرفي، كما يمكن إثباته بواسطة العقد الشرعي أو العقد القضائي تسهيلا لاسترجاع الأملاك الوقفية، كما استحدث المشرع الجزائري طرقا اخرى لإثباته نبينها فيما سيأتي:

1: إثبات الأراضي الوقفية بواسطة العقد الرسمي:

نظرا للاعتداءات التي تعرضت لها الأملاك الوقفية واستمرار الاستيلاء عليها، الأمر الذي أدى إلى ضياع العديد من الأراضي الوقفية وصعوبة استرجاعها، نص المشرع الجزائري في قانون الأوقاف خاصة المادة 41 منه على أنه: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك، وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

أ: تعريف العقد الرسمي: عرفته المادة 324 من القانون المدني بأنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه"[1].

ويعرف على أنه ذلك العقد الذي يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة في حدود سلطته واختصاصه وفقا للشروط الشكلية المحددة قانونا[2].

كما يعرفه الأستاذ محمد علي عثمان: "العقد الرسمي هو الذي يحرره موظف عام مختص وهو كل شخص تعهد إليه الحكومة بجزء من مسؤوليتها بغية خدمة الشعب، ويعتبر حجة فيما دون فيه من بيانات وحجة في مواجهة الكافة"[3].

ب: شروط صحة العقد الرسمي المثبت للأراضي الوقفية: من خلال التعاريف المذكورة أعلاه يمكن استخراج الشروط الواجب توافرها في العقد المثبت للأراضي الوقفية وهي:

- أن يكون مكتوبا من طرف ضابط عمومي أو موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- أن يتم تحرير العقد طبقا للأشكال القانونية.

---

[1] الأمر 58/75 من القانون المدني، المرجع السابق.

[2] مجوج إنتصار، إثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر، العدد 05، جوان 2011، ص 301.

[3] محمد علي عثمان، محاضرات في قانون الإثبات، جامعة الأزهر، الطبعة الثانية، القاهرة، 2001، ص 50.

- أن يكون المكلف بكتابة العقد مختصا بذلك كالموثق مثلا.

ج: أهمية وفائدة العقد الرسمي (كتابة عقد الوقف): يعتبر وقف الأراضي الزراعية من العقود الشكلية التي اشترط فيها المشرع الرسمية، ولذلك أهمية كبيرة تتمثل في:

- أنه يساهم في حفظ الأراضي الموقوفة من الاعتداء عليها من طرف ضعاف النفوس والمغتصبين، كما يساهم في صيانتها والحفاظ عليها من الضياع.
- يعتبر العقد المثبت للأراضي الوقفية دليل قطعي على وقفية الأراضي الفلاحية.
- تعتبر وثائق الوقف ذات أهمية علمية تساعد الدراسات التاريخية والحديثة لتكملة النقص والثغرات الناقصة في بعض الوثائق والخروج بنتائج وحقائق علمية جديدة[1].

- يعتبر العقد الرسمي حجة ووسيلة لإثبات الأراضي الوقفية ودليل قطعي ولا يقبل الطعن فيه إلا بالتزوير، وهذه الحجية لا تقتصر على أطراف العقد فقط، بل تمتد إلى الغير وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 05 من القانون المدني "يعتبر ماورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبرنافذا في كامل التراب الوطني"[2]، وتجدر الإشارة إلى أنه في الفترة الاستعمارية لم يكن يتم اللجوء إلى توثيق عقد الوقف كون أن الوقف نظام إسلامي، كما أنه وبعد الاستقلال حتى صدور القانون 91/70 المتضمن قانون التوثيق[3]، لم يكن يتم اللجوء فيها إلى التوثيق باعتبار أن الكتابة لم تكن ملزمة بل كانت التصرفات تثبت بالمحررات العرفية[4]، يرجع السبب في ذلك إلى كون الرسمية لم تكن شرطا في العقود المبرمة والمتعلقة بالعقارات، لأن مبدأ الرضائية هو السائد آنذاك، بل كانت عقود الحبس تحرر من قبل القاضي الشرعي وأمام المحاكم الشرعية في الفترة الاستعمارية، وهو ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها الذي جاء فيه "من المتفق عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي الطابع الرسمي نفسه الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ، بحيث لا يمكن

---

[1] حبيب غلام ناماليتي، المرجع السابق، ص 43.

[2] الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[3] الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 107 مؤرخة في 1970/12/25 المعدل والمتمم بالقانون رقم 12/06 ج ر عدد سنة 2006.

[4] محمد كنازة، المرجع السابق، ص 95.

إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها"[1]، كما اعتبرت المحكمة العليا في إحدى قراراتها أن العقود المتعلقة بالوقف والمحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل الاستقلال تعد عقودا رسمية[2].

2: إثبات الأراضي الوقفية بواسطة العقد العرفي:

العقود العرفية ليست عقودا شكلية بطبيعتها ولا يلزم القانون أطرافها إفراغها في شكل رسمي أو إضفاء شكلية معينة عليها، بل تتم وفق إرادة الأطراف مع توقيعهم عليها في وثيقة مكتوبة.

ويعرف العقد العرفي على أنه العقد الذي يحرر خارج الإطار الرسمي ويتضمن وقفا أو إقرارا بوقف أو شرطا من شروط الوقف[3].

كما أن العقد العرفي هو عبارة عن سند صادر عن شخصين أو أكثر دون أن يكون مكتوبا من طرف ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة كما هو الحال في العقد الرسمي ولا يخضع لشكلية معينة أثناء تحريره[4]، ولكي يكون العقد العرفي صحيحا ويمكن اعتباره كدليل إثبات على أن الأرض الوقفية، اشترط المشرع في المادة 327 من القانون المدني أن يكون العقد العرفي مكتوبا وموقعا عليه ممن كتبه أو وضع عليه بصمة أصبعه، كما أن المشرع لم يحدد شكل الكتابة العرفية بل ترك الحرية للأطراف المتعاقدة في إنشاء ما يشاؤون من أوقاف وبالشكل الذي يريدونه، ما دامت الكتابة واضحة في معناها في وقف قطعة أرضية واضحة المعالم مع ذكر مساحتها وحدودها وموقعها والجهة الموقوفة عليها، ولم يحدد المشرع الجزائري أيضا شكل الورقة العرفية التي يكتب فيها العقد، فقد تكون ورقة عادية شريطة أن يتم التوقيع عليها من طرف الواقف بخط يده أو ببصمة أصبعه[5].

ويعتبر ما ورد في العقد العرفي، من وقائع وتصرفات صحيحا وعلى من يدعي غير ذلك أن يثبت العكس وفقا للقواعد العامة للإثبات، وهو ما نصت عليها المادة 327 من القانون المدني، وبناء على ما سبق فإن كل

---

[1] قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 03 جوان 1989، المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 01 سنة 1992، ص 119.

[2] قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2004/02/25، المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01 سنة 2004، ص 235.

[3] حبيب غلام ناملیتي، المرجع السابق، ص 50.

[4] عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار بغدادي، الجزائر 2010، ص 126.

[5] عبد العزيز محمودي، نفس المرجع، ص 127.

العقود العرفية المتضمنة وقفا أو إقرارا بوقف فإنما تدل على وقفية الأرض المنصوص عليها في العقود غير أننا نميز في هذا الباب بين مرحلتين:

أ: المرحلة الأولى: قبل سريان قانون التوثيق 91/70: حيث اعتبرت المادة 89 ف 2 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/26 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن العقود العرفية التي اكتتبت قبل سريان قانون التوثيق (1971/01/01) تاريخا ثابتا تعد عقودا صحيحة ويمكن إيداعها في المحافظة العقارية من أجل شهرها، ويكتسي التاريخ الموضوع في العقد العرفي أهمية بالغة لكونه يحدد تاريخ إبرام العقد وإنشاء الوقف، وعليه يعتبر التاريخ الوارد في العقد جزء من البيانات الأخرى التي تضمنها العقد العرفي، وعلى هذا الأساس تعتبر العقود العرفية المثبتة للأراضي الوقفية صحيحة متى اكتسبت تاريخا ثابتا، فإذا وقع الاعتراف بالعقد العرفي أو حكم بصحته فإنـــه يصبح حجة بمـــا ورد فيه[1]، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2006/04/12 حيث جاء فيه: "أن العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق (الأمر 91/70)، الثابتة التاريخ وغير المستمرة، تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها[2].

وتعد العقود العرفية المبرمة قبل بدء سريان قانون التوثيق عقودا صحيحة متى كان لها تاريخ ثابت قبل صدور قانون التوثيق، ويرجع السبب في اعتراف المشرع الجزائري بالعقود العرفية كوسيلة من وسائل إثبات الأملاك الوقفية إلى اعتماد المشرع لمبدأ الرضائية الذي كان سائدا في تلك المرحلة، أما بالنسبة للعقود العرفية المثبتة للأملاك الوقفية قبل سنة 1971 وغير ثابتة التاريخ فلا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء[3].

غير أن الملاحظ على تلك الفترة خاصة المرحلة الاستعمارية، هو أن أغلب العقود المثبتة للوقف كانت تحرر من طرف القاضي الشرعي وأمام المحاكم الشرعية[4]، ولعل السبب في ذلك أي عدم لجوء الجزائريين إلى

---

[1] يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني والفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1998، ص 140.

[2] قرار المحكمة العليا الصادر في 2006/04/12 رقم 348178، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، 2006، ص 75.

[3] حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الوطنية والهبة والوقف، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 84.

[4] حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 84.

الموثقين الفرنسيين لإبرام عقود رسمية بخصوص الوقف هو أن هذا الأخير نظـــام إسلامي، خاضع للشريعة الإسلامية[1].

ب: المرحلة الثانية: العقد العرفي الصادر بعد تاريخ 1971/01/01 (بعد سريان قانون التوثيق):

نصت المادة 12من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن سهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو التجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق"[2].

حيث نصت هذه المادة على مبدا خضوع التصرفات العقارية الناقلة للملكية أو الحقوق العينية العقارية للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، وهو ما كرسه المشرع أيضا في المادة 793 من القانون المدني[3]، التي نصت على ما يلي: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

وبناء على هذه القوانين يعتبر كل عقد عرفي وارد على عقار صادر بعد نفاذ قانون التوثيق (1971) باطلا ولا يحتج به، اما بالنسبة للعقود العرفية المثبتة للوقف والتي يكون محلها عقار في تلك المرحلة أي بعد صدور قانون التوثيق وإلى غاية صدور قانون الأوقاف 10/91 فلا يوجد نص صريح ينص على أن التصرف الوقفي يعتبر عقدا، ويجب ان يخضع للشكلية بل حتى قانون الأسرة 11/84 لم يضف عليه صفة العقد، وهو ما كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم 234655 المؤرخ في 1999/11/16 "من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا"، كما أن المادة 217 من قانون الأسرة الجزائري نصت على أنه: "يثبت الوقف بما تثبت به الوصية طبقا للمادة

---

[1] خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011، ص 57.

[2] الأمر 91/70، المتضمن قانون التوثيق، المرجع السابق.

[3] الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

191 من هذا القانون"، وبالرجوع إلى هذه المادة الأخيرة نجد أن المشرع الجزائري لم يرتب البطلان على عدم إفراغ الوصية في الشكل الرسمي، وإنما نصت المادة 191 على ما يلي: "تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية"[1].

ومن هنا يمكن القول أن عقد الوقف هو عقد رضائي، اشترط المشرع الكتابة لإثباته (الشكلية) وفي حالة عدم وجود الكتابة الرسمية، فلا يعتبر الوقف باطلا، وإنما يتم اللجوء إلى القضاء لإثباته[2].

أما في الفترة التي تلت صدور قانون الأوقاف 10/91 وبعد الاطلاع على المادة 41 من القانون 10/91 التي تنص على أنه: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق..."، والمادة 35 منه التي نصت على أنه: "يثبت عقد الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية..."، يبدو للوهلة الأولى أن المشرع قد وقع في تناقض بين المادتين، فالمادة 41 من القانون 10/91 تشترط صراحة أن يكون عقد الوقف رسميا تحت طائلة البطلان، والمادة 35 منه تنص على حرية إثبات الأملاك الوقفية تكريسا لحماية واسترجاع هاته الاخيرة، إلا أنه ونظرا لعدة أسباب نرى أنه لا تناقض بين المادتين، فإذا كانت المادة 41 من قانون الأوقاف اشترطت الرسمية كركن في عقد الوقف وليس للإثبات، فإن كل عقد وارد على عقار مهما كان نوعه (ويدخل في هذا الباب الوقف العقاري) إذا لم يكن مكتوبا بشكل رسمي (أمام ضابط عمومي) يعتبر باطلا بطلانا مطلقا استنادا إلى مجموعة من النصوص القانونية منها المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، والمادة 12 من القانون 91/70 المتضمن قانون التوثيق، والمادة 793 من القانون المدني، حيث اشترط المشرع توثيق الوقف الوارد على العقار لدى الموثق وشهره في المحافظة العقارية، وبالموازاة مع ذلك نص المشرع في المادة 08 مكرر من القانون 07/01[3] المعدل والمتمم للقانون 10/91 على ما يلي: "يستحدث لدى المصالح المعنية بأملاك الدولة سجل عقاري خاص بالأملاك الوقفية تسجل فيه العقارات الوقفية وتشعر السلطة المكلفة بالأوقاف بذلك".

---

[1] عزار مراد، الكتابة كوسيلة لإثبات الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، العدد 09 سنة 2015، ص 178.

[2] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق ص 57-58.

[3] القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 29 سنة 2001.

وبالرجوع إلى المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/03[1] المحدد لكيفيات تطبيق المادة 08 مكرر أعلاه، والتي نصت على أنه: "يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية المحدث لدى مصالح الحفظ العقاري بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والوزير المكلف بالمالية"، وكذلك نص القرار الصادر بتاريخ 2003/11/15[2] والذي نص في مادته الثانية على أنه: " يأخذ السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية شكل البطاقات العقارية المنصوص عليها في القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 والمتعلق بالبطاقات العقارية.

وهو ما يؤكد اتجاه المشرع إلى اشتراط الرسمية في عقد الوقف الوارد على عقار بعد صدور القانون 10/91 وبذلك تكون الرسمية الواردة في المادة 41 منه ركنا في العقد حتى يرتب آثاره، وما نص المادة 35 من نفس القانون التي تأخذ بمبدأ حرية إثبات الأملاك الوقفية إلا لحماية هاته الأخيرة من الضياع واسترجاعها والكشف عنها خاصة في المرحلة الاستعمارية وبعد الاستقلال، كما رأينا سابقا أنها تعرضت للاعتداء.

3: إثبات الأراضي الوقفية بواسطة العقد الإداري: ويقصد بالعقود الإدارية تلك العقود التي تبرمها الإدارة بمناسبة ممارسة نشاطها الإداري، وتسيير المرافق العامة أو من أجل تحقيق المنفعة العامة[3]، وفي هذا الإطار يمكن إثبات الأملاك الوقفية بواسطة العقود الإدارية خاصة تلك المبرمة من أجل تحويل الأملاك المخصصة للمساجد والمشاريع الدينية من طرف مدراء أملاك الدولة، وكذلك الامر بالنسبة لعقود إرجاع الأراضي الوقفية التي كانت مؤممة في إطار الثورة الزراعية[4].

---

[1] المرسوم التنفيذي 51/03 المؤرخ في 2003/02/04 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة مكرر في القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 08 سنة 2003.

[2] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/11/15، يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية الجريدة الرسمية عدد 71 سنة 2003.

[3] نواف كنعان، القانون الإداري، الوظيفة العامة، القرارات الإدارية، العقود الإدارية، الأموال العامة، دار الثقافة، عمان 2007، ص 313.

[4] محمد كنازة، المرجع السابق، ص 97.

4: إثبات الأراضي الوقفية بالعقد القضائي: يقصد بالعقد القضائي ذلك المحرر الذي يقوم بإعداده أعوان القضاء وكتاب الضبط بناء على أحكام أو قرارات قضائية تتعلق بأملاك وقفية كما هو الحال بأحقية الوقف لأرض وقفية أو الحكم الصادر بإثبات انعدام الخلف الخاص في الوقف الخاص[1].

5: إثبات الأراضي الوقفية بالعقود الشرعية: العقود الشرعية هي التي كانت تحرر لدى المحاكم الشرعية ويشرف عليها القاضي الشرعي أو باش العدل الذي يتلقى العقود باللغة العربية في دفاتر تقيد فيها كل العقود ثم تقدم إلى مصالح الطابع والتسجيل للتأشير عليها قصد قبض حقوق التسجيل، ولما كانت طبيعة الوقف ذات طابع ديني وتعبدي وبالتالي فهو يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، مما جعله يخضع في إثباته أثناء الفترة الاستعمارية لاختصاص القاضي الشرعي والذي تعتبر عقوده عقودا رسمية[2]، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1989/06/03[3]، حيث جاء في منطوق القرار "من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد دليلا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لمحتواها".

كما أكدت المحكمة العليا على الطابع الرسمي للعقد الشرعي في قرارها الصادر بتاريخ 2006/04/12[4] والذي جاء فيه أن "القرار المطعون فيه جاء مخالفا لصريح القانون بما أن قضاة الموضوع أبطلوا عقد الحبس المحرر من طرف القاضي الشرعي باعتباره الجهة المخولة قانونا لتحرير العقود في تلك الفترة".

---

[1] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 65.

[2] محمد كنازة، نفس المرجع، ص 97.

[3] القرار رقم 40097 الصادر في 1989/06/03 المنشور بالمجلة القضائية سنة 1992 عدد 01 ص 119.

[4] القرار رقم 348178، المؤرخ في 2006/04/12، المنشور بالمجلة القضائية العدد الأول لسنة 2006 ص 435.

6: الطرق المستحدثة لإثبات الأراضي الوقفية: يقصد بإثبات الوقف عن طريق الشهادة[1] إخبار الشخص (الشاهد) بما علمه بلفظ خاص أو هو الدليل المستفاد من شهادة مجموعة من الأشخاص الذين يشهدون على صحة تصرف قانوني باعتبار أنهم على علم بوجود أملاك وقفية في أماكن معينة تم وقفها في زمن معين[2].

وتطبيقا لنص المادة 08 من قانون الأوقاف 10/91 استحدث المشرع الجزائري طريقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 336/2000[3] وقد جاء في فتوى المجلس الإسلامي الأعلى الصادرة بتاريخ 1989/01/17 أنه إذا ثبت بشهادة جماعة من المسلمين أو شهادة رسمية أن المحل قد بناه جماعة من المسلمين لتقام فيه الصلوات فهو لهم، وتتعلق هذه الفتوى بقضية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ضد فريق اعتدى على عقار وقفي استعمل كمسجد وتم تحويله إلى مقهى، حيث استند القرار الصادر عن المحكمة بتاريخ 1994/01/16[4] على هذه الفتوى واعتبر العقار المتنازع عليه وقفا عاما، ومما جاء فيه ما يلي: "من المستقر عليه شرعا أنه إذا ثبت بشهادة رسمية أن المحل قد بناه جماعة من المسلمين لتقام فيه الصلوات فهو لهم، ومن استولى عليه يعد مغتصبا له، معتديا على أحباس المسلمين ويعامل معاملة المعتدي على ملك الغير ويستوجب طرده من المحل، وإرجاعه إلى مهمته الأصلية (أي عقار)، ومن ثم فإن القضاء بخلاف ذلك يعد خرقا للقانون ولما ثبت في قضية الحال أن المطعون ضدهم قاموا بتحويل المحل المتنازع عليه من مسجد إلى مقهى، فإن قضاة الموضوع بعدم أخذهم بعين الاعتبار أن المحل مخصص للعبادة ويعود للطرف الطاعن، فإنهم بذلك قد أخطئوا في قرارهم ويستوجب إلغاءه مع الأمر بإخراج المطعون ضدهم وكل الشاغلين باسمهم للمحل موضوع النزاع".

---

[1] عبد الإله بن محمد بن إبراهيم عبد السلام، إثبات الوقف في النظام السعودي، رسالة مقدمة لاستكمال درجة الماجستير في الشريعة والقانون، جامعة نايف للعلوم الأمنية، كلية الشريعة والقانون، سنة 2017، ص 80.

[2] قرعاني موسى، عقد الوقف وطرف إثباته في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 01، سنة 2014/2013، ص 73.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، ج ر عدد 64، مؤرخة في 2000/10/31.

[4] القرار رقم 97512 الصادر بتاريخ 1994/01/16، المجلة القضائية العدد 02 لسنة 1994، ص 207.

وحسب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 09 المؤرخة في 2002/09/16[1] المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي فإن هاته الأخيرة وثيقة تصدر بناء على شهادات الشهود (03 وثائق إشهاد مكتوب لإثبات الملك الوقفي) تدون في شكل رسمي وتخضع للتسجيل والإشهار العقاري طبقا للقانون.

أما بالنسبة للإشهاد المكتوب فهو عبارة عن وثيقة كتابية يفرغ فيها شاهد شهادته أو تصريحاته حول ملكية الأملاك الوقفية[2]، وحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 336/2000 فإن وثيقة الإشهاد المكتوب يتم فيها كتابة تصريحات الشهود وتتضمن ما يلي:

- المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم.
- التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا.
- رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة[3]، وحسب المادة 05 من نفس المرسوم وبعد استيفاء الشروط المبينة أعلاه وجمع أكثر من ثلاث (03) وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي، تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد مرفوقة بشرط البطلان عند ظهور أدلة مضادة.

وتطبيقا لأحكام المادة 05 من المرسوم 336/2000 أصدر المشرع القرار المؤرخ في 2001/05/26[4] يحدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، حيث نص في المادة03 منه على أن تتضمن الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي وجوبا ما يلي:

- عنوان الشهادة.
- المراجع القانونية المعتمدة.
- رقم وتاريخ تسجيل وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي في سجل خاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا.

---

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 09 مؤرخة في 2002/09/16 تتعلق بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

[2] دلالي الجيلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم فـــي القانون الخاص، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2015/2014، ص 127.

[3] أنظر المادة 04 من المرسوم 336/2000، مرسوم مؤرخ في 2002/10/26، جريدة رسمية رقم 64 مؤرخة في 2000/10/31، ص 26.

[4] قرار وزاري مؤرخ في 26 ماي 2001 يحدد وشكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

- تحديد مساحة الملك الوقفي وموقعه.

وتجدر الإشارة إلى أن مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية هو المختص إقليميا بإصدار هذه الشهادة حسب المادة 26 مكرر 11 من القانون 10/91.

المطلب الثالث: الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة

نص المشرع على مجموعة من الإجراءات لاسترجاع الأراضي الوقفية التي تم الاستيلاء عليها أو تأميمها كما ذكرناه أعلاه، حيث انه وبعد فشل قانون الثورة الزراعية وصدور دستور 1989 والذي نص في المادة 52 منه على حماية الأملاك الوقفية والاعتراف بها، ومنه وجوب إرجاع الأراضي الوقفية إلى الجهة الوصية عليها، وهو ما كرسه المشرع في القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، حيث نصت المادة 38 منه "تعاد الأملاك الموقوفة المؤممة في إطار أحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية إلى المستفيدين الأصليين إذا ثبت أنها بقيت على حالها وفقا للشريعة الإسلامية والقانون، وعند عدم وجود هؤلاء المستفيدين تؤول هذه الأملاك إلى السلطة المكلفة بالأوقاف..."، ولذلك سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تحديد الأراضي الفلاحية الموقوفة التي شملها التأميم في الفرع الأول ثم شروط استرجاعها في الفرع الثاني، ثم إجراءات الاسترجاع في الفرع الثالث، وفي الفرع الرابع نبين آثار الاسترجاع .

الفرع الأول: تحديد الأراضي التي شملها التأميم

كما رأينا سابقا[1] لقد تعرضت الأملاك الوقفية إلى الاستيلاء من طرف السلطات الاستعمارية قصد إدماجها ضمن أملاك الدولة الفرنسية و تحقيق مصالح المعمرين، وبعد الاستقلال تم الاعتداء عليها من خلال إدماجها ضمن أملاك الدولة خاصة الأمر رقم 102/66[2] والذي نص على اعتبار العديد من الأملاك الوقفية أملاكا شاغرة، وبالتالي تدمج ضمن أملاك الدولة، كما نتج عن نظام التسيير الذاتي للقطاع الزراعي الذي اعتمدته الجزائر بعد الاستقلال مباشرة تمركز العديد من الأراضي الفلاحية ومن بينها الأراضي الموقوفة في يد أشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة هذا من جهة، ومن جهة أخرى تأميم العديد من الأراضي الموقوفة وقفا عاما أو وقفا

[1] أنظر الصفحات من 15 وما بعدها من هذه الاطروحة.

[2] الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة ج ر عدد 15 مؤرخة في 1963/03/22.

خاصا[1]، بموجب الأمر رقم 73/71[2] (المواد 34 إلى 38 منه) حيث نصت المادة 34 منه على تأميم الأراضي الوقفية العامة باستثناء تلك التي آلت إلى مؤسسات ذات طابع عام، الامر الذي ادى الى ضياع الأملاك الوقفية بما فيها الأراضي الوقفية العامة، وكرست الدولة نفس التوجه بإصدارها الأمر رقم 26/74[3] المتضمن تكوين احتياطيات عقارية لمصالح البلديات حيث ضمن بموجبه جميع الأراضي بمختلف أنواعها لصالح البلديات ولم يستثنى منها الأراضي الوقفية الواقعة في المحيط العمراني التابع للبلدية المعنية، وهو ما نتج عنه ضياع العديد من الأراضي الوقفية التي أدمجت في المحيط العمراني وتم تجزئتها والبناء عليها أو توزيعها كاستفادات فردية لصالح المواطنين[4].

الا انه وبصدور القانون رقم 25/90[5] الذي الغى احكام الامر رقم 73/71 في المادة 75 منه حاول المشرع الجزائري من خلاله تدارك الامور، حيث نصت المادة 76 منه على ارجاع الاراضي الفلاحية المؤممة الى ملاكها الاصليين، كما نص على مجموعة من الاجراءات لاسترجاع الاراضي الوقفية الفلاحية، سواء تعلق الامر بالأراضي الفلاحية المؤممة في اطار الثورة الزراعية او الاراضي التي الت الى الدولة بسبب الشغور، وبالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 نجد أنها نصت على أنه تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة لا سيما الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية التي هي في حوزة الدولة، وعليه سنتطرق إلى استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة، ثم استرجاع الأملاك الوقفية التي آلت إلى الدولة بسبب الشغور.

اولا: استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية: نصت المادة 34 من الأمر 73/71[6] على ما يلي: "كل أرض زراعية أو معدة للزراعة أو مؤسسة وقفا وآيلة مباشرة لمؤسسة أو

---

[1] رمول خالد، المرجع السابق، ص 108.

[2] الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

[3] الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19 مؤرخة في 1974/05/05.

[4] كريمة حاجي، التسيير الإداري للأملاك الوقفية العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة تبسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008/2007، ص 11.

[5] القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق.

[6] الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

آلت إليها نهائيا... وإذا لم تتوفر فيها الشروط تؤمم الأرض بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية"، كما نصت المادة 35 من نفس الأمر على ما يلي: "عندما تكون الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف آيل للأوقاف نهائيا، يتم تأميمها وإلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية ويصبح الأشخاص القائمون باستغلالها مباشرة وشخصيا حين التأميم مستحقين لها على وجه الأولوية، شريطة أن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في هذا الأمر".

لقد عمد المشرع الجزائري من خلال الأمر 73/71 إلى تأميم الأراضي الفلاحية مهما كان نوعها وإدماجها ضمن صندوق الثورة الزراعية، وبالرغم من طبيعة الأراضي الوقفية ذات البعد الديني والتعبدي إلا أنها لم تسلم من التأميم، حيث أصبحت هذه الأراضي مملوكة للدولة طبقا لنص المادة 22 من الأمر 73/71 وبالتالي تخضع لنمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، كما اهتم قانون الثورة الزراعية بمسألة تحديد كيفيات الاستغلال الفلاحي، حيث حدد ثلاث طرق واضحة وهي التسيير الذاتي، والنظام التعاوني، والاستغلال الخاص[1]، وعليه خضعت الأراضي الفلاحية الوقفية في استغلالها بعد التأميم إما إلى نظام التسيير الذاتي أو نظام التعاونيات الفلاحية، واستمرت هذه الوضعية الى غاية صدور القوانين التي نصت على استرجاعها من الجهة الوصية(المادة 38 من قانون الاوقاف)، كما نصت المادة 76 من القانون 73/71 على ارجاع الاراضي المؤممة الى ملاكها الاصليين، وبموجب المادة 03 من الامر رقم

26/95 [2]نص المشرع على استرجاع الاراضي الوقفية الفلاحية المؤممة.

غير ان عملية الاسترجاع عرفت مشاكل عديدة، وذلك بسبب الصعوبات التي يعاني منها العقار الفلاحي في الجزائر عموما، والعقار الوقفي خصوصا، ويرجع السبب في ذلك الى عدة اعتبارات سياسية وادارية، واخرى لها علاقة بمشكلة التوثيق كعدم وجود ارشيف خاص بالأملاك الوقفية[3].

---

[1] عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 65.

[2] الامر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/29، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر عدد 25، مؤرخة في 1995/09/27.

[3] عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص 54.

وحسب بعض التقارير الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والاوقاف فقد بلغت مسحة الاراضي الوقفية المسترجعة 1307 هكتار سنة 2010[1].

ثانيا: استرجاع الأراضي الفلاحية التي آلت إلى الدولة بسبب الشغور: نصت المادة 08 من قانون الأوقاف 10/91 على تسوية وضعية الأملاك الوقفية الثابتة بعقود شرعية والتي ضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، خاصة بعد الاستقلال أين سارعت الدولة الجزائرية إلى حماية الأملاك العقارية التي تركها أصحابها من المعمرين الذين غادروا الجزائر، حيث تم بموجب الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962[2] المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، اعتبار تلك الأملاك الموروثة عن المعمرين أملاكا شاغرة، وبالتالي ضمها إلى أملاك الدولة، وكان من بينها العديد من الأملاك الوقفية[3].

وفي سنة 1966 صدر الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966[4] والذي بموجبه تم ضم الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى ملكية الدولة وبذلك أصبحت العديد من الأراضي الوقفية تابعة للدولة بموجب هذا الأمر، كما شهدت تلك المرحلة أيضا صدور الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات[5]، حيث شكل هذا الأمر وسيلة قانونية لتحويل العديد من الأراضي الوقفية لصالح البلديات دون مراعاة الطابع الديني والتعبدي لهذا النوع من الأملاك العقارية، وبهذا أصبحت الأراضي الوقفية ملكا للبلديات وأدمجت ضمن المحيط العمراني التابع لها، حيث تم بيعها لفائدة مؤسسات عمومية أو لصالح الخواص، كما تم تجزئة الأراضي إلى قطع صالحة للبناء[6].

وما يلاحظ على مرحلة ما بعد الاستقلال، هو أن المشرع الجزائري أهمل الأملاك الوقفية سواء من خلال عدم إصدار النصوص القانونية التي تنظمها أو وجود جهة تسهر على حمايتها من جهة، ومن جهة أخرى صدور مجموعة من القوانين التي سهلت الاعتداء على الأراضي الوقفية، عن طريق اعتبارها أملاكا شاغرة

---

[1] عبد القادر بن عزوز، دور الاوقاف في تنمية الاقتصاد التضامني والاجتماعي، مجلة البحث في الاقتصاد المطبق من اجل التنميةcread الجزائر، عدد 79 سنة 2007، ص 45.

[2] الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، ج.ر عدد 36لسنة 1962.

[3] محمد كنازة، المرجع السابق، ص 89.

[4] الأمر رقم 102/66 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة، المرجع السابق.

[5] الأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المرجع السابق.

[6] سايب الجمعي، نجاعة الآليات القانونية، المرجع السابق، ص 101.

ومنه تدمج ضمن أملاك الدولة، أو إدماجها ضمن الاحتياطـات العقاريـــة لصالح البلديات، غير أن المشرع تدارك هذا الأمر بعد صدور دستور 1989 والذي نص صراحة على حماية الأملاك الوقفية ثم جاء القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والذي نص على استرجاع الأملاك الوقفية.

الفرع الثاني: شروط استرجاع الأراضي الوقفية

نصت المادة 38 من القانون 10/91 على أنه "تسترجع الأملاك الوقفية التي أممت في إطار أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية اذا ثبت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا، وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف" ف 2 "وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه"[1].

وتطبيقا لنص المادة 38 أعلاه يشترط لاسترجاع الأراضي الوقفية، أن يتم إثبات هذه الأراضي بإحدى الطرق الشرعية والقانونية في الفرع الأول، وألا تكون قد فقدت طابعها الفلاحي في الفرع الثاني.

اولا: ثبوت الأراضي الوقفية بإحدى الطرق الشرعية والقانونية:

يكون الإثبات على عاتق الجهة الموقوف عليها أو الجهة المكلفة بالأوقاف أو بتعاونهما معا ويكون الاثبات في هذه الحالة بكافة الطرق التي نص عليها قانون الأوقاف في المادة 35 منه، وما عليها سوى تقديم عقد الوقف أو أي وثيقة تثبت أنه هو المنتفع بالوقف وقت التأميم، كما يقع عبء الإثبات على الجهة المكلفة بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية، كما يمكن إثبات ذلك بقرار التأميم[2]، وفي هذه الحالة يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف أن تثبت أن الأرض الفلاحية المؤممة التي تريد استرجاعها هي أرض وقف عام ولها أن تثبت ذلك بكل طرق الإثبات التي ذكرناها سابقا، أو تثبت أن الأرض الوقفية المعنية بالاسترجاع هي وقف خاص آلت إلى الأوقاف العامة نتيجة انقطاع الموقوف عليهم[3]، أو تثبت أن هذه الأراضي كانت في الأصل وقفا عاما وتم

---

[1] المادة 38 من القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الاوقاف، المرجع السابق.

[2] رمول خالد، المرجع السابق، ص 110.

[3] غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2019، ص 141.

ضمها إلى أملاك الدولة باعتبارها أملاكا شاغرة بموجب الأمر رقم 102/66 وكذلك الأمر بالنسبة للأراضي الوقفية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم 168/63[1].

ثانيا: أن تكون الأرض الموقوفة قائمة وسليمة وقت طلب الاسترجاع: أكدت على ذلك المادة 38 من قانون الأوقاف ومعناه ألا تكون الأرض الموقوفة قد تم تحويلها عن طبيعتها كأن يتم إدماجها ضمن المحيط العمراني، أو فقدت طابعها الفلاحي[2]، وقد نص على ذلك المنشور الوزاري المشترك[3] الذي يحدد كيفيات استرجاع الأراضي الوقفية التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية حيث أكد على استرجاع الأراضي الوقفية إلى الجهة المكلفة بالأوقاف ما لم تفقد طابعها الفلاحي أو تدمج في المحيط العمراني أو نزعت لفائدة المصلحة العامة، كما نص على استرجاع الأراضي الوقفية الموضوعة تحت حماية الدولة إلى الجهة المكلفة بالأوقاف، كما نصت المادة 03 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري[4]على أنه تسترجع الأراضي التي أممت في إطار الثورة الزراعية أو تبرع بها أصحابها لفائدة هذا الصندوق إلى ملاكها الأصليين شريطة ألا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي، وحددت نفس المادة الحالات التي تفقد فيها الأرض طبيعتها الفلاحية وهي:

- عندما يستعمل وعائها لغرض البناء.
- عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا، ونصت المادة 85 مكرر 1 من نفس الأمر على إرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين.

الفرع الثالث: إجراءات استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة

حددت المادة 81 و82 من قانون التوجيه العقاري المعدلة بالأمر رقم 26/95 الإجراءات الواجب اتباعها لاسترجاع الأراضي الوقفية المؤممة وهي:

- تقديم طلب الاسترجاع من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف.

---

[1] المرسوم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتعلق بوضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، ج ر عدد 30 صادرة في 1963/05/14.

[2]رمول خالد، المرجع السابق، ص 110.

[3] منشور وزاري مشترك مؤرخ في 1992/01/06 بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الفلاحة يتعلق بكيفيات تطبيق المادة 38 من قانون الأوقاف، جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 1999/09/27.

[4]الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، المرجع السابق.

- دراسة الطلب من طرف لجنة ولائية متساوية الأعضاء.

أولا: تقديم طلب الاسترجاع: اشترط قانون التوجيه العقاري أن يقدم المالك الأصلي طلبا صريحا لاسترجاع الأراضي المؤممة مرفقا بملف إلى الوالي المختص إقليميا في أجل 06 أشهر الموالية لتاريخ نشر هذا القانون، غير أن هذا الأجل تم تعديله بموجب المادة 11 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري[1]، وأصبح أجل إيداع الملف هو 12 شهرا بدل 06 أشهر تبدأ من تاريخ صدور الأمر في الجريدة الرسمية، لكن السؤال المطروح هل تلزم السلطة المكلفة بالأوقاف بهذا الأجل؟.

تطبيقا للتعليمة الوزارية المشتركة الصادرة في 2006/03/20 المتعلقة بتحديد كيفيات تسوية وضعية الأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة، حيث نصت الفقرة 10 منها على أنه: "إذا تبين للسلطة المكلفة بالأوقاف أن هناك أملاكا وقفية عقارية مدمجة في إطار الصندوق الوطني للثورة الزراعية ولم تسترجع بعد، يمكنها المطالبة باسترجاعها وتسوية وضعية المستفيدين المستغلين لها وفقا لما ورد في أحكام لمنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/01/06" وهو ما يؤكد أيضا أن البحث على الأملاك الوقفية واسترجاعها غير مرتبط بأجل محدد.

كما نصت المادة 40 من قانون الأوقاف 10/91 صراحة على أنه: "عند تطبيق أحكام المادة 81 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري تحل الجهة الموقوف عليها أو السلطة المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي عند تقديم طلب الاسترجاع، ولا تؤخذ بعين الاعتبار الآجال المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر".

وعليه فإن الميعاد المقرر في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري مستبعد بصريح نص المادة 40 من قانون الأوقاف، وبالتالي تبقى المواعيد مفتوحة من أجل تقديم طلب الاسترجاع وهو ما يتماشى مع خاصية تأبيد الوقف[2] من جهة ويضمن حماية الأملاك الوقفية من جهة أخرى، وتطبيقا لنص المادة 11 من الأمر رقم 26/25 صدر المرسوم التنفيذي رقم 119/96[3] الذي يحدد من خلاله قائمة الوثائق اللازمة التي يجب إرفاقها

---

[1] الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، المرجع السابق.

[2] حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة–الوصية–الوقف، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 97.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 119/96.

من ملف الاسترجاع سواء تعلق الأمر برد الأراضي الفلاحية المؤممة أو التبرع بها في إطار الثورة الزراعية أو التي وضعت تحت حماية الدولة وحددت المادة 02 من المرسوم الوثائق المكونة للملف وهي:

- طلب الاسترجاع تقدمه السلطة المكلفة بالأوقاف.
- قرار التأميم أو الوضع تحت الحماية أو أي وثيقة أخرى تثبت ذلك.
- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها أي سند يثبت أن هذه الأراضي وقف.
- استمارة يسحبها المعني (مديرية الشؤون الدينية والأوقاف) من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية.

ثانيا: دراسة طلب الاسترجاع من طرف لجنة ولائية: يتم دراسة ملفات طلبات الاسترجاع من طرف اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 82 من قانون التوجيه العقاري حيث تتشكل هذه اللجنة حسب نفس المادة من ممثلين للإدارة وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحيين وتجمعاتهم المعتمدة قانونا[1]، وحسب المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 1996/02/24[2]فإن اللجنة المتساوية الأعضاء تكون من الأعضاء التالين:

- المدير الولائي لأملاك الدولة(رئيسا).
- مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية (عضوا).
- مدير المحافظة العقارية للولاية (عضوا).
- رئيس الغرفة الفلاحية للولاية (عضوا).
- ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين (عضوا).
- ممثل اتحاد الفلاحين الأحرار (عضوا).
- ممثل الجماعات المحلية المختصة إقليميا (عضوا).

كما يمكن للجنة أن تستشير وتستدعي أي شخص يساعدها في مهامها.

---

[1] محمد كنازة، المرجع السابق ص 87.

[2]منشور وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة والوزارة المنتدبة للميزانية رقم 80 مؤرخ في 1993/02/24، جريدة رسمية عدد 22 صادرة في 1996.

وحسب المادة 82 من قانون التوجيه العقاري فإن اللجنة المتساوية الأعضاء تقود بدراسة الملفات المقدمة وتفصل فيها بالقبول أو الرفض مع التعليل وتكون قراراتها قابلة للطعن، كما تقوم اللجنة بعد دراسة الملفات بإعداد قرار الاسترجاع ثم تحيله إلى الوالي المختص إقليميا لإمضائه، وتكون هذه القرارات الصادرة قابلة للطعن فيها حسب المادة 82 من قانون التوجيه العقاري، وزيادة على ذلك يكون مهام اللجنة ما يلي:

- دراسة الملفات الخاصة بالتعويض سواء التعويضات العينية أو النقدية بالنسبة للأراضي التي لا يمكن إرجاعها لأصحابها[1].
- تحديد المستفيدين الذين يجب تعويضهم نقدا أو عينا في حالة كون مستثمراتهم محل استرجاع.

ويمكن أن تكون عملية الاسترجاع كلية أو جزئية:

1: الاسترجاع الكلي: في حالة صدور قرار الاسترجاع للأرض الوقفية من طرف الوالي المختص إقليميا، فإن هذا القرار يكون كافيا من أجل تحرير العقد الإداري المتضمن استرجاع الأراضي الوقفية المؤمنة، ويستوجب هذا العقد من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار محل الاسترجاع[2].

وكانت الأراضي المسترجعة ذات سند أو معدومة السند ولم يشملها المسح فإن قرار الاسترجاع يعفي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف من الاسترجاع ويكون القرار بمثابة سند الاسترجاع، أما إذا كانت الأراضي المسترجعة قد شملها المسح لحساب الدولة، ففي هذه الحالة يصبح إصدار العقد الإداري المتضمن استرجاع هذه الأراضي ضروريا قصد شهره في السجل العقاري ويسلم على إثر ذلك الدفتر العقاري لصالح الأوقاف[3].

وعليه فإنه إذا كانت الأرض الوقفية المسترجعة تقع في المناطق التي يشملها المسح سواء كانت لها سند أو ليس لها سند فإن قرار الاسترجاع الولائي يكفي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ويمكنها من استرجاع تلك الأرض، أما إذا كانت الأرض الوقفية قد شملها المسح وأدرجت ضمن أملاك الدولة، فإنه يجب تحرير عقد إداري يتضمن استرجاع الأرض الوقفية المؤمنة ويشهر في السجل العقاري.

---

[1] بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017/2016، ص 317.

[2] غازي خديجة، المرجع سابق، ص145.

[3] دلالي جيلالي، المرجع سابق، ص 95.

2: الاسترجاع الجزئي: إذا كان قرار الاسترجاع جزئي يتضمن استرجاع جزء من الأرض الموقوفة فقط ففي هذه الحالة يتم تحرير عقد إداري يتضمن الاسترجاع لصالح السلطة المكلفة بالأوقاف وفي نفس الوقت يتم تحرير عقد آخر لصالح الدولة أو الخواص حسب الحالة[1].

الفرع الرابع: آثار استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة

يترتب على قرار الاسترجاع انتقال حق الانتفاع بالأراضي الوقفية إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وزوال حق ملكية الدولة[2] وهو ما أكده المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/01/06 حيث نص على أنه تعود أراضي الوقف العام المسترجعة إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية، كما تعود الأوقاف الخاصة إلى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم طبقا لأحكام المادة 22 من قانون الأوقاف، وفي حالة تنازل الموقوف عليهم عن حقهم في المنفعة تؤول العين الموقوفة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف[3].

---

[1] مجوج إنتصار، الحماية المدنية، المرجع سابق، ص 102.

[2] رمول خالد، المرجع السابق ص 112.

[3] أنظر المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/01/06.

خلاصة الفصل:

لقد مرت الأراضي الوقفية الفلاحية في الجزائر بعدة مراحل، تباينت فيها وضعيتها حسب كل مرحلة، حيث بلغت اوج عظمتها في العهد العثماني، نتيجة للعناية التي اولتها الدولة العثمانية بالأملاك الوقفية بصفة عامة، بالإضافة الى التنظيم المحكم الذي يظهر في الجهات القائمة بها، وتشجيع الحكام للناس على وقف اموالهم، اما المرحلة الاستعمارية فتعتبر اسوا المراحل التي عرفتها الاوقاف في الجزائر نتيجة الاعتداء عليها، وذلك من خلال ضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية، و منحها للمعمرين، اما بعد الاستقلال فلم تختلف هذه المرحلة كثيرا عن سابقتها نتيجة الاستيلاء عليها إما عن طريق التأميم أو عن طريق الضم إلى أملاك الدولة بموجب عدة نصوص قانونية، واستمرت هذه الوضعية الى غاية 1990 وهي المرحلة التي تغيرت فيها نظرة الدولة الجزائرية للأوقاف من خلال العناية بها واعطائها المكانة التي تستحقها، وهو ما كرسه المشرع الجزائري في عدة قوانين نصت كلها على ضرورة ارجاع الأراضي الوقفية الفلاحية الى ملاكها الاصليين (السلطة المكلفة بالأوقاف)، حيث نص قانون الاوقاف على استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة والأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة، ثم تبع ذلك صدور قوانين اخرى تتعلق بتسييرها وادارتها عن طريق تحديد اليات استغلالها واستثمارها بالإضافة الى الجهة القائمة على ذلك.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي لتسيير الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري

نتناول في هذا الفصل الأشخاص المكلفين بتسيير ومراقبة استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية، نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسيها الأراضي الفلاحية بصفة عامة، والأراضي الوقفية بصفة خاصة، وبهذا فهي دائما عرضة للمساس بها عن طريق الاستيلاء أو الاعتداء، كما أنها معرضة للخراب والاندثار إذا لم يكن هناك من يحافظ عليها، ويعمل على استغلالها وتنميتها على النحو الذي يضمن احترام إرادة الواقفين، ويمكن من الانتفاع بها على الوجه المشروع، الأمر الذي جعل الدولة تتدخل عن طريق أجهزتها الإدارية من أجل التكفل بها، وتعمل على تسييرها إداريا وماليا لتحقيق الحماية اللازمة لها وكذا تنميتها وحسن استغلالها .

وعلى هذا الأساس يتطلب حسن استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية وتسييرها، وجود هيكل إداري وتنظيمي فعال يعمل علـى ذلك مـن أجل ضمان استغلالها الاستغلال الأمثل وتعظيم الربـح الناتج عنها، وذلك بالأساليب القانونية التي تتلاءم مع طبيعتها وغرضها الشرعي.

ولما كانت الأراضي الوقفية الفلاحية تعتبر كغيرها من الأملاك العقارية باعتبارها صنف من أصناف الملكية التي تحتاج دائما إلى من يرعاها ويحافظ عليها، كان لا بد من وجود جهة تقوم بذلك وهو ما قام به المشرع الجزائري حيث وضع مجموعة من المؤسسات والأشخاص على المستوى المركزي والمحلي لإدارة وتسيير الأراضي الوقفية الفلاحية.

وتجدر الاشارة الى ان دراسة موضوع الاراضي الوقفية الفلاحية لا ينفصل عن دراســـة موضوع الاملاك الوقفية ككل، وبالتالي خضوع الموضوع الاول لنفس نمط التسيير الذي خضع له الموضوع الثاني، كما انها جزء لا يتجزأ من الاملاك الوقفية بصفة عامة.

وللإحاطة بهذا الموضوع بنوع من التفصيل نبين التطور التاريخي لإدارة الاملاك الوقفية وانماط التسيير التي خضعت لها (المبحث الاول) ثم نبين الهيكل التنظيمي لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري (المبحث الثاني) اما في المبحث الثالث فنتناول ادارة الاوقاف بواسطة مؤسسة مستقلة (ادارة غير حكومية) وموقف المشرع الجزائري منها.

المبحث الأول: تطور إدارة وتسيير الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري

تحتاج الأملاك الوقفية بصفة عامة إلى جهة تشرف عليها من أجل الحفاظ عليها ودوام استمرار منفعتها، ولا يكون ذلك إلا بوجود إدارة تسهر على تنظيم استغلالها وتسييرها التسيير الحسن.

ويقصد بإدارة الأوقاف تنظيم وإدارة القوى البشرية المشرفة على الوقف والموارد المالية لتحقيق مصلحته وكذا مصلحة المنتفعين بالشكل الأمثل، بالإضافة إلى صرف ريعه على جهات البر العامة أو الخاصة وفق شرط الواقف وأحكام الشرع[1].

إن هذه الإدارة لم تظهر دفعة واحدة وإنما مرت بمراحل وهو ما يتجلى في وجود نماذج وأساليب إدارية مختلفة عبر المراحل التاريخية السابقة، ويمكن إجمالها في النماذج التالية، ويتعلق الاول بنموذج الإدارة التقليدية (المطلب الاول)، اما الثاني فيتعلق بنموذج الإدارة الحكومية للأوقاف في العهد العثماني (المطلب الثاني)، وفي المطلب الثالث نتناول الإدارة الحديثة للأوقاف.

المطلب الأول: نمط الإدارة التقليدية للأملاك الوقفية

لقد كانت الإدارة الوقفية في القديم تعتمد على النمط الفردي في تسيير الأملاك الوقفية ثم انتقلت الى الإدارة القضائية التي تتم تحت إشراف ورقابة القضاء.

الفرع الأول: نمط الإدارة الفردية للأملاك الوقفية

يتطلب البحث في موضوع إدارة الأملاك الوقفية التطرق إلى المراحل الأولى التي مرت بها ابتداء من زمن النبي صلى الله عليه وسلم إلى غاية اليوم، حيث كانت الإدارة الفردية للوقف هي السائدة في عهد النبي صلى الله عليه وسلم، ويقوم هذا النوع من الإدارة على وجود ناظر يتولى الإشراف على الأملاك الوقفية ورعايتها، وتجدر الاشارة الى ان النبي صلى الله عليه وسلم هو من تولى إدارة أول وقف في الإسلام، وهو وقف مخيريق عندما أوصى أنه إذا قتل فأمواله لرسول الله يضعها حيثما شاء، فقتل يوم أحد ليتولى النبي صلى الله عليه وسلم إدارة هذه الأموال[2].

---

[1] محمد حسن الرفاعي، ادارة الاوقاف بين المركزية واللامركزية، الاصلاح الاداري المنشود، مؤتمر الاوقاف الثالث بالجامعة الاسلامية، المملكة العربية السعودية، سنة 2009، ص 166.

[2] ابو بكر احمد بن عمرو الشيباني)الخصاف)، احكام الوقف، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة، د س ن، ص 04.

الشاهد هنا أن الأوقاف في عهد النبي صلى الله عليه وسلم كانت تدار من قبل الواقفين أو ممن يوكل إليهم إدارتها والقيام بمصالحها دون تدخل أي جهة، وهو الأمـر الـذي سار عليه الخلفاء الراشدين، واستمر هذا الامر ايضا في عهد الخلفاء الأمويون، حيث كان الواقف يقوم بتعيين من يتولى إدارة الوقف[1].

ويظهر ذلك جليا من خلال إقبال الصحابة رضي الله عنهم على وقف أموالهم، كعمر بن الخطاب وأبي طلحة وغيرهم، كما قاموا بأنفسهم على متابعتها والمحافظة عليها وتوزيع ريعها على الموقوف عليهم، فكان تولي تسيير الوقف وإدارته على عاتق الواقف أولا، ثم إذا هلك تولى أحد أبنائه المسؤولية عليه، على أن يواصل هذا الفرع ما كان عليه أصله من غير مخالفة لإرادته، وقد روي أن عمر ابن الخطاب رضي الله عنه قد كتب صدقته في خلافته ودعا نفرا من المهاجرين والأنصار وأشهدهم على ذلك فأنتشر خبرها، قال جابر فما أعلم أحدا كان له مال من المهاجرين والأنصار إلا وحبس من ماله حبسا لا يشترى ولا يوهب ولا يورث حتى يرث الله الارض ومن عليها، وكانوا هم من يشرفون على اوقافهم[2].

كما روي ان عمر ابن الخطاب رضي الله عنه عندما كتب وصيته ولى ابنته حفصة على الأموال التي حبسها، حيث جاء فيها< "بسم الله الرحمان الرحيم" هذا ما أوصى به عبد الله عمر أمير المؤمنين.... تليه حفصة ما عاشت، ثم توليه ذا الرأي من أهلها على أن لا يباع ولا يشترى>[3].

وعليه فإن السائد خلال هذه الفترة هو المتابعة الذاتية للوقف من طرف الواقف أو من يوكله، ومن أبرز خصائص هذا النمط ما يلي:

ـ الذاتية في التسيير لأن الواقف هو من يتولى إدارة الوقف ثم تليه ذريته من بعده.

ـ الاستقلالية في الإدارة حيث لكل شخص طريقته في تسيير وقفه.

ـ انحصار مصارفه حيث كان الوقف غالبا ما توجه مصارفه إلى الفقراء والمساكين ولأغراض الجهاد في سبيل الله[4].

---

[1]عبد المالك السيد، ادارة الوقف في الاسلام، ط 3، المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، البنك الاسلامي للتنمية، سنة 1999، ص 219.

[2]ابو بكر احمد بن عمرو الشيباني)الخصاف)، احكام الوقف، المرجع السابق، ص 08

[3]كمال منصوري، الاصلاح الاداري لمؤسسات الاوقاف، دراسة حالة الجزائر، المرجع السابق، ص 89.

[4]بن تونس زكرياء، الاصلاح الاداري لنظام الاوقاف في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة مع الفقه الاسلامي، اطروحة دكتوراه علوم، تخصص شريعة وقانون، جامعة الامير عبد القادر قسنطينة، سنة 2014/2013، ص 135.

وبقي الحال على ما هو عليه في تسيير الأوقاف في عهد الخلفاء الراشدين خاصة في عهد عمر بن الخطاب، حينما استقرت الدولة وتوسعت رقعتها، وكثر المال في ذلك العهد الأمر الذي دفع أمير المؤمنين آنذاك إلى إيجاد كيفية لصرف ذلك المال على الناس بما يحقق العدالة، ومن هنا ظهرت الحاجة إلى وجود جهة تكون مسؤولة عن إدارة بيت المال، فوضع عمر رضي الله عنه ديوان الأموال العامة مهمته الإشراف على الأموال العامة، وجعل له اختصاص الإشراف على الأوقاف ذات المصرف العام[1].

وفي هذه المرحلة كانت البدايات الأولى لتدخل الدولة في إدارة الأوقاف من خلال إسناد إدارة الأوقاف ذات المصرف العام (الأوقاف العامة) إلى ديوان عام، وهو ما جعل الاستفادة منها يشمل كافة المسلمين، وكان من شأن هذا التنظيم المحافظة على الأوقاف ببقاء أعيانها واستمرار منافعها، الأمر الذي أدى إلى ازدياد الأوقاف وكثرتها، وبذلك فإن إدارة الأوقاف في تلك الفترة تميزت بالنمط الفردي في عهد النبي صلى الله عليه وسلم، وكذلك الأمر في عهد الصحابة رضوان الله عليهم، أما بالنسبة للدواوين فهي ليست خاصة بالأوقاف فقط وإنما تشمل كافة أموال المسلمين (المال العام).

الفرع الثاني: الإشراف القضائي على إدارة الأوقاف

لقد كانت البنية الإدارية للوقف بسيطة وغير معقدة في البدايات الأولى لتكوينه في المجتمع الإسلامي، وذلك اثناء القرن الأول الهجري، فكان الواقف يدير وقفه بنفسه حال حياته أو ينيب عنه أحد أبنائه في إدارته، وتنتقل هذه الإدارة بعد وفاته إلى من يشترط له النظر فيه، وغالبا ما يكون الموصي له من أبنائه ثم من أحفاده أو غيرهم أو لمن يقيمه القاضي ناظرا للوقف إن اقتضت الضرورة ذلك، على أن يعمل هذا الأخير في كل الحالات بموجب الشروط التي نص عليها الواقف)التي اشترطها في وثيقة الوقف)[2].

أما إذا كانت الأوقاف كثيرة فيستدعي الأمر حينها وجود جهاز إداري متكامل لتسييرها تحت إشراف الناظر، ويشمل هذا الإشراف الجوانب المالية والقانونية ...الخ

---

[1]جطي خيرة، سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2016، ص 94.

[2]محمد احمد العكش، التطور المؤسسي لقطاع الاوقاف في المجتمعات الاسلامية المعاصرة، دراسة حالة المملكة العربية السعودية، الامانة العامة للأوقاف دولة الكويت، سنة 2006، ص 12.

ولما اتسع الوقف في العهد الأموي وازدادت رغبة الناس فيه، بحيث لم يعد مقتصرا على الفقراء والمساكين، بل توسعت رقعته ليشمل دور العلم والعناية بها والعاملين فيها، وإنشاء المساجد والملاجئ والمكتبات، ازدادت الحاجة اكثر الى وجود جهة تشرف ادارته وتسييره، كما أن تطور حياة المجتمعات الإسلامية في هذا العهد ظهر معه تطور كبير في المؤسسات الخيرية بصفة عامة، والمؤسسة الوقفية بصفة خاصة، فبعد أن كان الواقفون يقومون بأنفسهم على إدارة الأوقاف وتسيير أمورها، اصبحت هناك ادارات وأجهزة خاصة للإشراف على الأوقاف، وتولى ذلك قضاة متخصصون كانوا يشرفون بأنفسهم على الأوقاف ويحاسبون النظار ويحققون معهم، وفي حالة وجود تقصير منهم أو إساءة استغلال الوقف يمكن توقيع إجراءات تأديبية وعقابية في حقهم[1].

كما نتج عن هذا الأمر إنشاء ديوان مستقل عن بقية دواوين الدولة، لإدارة الأوقاف وتسجيلها، حيث أقيم اول ديوان للوقف في مصر زمن هشام بن عبد الملك، وديوان آخر في البصرة، حيث تم إنشاء أول ديوان للأوقاف وإدارتها في زمن هشام بن عبد الملك في المرحلة من 105-125 هجري الموافق لـ 724-743 ميلادي.

ومع مرور الوقت أخذ دور القضاء يزداد وهو ما دفع بالقاضي توبة بن نمر بن حومل الحضرمي إلى إنشاء ديوان مستقل للوقف جعله تحت إشرافه وقال قوله المشهورة (ما ارى مرجع هذه الصدقات إلا على الفقراء والمساكين، وأرى أن أضع يدي عليها حفظا لها من التوارث والثواء أي الهلاك)[2] ، وبذلك أصبحت الأوقاف تحت إشراف القضاء من حيث إدارتها وتسييرها، ويظهر ذلك من خلال دور ديوان القضاء في حفظ أصول الأوقاف وقبض ريعها وصرفها في أوجه الخير والبر، بالإضافة إلى محاسبة المتولين للوقف والنظار، كما كان للقضاء دور في مراقبة مدى تطبيق شروط الواقف الصحيحة، ورقابة مدى رعاية النظار للأوقاف وصيانتها وإنمائها[3].

ومن مظاهر اهتمام القضاة بالأوقاف والعناية بها في عهد الأمويين ما قام به القاضي أبا الطاهر الحزمي قاضي مصر سنة 173هـ، حيث كان يتفقد الأوقاف بنفسه ثلاثة أيام في الشهر، فيذهب مع العاملين على

---

[1] مليحة محمد رزق، التطور المؤسسي لقطاع الاوقاف في المجتمعات الاسلامية المعاصرةّ، دراسة حالة جمهورية مصر العربية، الامانة العامة للأوقاف دولة الكويت، سنة 2006، ص 32.

[2] محمد احمد العكش، المرجع السابق، ص، 13.

[3] عبد المالك السيد، المرجع السابق، ص 215،216.

الأوقاف ويعمل على مراقبتها، وإذا رأى خللا في شيء منها يأمر بترميمها وإصلاحها، كما يعاقب المتولين (النظار) إذا وجد تقصير منهم[1].

استمر إشراف القضاء على الأوقاف في عهد الخليفة العباسي المأمون، ومن ذلك ما قام به القاضي عبد الرحمان بن عبد الله العمري، حيث كان يحرص على عمارة الأوقاف بنفسه، فكان يجلس مع العاملين في مجال الأوقاف أكثر نهاره[2].

كما استفاد العباسيون من تجربة الأمويين في إدارة القضاء للأوقاف، وبالخصوص مجال الدواوين بصفة عامة، حيث عمل القضاة على تنظيمها وتسجيلها، وعرفت هذه المرحلة ايضا تعيين رئيس لإدارة الأوقاف يسمى" صدر الوقف" وكانت إدارته تتصف غالبا بالدقة والتنظيم والوضوح، بالإضافة الى السهر بحزم ونزاهة على أموال الوقف واستثمارها[3]، وبذلك أصبح إشراف القضاء على الأوقاف أكثر تنظيما وتركيزا عن طريق إنشاء الدواوين الخاصة بإدارة الأوقاف، (تم انشاء ديوان الاحباس للإشراف على الأوقاف العامة تحت سلطة القضاء)، كما هو الحال في عهد الدولة الفاطمية في مصر حيث أنشأ ديوان مستقل يشرف على الأوقاف، وفي زمن المعز لدين الله الفاطمي (الدولة الفاطمية) تم إنشاء بيت مال الأوقاف تحت إشراف قاضي القضاة لإدارة الأملاك الوقفية[4].

تجدر الإشارة إلى أن هذا النمط الذي كان سائدا في المشرق، والمتعلق بإدارة الأوقاف العامة والإشراف عليها، كان سائدا أيضا في بلدان المغرب الإسلامي، فقد ظل الإشراف على الاحباس وإدارتها بالمغرب الإسلامي خلال القرن 9 هجري راجعا إلى القاضي الذي يعمل تحت إشرافه النظار، وفي هذا الإطار أمر القاضي أبو عنان المريني بإنشاء مستودع بكل إقليم تودع فيه أموال الأحباس، ويكون الإشراف عليه للقاضي على أن يحتفظ هذا الأخير بقفله، ويكون المفتاح الثاني لخطيب الجامع الرئيس[5].

---

[1] جطي خيرة، المرجع السابق، ص 96.

[2] محمد احمد العكش، المرجع السابق، ص 13.

[3] محمد احمد العكش، نفس المرجع، ص 13.

[4] بن تونس زكرياء، المرجع السابق، ص 136.

[5] بن تونس زكرياء، نفس المرجع، ص 136.

كما عرفت الأندلس هذا النظام حيث كانت الأوقاف تحت إشراف قاضي الجماعة وكان المتحصل منها يوضع بالمسجد الكبير بقرطبة ويسمى بيت المال[1]، وضمن هذا الإطار تشكلت الإدارة التقليدية للأوقاف من حيث هيمنة النمط المؤسساتي (الدواوين) الذي اختص بإدارة الأوقاف العامة تحت إشراف القضاء ومن أبرز خصائص هذا النمط:

- إشراف القضاء على الوقف من خلال الإدارة والتسيير.
- إنشاء دواوين خاصة بالأوقاف العامة تعمل تحت إشراف القضاء.
- توسع مجالات الأوقاف بسبب استقلالية المؤسسة الوقفية.

المطلب الثاني: نموذج الإدارة الحكومية للأوقاف في العهد العثماني

نتناول في هذا المطلب المراحل التي مرت بها الإدارة الوقفية في العهد العثماني، حيث مرت بعدة مراحل بداية من مرحلة التسيير الذي ورثته عن الأمويين والمماليك (الفرع الاول) ثم مرحلة التنظيم والمتابعة (الفرع الثاني)، كما سنبين خصائص هذا النمط في الفرع الثالث.

الفرع الاول :نمط التسيير الذي ورثته الخلافة السابقة

لقد تأسست دواوين الأوقاف في جميع انحاء الدولة الاسلامية منذ العصر الاموي، واستمرت حتى العصر العثماني، حيث كانت تعمل تحت اشراف القضاء، وبهذا تشكلت اولى بوادر الاشراف الحكومي على الوقف، الامر الذي ساهم في انشاء هياكل حكومية على شكل مؤسسات تشرف على الاوقاف العامة في العهد العثماني[2].

كما شهدت هذه المرحلة زيادة عدد الاوقاف نتيجة قيام السلاطين والولاة على تشجيع الناس للقيام بالوقف على المساجد والمدارس والمكتبات والمستشفيات ونحوها من الاوقاف الخيرية، الامر الذي استدعى وجود جهات تشرف عليها وصرف ريعها على الجهات المحددة وفق شروط الواقفين، حيث عرفت هذه المرحلة نظام ادارة الاوقاف على شكل قانون، ويعتبر أول قانون عثماني لتنظيم الأوقاف القانون الصادر بتاريخ 9 جمادى الأخيرة سنة 1270هـ باسم نظام إدارة الأوقاف الذي اشتمل على الأحكام التالية[3]:

- تنظيم مسك القيود (السجلات) من قبل المسؤولين على الأوقاف.

---

[1] جطي خيرة، المرجع السابق، ص98.

[2] مليحة محمد رزق، المرجع السابق، ص 34.

[3] جطي خيرة، المرجع السابق، ص 98.

– صيغ وأساليب المحاسبة بين الموظف القديم والموظف الجديد (تسليم واستلام المهام).

– القيام بالأعمال الحسابية لمتولي الأوقاف الملحقة.

– تعمير وإنشاء المباني على الأراضي الخيرية المضبوطة والملحقة.

– كيفية تحصيل واردات الأوقاف.

– تنظيم عملية الإنفاق على الأوجه الوقفية المختلفة[1].

– القيام بأعمال التفتيش من جانب الدولة بإشراف أحد القضاة، بغية حصر الأوقاف القائمة والتثبت من حجتها الوقفية، وإعادة الذي لم يثبت حجته أو من ليس لديه حجة، كما استحدث هذا النظام جهاز إداري للإشراف على القضاء يتشكل من العناصر الآتية:

ـ ناظر الوقف ونائب لمساعدته.

ـ موظفين من أهل الاختصاص في مجال المالية وفي المجال الفقه والقانون وهم:

*المباشر الذي استندت له مهمة ضبط أصول الوقف إلى الجانب الوظائف المالية للإشراف عن الحسابات ومالية الوقف.

*الشاهد الذي يقوم بمهام رقابية على موظفي الوقف.

*الجابي ومساعده الذي استندت له مهمة الجباية.

*متعهد كتاب الوقف الذي يشغل الوظائف القانونية.

* إنشاء وظائف الصيانة الفنية بالنسبة لأوقاف المساجد والزوايا[1].

الفرع الثاني: مرحلة التنظيم والمتابعة

تم في هذه الفترة استحداث نمط جديد في تسيير وإدارة الأوقاف، حيث انتقلت من نمط الإشراف المباشر للقضاء او إشراف الدواوين في العصور السابقة الى نمط الإشراف الحكومي المباشر، ومر هذا التحول التدريجي عبر مراحل نبينها كما يلي:

[1] مليحة محمد رزق، نفس المرجع، ص 34.

[1] محمد عفيفي، الاوقاف والحياة الاقتصادية في مصر، سلسلة تاريخ المصريين، الهيئة المصرية للكتاب، سنة 1991 ص 94.

أولا–مرحلة التأسيس الإداري: هذه المرحلة عرفت إنشاء جهاز إداري خاص بالأوقاف تحت إشراف القضاء[2].

ثانيا–مرحلة التأسيس التشريعي: أين بدأت فيها عملية سن التشريعات الخاصة بالوقف وهو ما جعل الأوقاف تتمتع باستقلالية أكبر ويسمح لها بالانتقال نحو فكرة المؤسسة.

ثالثا-مرحلة التأسيس المؤسسي: حيث اصبحت الأوقاف مؤسسة قائمة بذاتها (البدايات الأولى للشخصية المعنوية للوقف بالمفهوم الحديث) وتحدد طريقة عملها وتسن تشريعاتها الخاصة، حتى وصلت إلى مرحلة إنشاء صناديق الاستثمار وتسيير المشاريع[3].

ومما لا شك فيه أن الإدارة الوقفية في العهد العثماني عرفت عدة مراحل بداية من مرحلة التسيير الذي ورثته عن الإدارة السابقة في عهد الأمويين والمماليك ثم مرحلة التنظيم والمتابعة، كما شهدت هذه المرحلة تطورا كبيرا في التسيير والتنظيم تتمثل معالمه في الهيئات التالية:

1–المؤسسات الدينية التي يعود إليها الوقف:

شهدت الأوقاف الإسلامية في عهد العثمانيين توسعا كبيرا، ويطلق المؤرخون على تلك المرحلة من تاريخ الجزائر مرحلة الازدهار الوقفي، حيث بلغت الاملاك الوقفية أوج عظمتها، وتشهد على ذلك جميع الدراسات في هذا الباب، مما حتم وجود مؤسسات تشرف عليها نذكر منها مؤسسة الحرمين والجامع الأعظم، مؤسسة سبل الخيرات، مؤسسة اوقاف أهل الأندلس[1].

---

[2] بن تونس زكرياء، المرجع السابق، ص 138.

[3] بن تونس زكرياء، نفس المرجع، ص 138

[1] ناصر الدين سعيدوني، الوقف في الجزائر اثناء العهد العثماني (من القرن 17 م الى القرن 19 م)، طبعة خاصة، دار البصائر للنشر والتوزيع، الجزائر 2013، ص 38، 39.

2- **المجلس العلمي:** كان المجلس العلمي في العهد العثماني بمثابة الجهاز التشريعي الذي يراقب حالـة الأملاك الوقفية وإدارتها، حيث تـــم استحداث الهيئة التشريعية التـــي تراقب مؤسسة الأوقاف، وهي بمثابة هيئة علمية لها الحق في مراقبة وإقرار ما تراه ضروريا للمحافظة على الوقف من الضياع والإلغاء، وعرفت هذه الهيئة بالمجلس العلمي في الوثائق والعقود الخاصة بالوقف، كما خولت لها صلاحية الأمر والنهي في كل ما يتعلق بوضعية الوقف، وأسندت لها صلاحية إصدار الحكم في كل امر يتماشى مع مصلحة الوقف من إيجار واستبدال واستثمار...الخ[1].

يعتبر هذا المجلس العلمي بمثابة هيئة تشريعية يتشكل من المفتي الحنفي، رجال القضاء والأعيان ومسؤولي الأوقاف، ويحضره في غالب الأحيان القاضي الحنفي، والمفتي وقاضي مالكي ورئيس الكتاب وكاتب لتسجيل ما تم في الجلسة وممثل الديوان[2].

3- الجهاز التنفيذي الخاص بمؤسسة الأوقاف:

يقوم هذا الجهاز بالسهر على إدارة الأوقاف ورعاية مصالحها، وهو يخضع إلى توجيهات المجلس العلمي وينفذ قراراته ويتشكل مما يلي:

ـ الوكلاء (النظار): يأتي الوكلاء أو النظار الذين تعينهم السلطة المتمثلة في الباشا أو السلطة القضائية المتمثلة في المفتي بالدرجة الثانية من حيث السلم الإداري لموظفي الأوقاف، والوكيل يشرف مباشرة على الوقف، وهو مكلف بتطبيق وتحقيق شروط الواقفين، ومسؤول عن تنمية الوقف واستغلاله[3].

ما يلاحظ على إدارة الأوقاف في العهد العثماني أنها عرفت تحولا كبيرا بحيث انتقلت من النمط الفردي إلى النمط الحكومي، ويرجع سبب ذلك الى محاولة الدولة العثمانية الى بسط سيطرتها على جميع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية التي من بينها الوقف، وبذلك عرفت إدارة الأوقاف في هذا العهد بناء مؤسسيا خاصا لقطاع الوقف، وتنظيما منسجما للهيئات المشرفة عليه، حيث تميزت الإدارة في هذه المرحلة بكونها محلية

---

[1] رفيقة وارد، الامـلاك العقارية الوقفية العامة، بين الشريعة الاسلامية والتشريع الجزائري، اطروحـــة دكتوراه فـــي الحقوق الطور الثالث، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، سنة 2020،2021، ص 134.

[2] ناصر الدين سعيدوني، الوقف في الجزائر اثناء العهد العثماني، نفس المرجع،39.

[3] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 90.

مستقلة ومحددة الصلاحيات لها أجهزة إدارية (جهاز القائمين على الوقف، جهاز التشريع والمراقبة، جهاز التنفيذ والتصرف).

وتجدر الإشارة إلى أن هذا التنظيم الإداري المحكم كان مطبقا فـــي عديد المدن الجزائرية كالبليدة المدية، شرشال، مليانة ....الخ، كما كانت ترتبط الإدارة في هذه المدن بالمؤسسة الوقفية لمدينة الجزائر وهو ما يشبه نظام الملحقات، بحيث تسير الملحقة على نفس نظام المؤسسة الرئيسية، وبهذا خضعت الأوقاف في العهد العثماني إلى تنظيمات خاصة محكمة بهدف ضبط مواردها وإخضاع ريعها للتسجيل في دفاتر خاصة، والملاحظات أن تلك التنظيمات قد اتخذت شكل إدارة محلية مميزة، وجهاز إداري مستقل محدد الصلاحيات يتميز بمهارة المشرفين عليه[1].

الفرع الثالث: خصائص الإدارة الوقفية التقليدية:

تميزت إدارة الأوقاف وفق النموذج التقليدي بمجموعة من الخصائص ذات الطابع التنظيمي أهمها:

– اعتماد الإدارة الذرية للأوقاف على شخص الناظر (العمل الشخصي) أكثر من اعتمادها عن العمل الجماعي القائم أساسا على التنظيم، حيث كان الواقف هو من يعين من يتولى إدارة الوقف ومن يليه بعده، كما كانت تورث لذرية الواقفين (جعلوا النظارة في أبنائهم أو ذويهم) فتبقى الإدارة فيهم دون تدخل من السلطة الحاكمة، ويقوم الناظر بأعماله الإدارية والاستثمارية تحت إشراف القاضي وضمن ما يسمح له من إجراءات وسلطات إدارية لتحقيق مصالح الوقف وحفظه وتثميره[2].

– اعتماد الصيغة العائلية في إدارة الأوقاف حيث كانت الأوقاف تعتمد على الإدارة العائلية من اعتماد تولية الأولاد والأقارب على الوقف[3].

– غياب العمل المؤسسي وضعفه من خلال اعتماد الإدارة عن الناظر بصورة فردية مما جعله بعيدا عن الشفافية والمساءلة مع احتمال فساده واستغلاله للوقف بخلاف أغراضه، بالإضافة إلى هيمنة المصالح الشخصية التي طغت على إدارة الأوقاف في بعض المراحل وهو ما أثر سلبا على الدور الاجتماعي للأوقاف[4].

---

[1] بن تونس زكرياء، المرجع السابق، ص 142.

[2] منذر قحف، الوقف الاسلامي، تطوره، ادارته وتنميته، دار الفكر، دمشق 2001، ص 260.

[3] كمال منصوري، المرجع السابق، ص 103.

[4] منذر قحف، الوقف الاسلامي، تطوره، ادارته وتنميته، المرجع السابق، ص 262.

– الاعتماد على شروط الواقفين في إدارة وتسيير الأوقاف.

– الاستقلالية والتسيير الذاتي، سواء تعلق الأمر بالمراحل الأولى التي كانت فيها الإدارة الوقفية تعتمد على النمط الفردي أو المرحلة الثانية التي كانت فيها تحت إشراف القضاء ونظام الدواوين، بحيث كانت تعتمد الإدارة الوقفية على التسيير الذاتي وعدم الاندماج في الإدارة الحكومية[1].

– ولاية القضاء التي تشمل الاختصاص القضائي بالفصل في منازعات الأوقاف بالإضافة إلى الإشراف على نظارة الأوقاف والعمليات المختلفة المتعلقة بها كاستبدال الوقف أو تعديل شروط الواقفين وإبطالها...الخ[2].

– مكنت الإدارة التقليدية للأوقاف تحت إشراف القضاء من تحقيق الأهداف المرجوة من الوقف وذلك ضمن احترام ارادة الواقفين.

والملاحظ على إدارة الأوقاف في العهد العثماني انها عرفت مرحلة التحول التدريجي من نمط الإدارة الفردية التقليدية إلى وجود أجهزة إدارية تقوم بالإشراف على الأوقاف، تتميز بالاستقلالية والتسيير اللامركزي، وهو ما يمهد لتدخل الدول في الإشراف على الأوقاف وأصبح ما يعرف بالإدارة الحكومية الحديثة للأوقاف.

المطلب الثالث: الإدارة الحديثة للأوقاف (الإدارة الحكومية المباشرة)

تعتبر الجزائر من الدول العربية والإسلامية التي كانت فيها الأوقاف العامة تخضع للإدارة الفردية او العائلية تحت إشراف القضاء طيلة المراحل التي ذكرناها سابقا، ومن ثم فلكل وقف ناظره الخاص، إلى أن بدأت معالم الدولة الحديثة تظهر، فتبلورت معها إدارة حديثة تابعة للسلطة المركزية ترسخت هيمنتها على إدارة الأوقاف العامة شيئا فشيئا حتى أصبحت إدارة حكومية خالصة.

والمتتبع للسياق التاريخي الذي نشأ فيه هذا الشكل من الإدارة يقف على بعض الاختلاف والتفاوت في تجارب الدول بهذا الخصوص، لكن يجد في نفس الوقت أن هناك قواعد مشتركة فيما بينها، خاصة ما يتعلق بأسباب التحول من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الحديثة للأوقاف، حيث عرفت الإدارة الحديثة تدخل حكومات الدول العربية والإسلامية في إدارة وتسيير الأوقاف عن طريق إلحاقها بوزارات خاصة بها، وعلى هذا الأساس نبين أسباب التحول إلى الإدارة الحكومية الحديثة للأوقاف العامة ثم تبين بوادر التدخل الحكومي في ذلك.

---

[1] كمال منصوري، نفس المرجع، ص 103.

[2] كمال منصوري، نفس المرجع، ص 104.

الفرع الأول: أسباب التحول إلى الإدارة الحكومية الحديثة للأوقاف العامة

تعود البدايات الأولى لمحاولة بسط الدولة سيطرتها على إدارة الأوقاف إلى الدولة العثمانية التي أنشأت وزارة الأوقاف في منتصف القرن 19 ميلادي وأصدرت كذلك قانونا لتنظيم الأوقاف الإسلامي وبذلك بدأ يتزايد دور الحكومات في إدارة الأوقاف حتى صارت تدار بالشكل الحالي من قبل أجهزة حكومية، ويعود ذلك لعدة أسباب نذكر منها:

أولا: عيوب الإدارة الفردية

كما رأينا سابقا أن إدارة الأوقاف في النمط الفردي كانت تعتمد على ما يختاره الواقف ناظرا على الوقف، ولم تكن الدولة تتدخل في ذلك إلا إذا تخلى الواقف على شرط الولاية على وقفة بنفسه أو بواسطة غيره، وهو ما نتج عنه في المراحل المتأخرة عيوب وسلبيات في الإدارة الفردية للأوقاف، تتمثل أساسا في تفشي فساد النظار واستغلالهم للأوقاف من أجل مصالحهم الشخصية، بالإضافة إلى كثرة شكاوى المستحقين ضدهم، مع كثرة المنازعات بين المستحقين لريع الوقف الواحد، وهو ما أدى ضعف الإدارة الفردية وزيادة الأعباء على القضاء بشكل عام[1].

وأمام هذا الوضع أصبح القضاء الذي كان مكلفا بالرقابة على الإدارة الفردية للأوقاف عاجزا عن الاضطلاع بمهمته على أكمل وجه بالنظر إلى كثرة عيوب الإدارة الفردية، وهذا كان كافيا لكي تتدخل الدولة الحديثة في بسط سيطرتها على الأوقاف وإعادة تنظيمها، عن طريق استحداث أجهزة رسمية في شكل هيئات مركزية ولا مركزية تختص بتسيير شؤون الأوقاف تحت غطاء حاجة الأوقاف الى اجهزة واساليب رقابية فعالة تحت اشراف الدولة[1].

ثانيا: رغبة بعض الدول في السيطرة على الأوقاف العامة.

نظرا لكثرة الأوقاف وتعاظم حجمها في كثير من الدول الإسلامية والعربية بما فيها الجزائر، الامر الذي جعلها تشكل رصيدا مهما ضمن الأملاك الوطنية، بالإضافة إلى كثرة عائداتها، وهو ما دفع بالحكومات إلى

---

[1] عبد الرزاق اصبيحي، الحماية المدنية للأوقاف العامة بالمغرب، مطبعة الامنية الرباط 2009، ص 35.

[1] منذر قحف، الوقف الاسلامي، تطوره، ادارته وتنميته، المرجع السابق، ص 262.

محاولة السيطرة على الأوقاف العامة، وذلك من خلال التدخل في إدارتها وتسييرها عبر سلسلة من القوانين التي أصدرتها، وإدماجها بالكامل في النظام الإداري للدولة[2].

ثالثا: بناء الدولة الوطنية الحديثة ومحاولة تحكمها في كافة المجالات

خضعت أغلب الدول العربية إلى الاستعمار خاصة الجزائر التي عانت من ويلات الاستعمار الفرنسي، والذي عمد إلى استغلال الأوقاف بما يخدم مصالحه، وذلك من خلال تفكيك نظام الوقف ومحاولة تصفيته بالإضافة إلى دمج الأملاك الوقفية ضمن أملاك الدولة الفرنسية، ولم يختلف الامر بعد الاستقلال على هذا التوجه، بحيث قامت العديد من الدول الإسلامية والعربية بما فيها الجزائر بالسيطرة على الأوقاف العامة عن طريق الإشراف الحكومي لها ودمجها ضمن السياسة العامة للدولة[3].

كما كان لوجود الأملاك الوقفية في أماكن استراتيجية داخل المدن (المناطق الحضرية) وحاجة النسيج العمراني إلى التوسع دور في إدماجها ضمن المحيط الحضري مما أدى إلى مصادرتها والاستيلاء عليها أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة.

وبذلك تم ربط الاوقاف العامة بالتنمية وبرامج الإصلاح الاقتصادي للدولة، أما في مجال الأوقاف الزراعية فقد تم إدماج الأراضي الوقفية الفلاحية ضمن صندوق الثورة الزراعية في الجزائر، وفي مصر تم إخضاعها إلى قوانين الإصلاح الزراعي والتأميمات، حيث أعيدت هيكلة قطاع الأوقاف في ظل الوضع الجديد التي آلت إليه داخل الجهاز الإداري الحكومي[4].

ومما ساهم في تسريع السيطرة الحكومية على الأوقاف العامة قوة النزعة المركزية للدولة الحديثة، ومحاولة السيطرة على كافة القطاعات، نتيجة التوجهات الثورية التي اعتمدتها، كما كان لاعتماد النظام الاشتراكي في بعض البلدان دور في إدخال الأوقاف تحت الإشراف الحكومي تحت ذريعة أن بقاء قطاع الأوقاف خارج سيطرة الدولة يعرقل تنفيذ برامج الإصلاح الاجتماعي والاقتصادي في البلاد[1].

---

[2] عبد الرزاق اصبيحي، الحماية المدنية للأوقاف العامة بالمغرب، المرجع السابق، ص 37.

[3] كمال منصوري، المرجع السابق، ص 118.

[4] عبد الرزاق اصبيحي، المرجع السابق، ص 37.

[1] عبد الرزاق اصبيحي، الحماية المدنية للأوقاف العامة بالمغرب، المرجع السابق، ص 38.

وبالإضافة إلى ذلك قوة النزعة المركزية للدولة الحديثة ورغبتها في السيطرة على كافة نشاطات المجتمع المدني وضبط مؤسساته داخل البيروقراطية العامة، لاسيما وان حاجة الوقف إلى تدخل الدولة كان نتيجة الوضعية التي آل إليها بعد الاستقلال، حيث عمدت إلى الاستيلاء على الأملاك الوقفية ودمجها ضمن أملاك الدولة تحت ذريعة حمايتها[2].

لقد كان لهذه العوامل والأسباب دور كبير في التحول من النمط الفردي لإدارة الأوقاف إلى النمط الحكومي (الإدارة الحديثة) الذي لم يظهر دفعة واحدة وإنما مر بمراحل متعددة إلى غاية يومنا هذا.

الفرع الثاني: بوادر التدخل الحكومي في إدارة الأوقاف وآثار ذلك

سنتناول في هذا المطلب بوادر التدخل الحكومي في إدارة الأوقاف تم الآثار المترتبة عن سيطرة الدولة على الأوقاف العامة.

أولا: بوادر تدخل الدولة في إدارة الأوقاف العامة

بعد استقلال الدول العربية عن الخلافة العثمانية، ظهرت الحاجة إلى اعادة هيكلة الأوقاف، خاصة وأن القوانين والتنظيمات السابقة لم تكن قادرة عن حمايتها من الاعتداء وبذلك ظهرت المحاولات الأولى لتدخل الدولة في النصف الأول من القرن 19 عن طريق إنشاء إدارة حكومية مركزية للأوقاف ومن ذلك:

ـ ديوان الأوقاف الذي أنشأه محمد على في مصر عام 1838 م والذي تطور إلى وزارة الأوقاف عام 1913م.

ـ جمعية الأحباس في تونس التي أنشأها خير الدين باشا عام 1874م للإدارة الأحباس العامة ومراقبتها وفحص حساباتها[3].

ـ بنيقة الأحباس (دائرة الأحباس) التي أنشأها سلطان المغرب سنة 1912م.

ـ إدارة الأوقاف التي أنشأها إمام اليمن عام 1919م.

ـ دائرة الأوقاف التي تأسست في العراق سنة 1921 م ضمن الدوائر الحكومية.

---

[2] محمد كنازة، التسيير المركزي للوقف العام في الجزائر ومدى نجاعته، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة محمد الشريف مساعدية سوق اهراس، الجزائر، العدد السادس، جوان 2020، ص 106.

[3] ابراهيم البيومي غانم، معالم التاريخي لنظام الوقف (اجتماعيا، اقتصاديا ومؤسسيا)، مجلة الاوقاف التي تصدرها الامانة العامة للأوقاف بالكويت، العدد التجريبي نوفمبر 2000، ص 63، 65.

ـ كما عرفت بلدان شبه الجزيرة العربية وبلاد الشام هيئات إدارية ومجالس عامة للأوقاف ثم تحولت فيما بعد إلى وزارات للأوقاف داخل التشكيلة الحكومية، وهكذا ساد النمط الحكومي الحديث في معظم الدول الإسلامية والعربية[1].

ومما تجدر الإشارة إليه أن انتقال إدارة الأوقاف من النمط الفردي (التقليدي) إلـــى النمط الحكومي (المؤسسي والمركزي) قد حدث دون المرور بنمط وسط بينهما فيما عدا بعض الاستثناءات القليلة التي تمثلت في ظهور أوقاف تدار بواسطة مجالس إدارات وجمعيات أهلية، كما هو الحال بالنسبة للمجلس العلمي بالجزائر في أواخر العهد العثماني الذي كان يتكون من أعيان البلدة إلى جانب رجال العلم والفقه تحت إشراف المفتي الأكبر[2].

ثانيا: آثار سيطرة الإدارة الحكومية على الأوقاف

نتج عن إخضاع الأوقاف العامة إلى التسيير الحكومي والحاقها بالوزارات التي أنشأتها الدول الإسلامية والعربية العديد من الآثار السلبية، حيث تحولت الأوقاف إلى ملكية عامة تتصرف فيها الدول الحكومات تصرف المالك، وأصبحت موارد الأوقاف ونفقاتها جزءا من الميزانية العامة للدول، وفي بعض الدول تم الاتجاه إلى منع الأوقاف الخاصة (الأهلية) ثم بيعها وتصفيتها كـــما حدث فـــي مصر والعراق، بالإضافة إلى إلغاء الأوقاف الخاصة في سوريا وتونس، وبذلك انقطعت علاقة الوقف بالمجال الخيري وتنمية المجتمع[3].

كما نتج عن سيطرة الدولة على الأوقاف العامة إنشاء مؤسسات تتولى إدارتها مع تمتعها بصلاحيات واسعة في مجال الإشراف والإدارة بعيدا عن رقابة القضاء والمساءلة الأمر الذي انعكس سلبا على الأوقاف بصفة عامة.

بالإضافة الى عدم الكفاءة في إدارة قطاع الأوقاف، واستغلالها لأغراض خاصة من طرف الموظفين الحكوميين، مما خلق إحساسا بعدم الثقة لدى الناس وهو ما جعلهم يحجمون عـن وقف أموالهم، هذا من جهة

---

[1] ابراهيم البيومي غانم، نفس المرجع، ص 66.

[2] كمال منصوري، المرجع السابق، ص 114.

[3] سليم هاني منصور، ولاية الدولة على الوقف وتفريغه من مضمونه الاجتماعي، بحث مقدم للمؤتمر الثالث للأوقاف، اقتصاد، ادارة وبناء، الجامعة الاسلامية بالمملكة العربية السعودية، سنة 2009، ص 268.

ومن جهة اخرى عدم احترام إرادة الواقفين في كثير من الأحيان، بسبب صرف ريع الوقف على وجهات اخرى وفي هذا مخالفة لشروط الواقفين[1].

ومما لا شك فيه ان سيطرة الدولة على مختلف جوانب الحياة الاجتماعية، أدى إلى التقليل من دور الوقف في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، واقتصاره على الجانب الديني فقط كإنشاء المساجد والزوايا[2].

ومن البديهي ان تأثر الوقف بالسياسة العامة للدولة جعله في خدمتها، وليس في خدمة العمل الخيري، وأفقده الاستقلالية نظرا لتغير البرامج والخطط السياسية لهاته الاخيرة مما نتج عنه سوء تسيير الأملاك الوقفية والارتجال في إدارتها[3].

وبطبيعة الحال ادى تدخل الدول في ادارة الوقف الى إلغاء الوقف الذري (الوقف الخاص)، وذلك في كثير من الدول العربية والإسلامية، كما حدث في مصر سنة 1953، سوريا سنة 1917، والجزائر التي ألغت القانون المنظم للوقف الخاص[4].

الفرع الثالث: مميزات الإدارة الحكومية للأوقاف

عرفت الأوقاف في الجزائر نمط التسيير الذاتي (الفردي) الذي كان مطبقا كما ذكرنا سابقا، غير أنه ونتيجة للعوامل السابقة ونتيجة تدخل الدولة في إدارة وتسيير الأوقاف عبر سلسلة من القوانين، وتحت تأثير عمليات بناء مؤسسات الدولة الحديثة وتطوير إدارة الأوقاف، الأمر الذي أدى إلى ظهور إدارة حكومية حديثة تمارس عملها حسب الأساليب الرسمية في الادارة العامة، ويتسم هذا الشكل بمجموعة من المميزات نبينها كما يلي:

أولا: مركزية التسيير (المركزية الشديدة)

يعتبر النظام الإداري مركزيا عندما يتجه لتوحيد كل السلطات في يد السلطة المركزية حيث يوجد جهاز مركزي واحد، ويعمل تحت سلطته مجموعة من الأجهزة الإدارية يقومون بتنفيذ ما تقرره السلطة المركزية[5].

---

[1] ابراهيم البيومي غانم، المرجع السابق، ص 116.

[2] سليم هاني منصور، المرجع السابق، ص 268.

[3] سليم هاني منصور، نفس المرجع، ص 268

[4] جطي خيرة، المرجع السابق، ص 104.

[5] احمد محيو، محاضرات في المؤسسات الادارية، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2006، ص 105.

ويقصد بالمركزية الإدارية أو النظام الإداري المركزي توحيد وحصر كل سلطة الوظيفية الإدارية في الدولة في يد السلطات الإدارية المركزية (رئيس الدولة، الوزراء) وممثليهم (الولاة) في أقاليم الدولة، بحيث يؤدي هذا التركيز والتوحيد لمظاهر سلطة الوظيفة العامة في الدولة الى وحدة أسلوب ونمط الإدارة العامة في الدولة، وإلى إقامة هيكل النظام الإدارية في الدولة على شكل مثلث أو هرم يتكون من مجموعة من الطبقات والدرجات المترابطة فيما بينها، تتدرج لتشكل ما يسمى بالسلم الإداري وتخضع للإدارة المركزية[1].

وعادة ما تسير الأوقاف الخاضعة لسلطة الحكومة من قبل وزارة أو إدارة مركزية، وتتميز هذه الأخيرة بالمركزية الشديدة من خلال حصر كافة الصلاحيات لديها، ولا تتمتع الإدارة المحلية التابعة لها إلا بصلاحيات قليلة، كما تعمل الإدارة الوقفية الحكومية وفقا لنظم ولوائح إدارية ومالية خاضعة لأجهزة التخطيط والرقابة المالية، بالإضافة إلى خضوعها لأساليب الرقابة والتفتيش المطبقة على فروع الحكومة الأخرى[2].

كما تكون الإدارة المحلية تابعة للوزارة في العاصمة تعمل وفق نظم قانونية مثل باقي الإدارات العمومية الأخرى[3]، وبذلك تشكل مركزية التسيير أهم عنصر في النظام المركزي الذي اعتمد في إدارة الأوقاف بالجزائر.

ثانيا: الاندماج في الإدارة الحكومية المركزية

تسيير الأوقاف العامة من طرف وزارة الشؤون الدينية والاوقاف، وذلك من خلال الأساليب الرسمية في الإدارة العامة، وتخضع هذه الإدارة للعوامل السياسية التي تتأثر بها الحكومة عادة، هو ما يتجلى في اندماج الإدارة الوقفية في الجهاز الحكومي الذي يتأثر بما تتأثر به الحكومة، ويخضع لما تخضع له هذه الأخيرة ويترتب على ذلك ما يلي:

1-تبعية وزارة الأوقاف لمجلس الحكومة

باعتبار وزير الشؤون الدينية عضو من الحكومة فهو مطالب بتنفيذ توجيهات الحكومة وتطبيق سياستها العامة[4].

---

[1] عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الاول، النظام الاداري، طبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2002، ص 204.

[2] كمال منصوري، المرجع السابق، ص 123.

[3] منذر قحف، الوقف الاسلامي، تطوره، ادارته وتنميته، المرجع السابق، ص 285.

[4] ابراهيم البيومي غانم، الوقف والسياسة في مصر، د ط، دار الشروق، القاهرة 1998، ص 215.

2- خضوع موظفي الأوقاف لقانون الوظيف العمومي

يشرف على إدارة وتسيير الأملاك الوقفية مجموعة من الموظفين والإداريين الذين يقومون بمهامهم تحت إشراف ورقابة الوزارة الوصية، وبالتالي فهم يخضعون لقانون الوظيف العمومي من حيث الحقوق والواجبات بالإضافة إلى طرق توظيفهم.

3- الإدارة المركزية لأموال الوقف

تعتبر الإدارة المركزية لمالية الأوقاف من مظاهر النظام المركزي حيث تدار أموال الوقف عن طريق الصندوق المركزي للأوقاف[1].

4- ارتباط إدارة الأوقاف بالسياسة التنموية للدولة

مع توسع نشاط الدولة ليشمل كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية...الخ، الأمر الذي جعل الحكومات المتعاقبة تعمل على ربط الأوقاف بالتنمية، وجعلها أداة في يد الحكومة لتنفيذ مخططات التنمية الواردة في برنامج عمل الحكومة، وغالبا ما تلجأ الدول والحكومات إلى توظيف أموال الوقف للتخفيف من آثار الأزمات الاقتصادية التي تعاني منهـا أو مـــن أجل تنفيذ البرامج التنموية واستثمارها[2]، كما هو الحال بالنسبة للجزائر التي لجأت إلى استغلال الأملاك الوقفية في المشاريع الاستثمارية بموجب المرسوم التنفيذي 18/ 213.

ثالثا: التسيير اللامركزي للأوقاف (الإدارة اللامركزية)

تعرف اللامركزية الإدارية بأنها ذلك النظام الذي يقوم ويستند على توزيع سلطات الوظيفة الإدارية في الدولة بين الإدارة المركزية (الحكومة) من جهة، وبين هيئات ووحدات إدارية أخرى مستقلة ومتخصصة على أساس إقليمي جغرافي من ناحية، وعلى أساس فني موضوعي من ناحية أخرى، مع وجود رقابة وصائية إدارية على هذه الهيئات والوحدات اللامركزية لضمان وحدة الدولة، ولضمان عملية التنسيق بين رسم السياسة العامة للدولة مع الخطط الوطنية وعملية تنفيذها وإنجازها[3]، ونكون أمام لا مركزية في التسيير عندما تعود بعض السلطات التقريرية لاختصاص الهيئات المحلية المتمثلة في المديريات المحلية التابعة لوصاية الوزارة، حيث

---

[1] كمال منصوري، المرجع السابق، ص 124.

[2] كمال منصوري، نفس المرجع، ص 125.

[3] عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 239،240.

توجد على مستوى كل ولاية مديرية ولائية مكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف، تقوم بمهام الإدارة والتسيير المحلي للقطاع [1].

الفرع الرابع: مزايا وعيوب الإدارة الحكومية للأوقاف (التسيير المركزي)

لا تختلف الإدارة الحكومية للأوقاف العامة عن باقي القطاعات الأخرى التي تتولى الحكومة إدارتها مباشرة سواء تعلق الأمر بالتوجهات والأهداف المسطرة لعملها أو من حيث نمط التسيير والإجراءات المتخذة لذلك، وهو ما يترتب عليه مزايا وعيوب لهذا النوع من التسيير.

أولا: مزايا التسيير الحكومي للأوقاف

يمتاز نظام تسيير الأوقاف من طرف الإدارة الحكومية بمجموعة من الإيجابيات التي تخدم الوقف نذكرها فيما يلي:

ـ يتمتع التسيير المركزي للأوقاف بامتيازات السلطة العامة وهو ما يكسبه القدرة على حماية الوقف وصيانته واسترجاعه.

ـ توحيد إدارة الأوقاف العامة في يد مؤسسة واحدة يجعل منها قوة اقتصادية واجتماعية تساهم في رقي المجتمع وازدهاره[2].

ـ يضمن التسيير المركزي للأوقاف انسجاما في الإدارة وكذلك توحيد القانون المطبق عليها.

ـ يكون التسيير المركزي بعيدا عن المحاباة وعن الإسراف نوعا، وأكثر كفاءة عن غيره لأن الموظف يكون مسؤولا اتجاه رؤسائه فيخاف تبعة الخطأ والإهمال[3].

ـ يقلل نظام التسيير الإداري المركزي للوقف من النفقات وتبديد ريوع الوقف، ويكرس رقابة أوسع وأكبر على حركة الإنفاق والصرف وكذا عائدات الأوقاف مما يوفر لها حماية أكبر[4].

---

[1] جيلالي دلالي، المرجع السابق، ص 146.

[2] احمد كمال الدين امام، الوقف والوصية في الاسلام، مقاصد وقواعد، الطبعة الاولى، منشاة المعارف، الاسكندرية 1999، ص 207.

[3] قصير مزيان فريدة، مبادئ القانون الاداري، د ط، مطبعة عمار قرفي، باتنة، الجزائر 2001، ص 111.

[4] محمد كنازة، التسيير المركزي للوقف العام في الجزائر ومدى نجاعته، المرجع السابق، ص 107.

ثانيا: عيوب التسيير الحكومي للوقف

بالرغم من تطور المؤسسة الوقفية وإسهامها في التنمية على مر العصور إلا أن تدخل الدولة المباشر في إدارة الأوقاف وتوجيهها نتج عنه سلبيات ومشاكل كبيرة لا يزال يعاني منها القطاع نوردها فيما يلي:

– اعتماد الوقف على النمط الحكومي المركزي يدخله في البيروقراطية الإدارية، وانتقلت إدارة الأوقاف من فساد النظار إلى فساد مؤسساتي داخل الإدارة الوقفية، بحيث أصبح الفساد الإداري أوسع نطاقا و أكثر ضررا، هذا مــن جهة ومن جهة أخرى تأثير مركزية القرار بالسلب على أداء الوقــف لدوره، لأن تسيير أموال الوقف من قبل الإدارة المركزية يجعل من المديريات الولائية للأوقاف لا تتمتع إلا بصلاحيات قليلة الأمر الذي لا يسمح بمواكبة الوقف لتطلعات التنمية على المستوى المحلي، فكل شيء مقيد بالحصول على ترخيص من السلطة الوصية[1].

– نتج عن التسيير المركزي للأوقاف وإحكام الدولة قبضتها في ذلك احجام الناس عن الوقف الخيري، ومرد ذلك إلى عدم احترام الإدارة لإرادة الواقفين وصرف ريع الوقف في غير اشتراطات الواقف[2].

– تغير نظرة النــاس إلــى الأوقاف المسيرة مركزيا مــن العمل الخيري إلــى اعتبارها مـالا عاما، وبالتالي ذهاب النزعة الخيرية للأوقاف، مما أدى إلى تراجع الاهتمام الشعبي بالأوقاف ودورها التنموي.

– ضعف الكفاءة في الأداء المتعلق بإدارة الأوقاف نتيجة عدم وجود معايير محددة لشغل الوظائف في قطاع الأوقاف مع ضعف برامج التدريب والتكوين في هذا القطاع.

– قلة الموظفين المؤهلين والمتخصصين في إدارة الأوقاف وهو ما يؤثر علــى مردودية الأوقاف كما يعيق الاهتمام والعناية بها واستثمارها، ويرجع سبب ذلك إلى انعدام التخصصات الأكاديمية أو الوظيفية للمناصب المطلوبة مع ضعف التأهيل والتدريب لموظفي الأوقاف[3].

– كثرة الأعباء على السلطة المركزية تؤدي إلى تعطل في أشغالها، كما تؤدي إلى تعقيدات في الإجراءات، مما يسبب حالة من الركود في الدور التنموي للوقف.

---

[1] منذر قحف، الوقف الاسلامي، تطوره، ادارته وتنميته، المرجع السابق، ص 286.

[2] محمد كنازة، التسيير المركزي للوقف العام في الجزائر ومدى نجاعته المرجع السابق، ص 107.

[3] ابراهيم البيومي غانم، الوقف والسياسة في مصر، المرجع السابق، ص 217.

– خضوع الأوقاف العامة لوزارة الشؤون الدينية يؤدي الى ادخالها ضمن السياسة العامة للدولة وذلك راجع الى أن الوزير المكلف بالأوقاف يجمع بحكم منصبه بين صفته السياسية باعتباره عضو في الحكومة و بين صفته الإدارية باعتباره الرئيس الرسمي لإدارة الأوقاف (الناظر) فهو دائما ملزم بتطبيق برنامج الحكومة، وبذلك يسخر أموال الوقف في المشاريع الحكومية على حساب العمل الخيري[4]، هذا من جهة ومن جهة أخرى ينتج عن أي تعديل حكومي إعادة النظر في البرامج والمشروعات والخطط من طرف الوزير الجديد، فيقوم هذا الأخير بتعليق بعضها أو إلغائها أو تعديلها، وهو ما يؤثر سلبا على إدارة الأوقاف بصفة عامة .

– خضوع إدارة الأوقاف على المستوى المحلي لناظر الوقف (النظار) أو المدير الولائي للأوقاف يجعل مصيرها متوقفا على مدى كفاءة هؤلاء وإخلاصهم وتفانيهم في رعايتها وحمايتها خاصة وأن إشرافهم عليها إشراف مباشر[1].

– انخفاض المردود الاجتماعي والاقتصادي للوقف نتيجة اتجاه الإدارة الحكومية إلى حصر مفهوم الوقف في المجال الديني كالمساجد وصيانتها واقتصار الوقف على المسجد وما يتبعه من مؤسسات خاصة به، وبذلك فقد الوقف شموليته، ونقص مردوده الاجتماعي واقتصر العطاء الوقفي على المجالات التقليدية فقط (العمل الخيري)، هذا بالإضافة إلى إتباع أساليب تقليدية في استثمار الأملاك الوقفية وكذلك الامر بالنسبة لتوزيع ريع الوقف والاعتماد على طول الإجراءات الحكومية في توزيع عائدات الوقف، مما قلل من المردود الاجتماعي للوقف[2].

– ارتفاع كلفة إدارة الأوقاف نتيجة كثرة الأجهزة المركزية والمحلية المكلفة بتسيير الأوقاف، الأمر الذي قلل من ريع الوقف الذي يصرف على المستحقين، فوزارة الأوقاف في مصر مثلا كانت تقتطع نسبة 10 بالمائة من الريع وقد يصل إلى 15% كأجر لها وهو أجر كبير بالمقارنة مع مثيلاتها في الدول العربية والاسلامية[3].

---

[4] عبد الرزاق اصبيحي، الحماية المدنية للأوقاف العامة بالمغرب، المرجع السابق، ص 51.

[1]عبد الرزاق اصبيحي، الحماية المدنية للأوقاف العامة بالمغرب، نفس المرجع، ص 53.

[2]فؤاد عبد الله العمر، اسهام الوقف في العمل الاهلي والتنمية الاجتماعية، الامانة العامة للأوقاف، الكويت سنة 2000 ص 126.

[3] محمد ابو زهرة، محاضرات في الوقف، المرجع السابق، ص 372.

– ضعف صلة الوقف بمؤسسات العمل الأهلي والمجتمع المدني نتيجة تحويل مصارف الوقف المخصصة لدعم المؤسسات الخيرية الأهلية كالمستشفيات والمدارس وغيرها لصالح أنشطة وزارة الشؤون الدينية المختلفة، والتي تعبر عن التوجهات التنموية للدولة غالبا[1].

المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري.

تحتاج الاملاك الوقفية الى وجود جهة إدارية تشرف على تسييرها وإدارتها (ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف)، تعمل تحت سلطة الدولة ضمانا لاستمرار الأوقاف في خدمة المجتمع، ولذلك اعتبر المالكية إدارة الأوقاف والنظر على الاحباس والتفقد لأحوالها والنظر فيها جزءا من أعمال الدولة، وهي من واجبات السلطة الحاكمة، حيث تؤخذ أجرة هذا العمل من خزينة الدولة وليس من مال الوقف، خاصة إذا كانت مصارف الوقف(الريع) موجهة للمرافق والخدمات العامة[1].

كما أن ولاية الدولة على الأوقاف تجعلها تفوض أمر إدارتها إلى إدارة أو وزارة وتخضع لرقابة الدولة في ذلك، وتبقى صلاحية النظر في المنازعات المتعلقة بها للقضاء، وغالبا ما تلحق الأوقاف بوزارة مركزية، مثل ما هو معمول به مختلف الدول الإسلامية والعربية، حيث حلت وزارة الشؤون الدينية محل ناظر الوقف تطبيقا لفكرة الإدارة الحكومية المباشرة، وهو ما عمدت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال، حيث اعتمدت النظام المركزي في إدارة الأوقاف وأسندت هذه المهمة إلى أجهزة مركزية تعمل تحت إشراف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف(المطلب الأول) وأجهزة محلية هي مديريات الشؤون الدينية والأوقاف تمثل السلطة المركزية على المستوى الولائي تجسيدا لمبدأ عدم التركيز الإداري (المطلب الثاني) بالإضافة إلى بعض الجهات التي ليست لها علاقة مباشرة بإدارة وتسيير الاملاك الوقفية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: الهيكل الإداري للأوقاف على المستوى المركزي.

تعتبر إدارة الأوقاف الجزائرية حديثة النشأة مقارنة بغيرها من الإدارات في الدول الإسلامية والعربية التي خضعت فيها الأوقاف لسيطرة الإدارة الحكومية، حيث عرف الجهاز الإداري لها عدة تطورات ابتداء من

---

[1] كمال منصوري، المرجع السابق، ص 130.

[1] محمد بن عبد العزيز بن عبد الله، الوقف في الفكر الاسلامي، الجزء الاول، مطبعة فضالة الرباط، المغرب 1996، ص 166.

الاستقلال الى غاية يومنا هذا، وذلك من أجل ضمان حماية الأوقاف وحسن استغلالها، حتى تؤدي وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية.

وفي هذا الاطار استحدث المشرع الجزائري أجهزة مركزية للقيام بذلك، كما استحدث المشرع الجزائري في إطار تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والاوقاف هياكل جديدة بموجب المرسوم التنفيذي 427/05[1]، تابعة مباشرة لنشاط وزير الشؤون الدينية والأوقاف نتناولها في الفرع الأول، ثم نتناول في الفرع الثاني المديريات الوزارية التي لها علاقة بالأوقاف وفي الفرع الثالث نتناول بالدراسة والتحليل الديوان الوطني للأوقاف والزكاة كمؤسسة حديثة النشأة ودورها في ادارة وتسيير الاملاك الوقفية بصفة عامة.

الفرع الأول: وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

تعتبر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف إحدى الدوائر الوزارية ضمن مختلف التشكيلات الحكومية منذ الاستقلال[2]، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الوزارة عرفت عدة تسميات منذ إنشائها فسميت سنة 1965 بوزارة الأوقاف، ثم عرفت باسم وزارة التعليم الأصلي والشؤون الدينية سنة 1971، وفي سنة 1980 تم إعادة تسميتها بوزارة الشؤون الدينية، واحتفظت بهذه التسمية إلى غاية سنة 2000، حيث أضيفت لها الأوقاف وأصبحت تسمى بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف إلى غاية يومنا هذا[3].

يدير هذه الوزارة وزير وهو شخصية محورية في إدارة الأوقاف وفي النظام الذي تتبعه الدولة في إدارة وتسيير شؤونها، حيث يعتبر أعلى سلطة في السلم الإداري ورأسها على المستوى المركزي أو المحلي، ويمثل الوزير الدولة من الناحية السياسية باعتباره عضو في الحكومة، كما يحمل الصفة الإدارية لما له من صلاحيات إدارية واسعة في مجال عمله[4].

ويتم تعيينه من قبل رئيس الجمهورية بموجب مرسوم رئاسي وبعد استشارة الوزير الاول وهو مكلف بإدارة الأوقاف[5].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 427/05 المؤرخ في 07 نوفمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28 جوان 2000 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والاوقاف، ج ر عدد 73 مؤرخة في 09 نوفمبر 2005.

[2] بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص 114.

[3] كمال منصوري، المرجع السابق، ص 59.

[4] زكرياء بن تونس، المرجع السابق، ص 157.

[5] المادة 93 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتعلق بالدستور الجزائري، المعدل والمتمم.

وبما أن الوزير يمثل الوصية المركزية على الأوقاف فإنه يمتلك مجموعة من الصلاحيات في باب تسيير الأملاك الوقفية نذكر بعضها:

ـ ممارسة السلطة السلمية على موظفي وزارته من خلال توجيه التعليمات المتعلقة بتسيير الأملاك الوقفية.

ـ تمثيل الدولة في كافة المسائل القانونية التي تخص وزارته سواء تعلق الأمر بالمنازعات أو إبرام العقود بصفته نائبا عن الإدارة[1].

ـ كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المتضمن صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف[2] مجموعة من المهام التي يضطلع الوزير القيام بها في باب ادارة الأوقاف تتمثل فيما يلي:

ـ القيام بأي دراسة أو عمل من أجل إدارة الأوقاف.

ـ ضمان حسن سير الهياكل المركزية وغير المركزية الموضوعة تحت تصرفه من أجل التسيير الأمثل للأوقاف وحسن استغلالها.

ـ السهر على حماية الأملاك الوقفية وحمايتها واتخاذ جميع الإجراءات الكفيلة بتطوير قطاع الأوقاف[3].

ـ المبادرة باقتراح أية هيئة أو تنسيق وزاري يضمن حسن سير الأوقاف وإدارتها، كما هو الحال بالنسبة لإنشاء اللجنة الوطنية للأوقاف وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 99/89.

وفيما يتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية فإن الوزير يملك حق إيجار هذا النوع من الأراضي طبقا لنص المادة 26 مكرر 9 من القانون 07/01[4] المعدل لقانون الأوقاف، التي نصت على ما يلي" للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة"، كما يدخل ضمن مهام الوزير إبرام العقود المتعلقة باستغلال الأراضي الوقفية طبقا لنص المادة 26 مكرر 11 من نفس القانون.

---

[1] زكرياء بن تونس، المرجع السابق، ص 157.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 27 جوان 1989 المتضمن صلاحيات وزير الشؤون الدينية والاوقاف، ج ر عدد 26 صادرة بتاريخ 28 جوان 1989.

[3] المواد 10،09،06 من المرسوم التنفيذي 99/89 السالف الذكر .

[4] القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد صادرة بتاريخ

وتطبيق للمرسوم التنفيذي رقم 146/2000[5] المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، فان الوزارة تشتمل على أجهزة تابعة للوزير مباشرة وهي مرتبطة بنشاطه نذكرها كما يلي:

أولا: الأمانة العامة

يشرف عليها الأمين العام لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، يساعده مديران للدراسات ويلحق به مكتب البريد والاتصال[1].

ثانيا: ديوان وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

يرأسه رئيس ويساعده 5 أشخاص مكلفون بالدراسات والتلخيص يقومون بالمهام التالية:

- تحضير مشاركة الوزير في أعمال الحكومة وتنظيمها.
- تحضير أعمال الوزير في ميدان العلاقات الخارجية وتنظيمها.
- الاتصال مع الهيئات العمومية.
- إعداد كل حصائل نشاطات الوزارة.
- متابعة النشاط القانوني للوزارة.
- تحضير علاقات الوزير بأجهزة الإعلام وتنظيمها.
- متابعة العلاقات الاجتماعية والمهنية وتطبيق تشريعات العمل في المؤسسات التابعة للوصاية.
- تحضير علاقات الوزير بمختلف الجمعيات وتنظيمها[2].

ثالثا: المفتشية العامة

تم استحداث المفتشية العامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المعدل والمتمم، والمتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف حيث أحالت المادة الأولى منه إلى مرسوم تنفيذي آخر متعلق

---

[5]المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28 جوان 2000 المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والاوقاف، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 427/05، ج ر عدد 38 صادرة في سنة 2000.

[1]المادة 01 ف 2 من المرسوم التنفيذي 146/2000 السالف الذكر.

[2]المادة 01 ف 3 من المرسوم التنفيذي 146/2000 السالف الذكر.

بتنظيمها وسير عملها، والذي جاء تحت رقم 371/2000[1]، وحددت المادة 02 من هذا الأخير المهام الخاصة بها، فإلى جانب مهامها الرقابية العامة على مختلف الهياكل والمؤسسات التابعة لوزارة الشؤون الدينية فإنها تقوم تحت سلطة الوزير بزيارات ومراقبة وتفتيش تتعلق بما يلي:

ـ مدى فعالية تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في قطاع الشؤون الدينية والأوقاف.

ـ التأكد من السير الحسن للهياكل والمؤسسات والهيئات التابعة للوزارة.

ـ الاستعمال الأمثل والرشيد للوسائل والموارد الموضوعية تحت تصرف الهياكل التابعة للوزارة.

ـ التحقق من تنفيذ القرارات والتوجيهات الصادرة من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

ـ تنشيط برامج التفتيش وتنسيقها على المستوى المحلي، وذلك بالتنسيق مع مدراء المحليين.

– متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدها، وإعداد تقارير دورية حول ذلك وفي هذا الإطار يمكن للمفتشية والعامة أن تقترح توصيات أو أية اقتراحات من شأنها أن تساهم في تحسين عمل الجهات التي تشرف على ذلك[2].

وحسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 371/2000 فإن المفتشية العامة تقوم بعملها على أساس برنامج سنوي للتفتيش يعرض على الوزير للموافقة عليه، كما يمكنها التدخل أيضا بصفة فجائية بناء على طلب الوزير، وفي إطار ممارسة مهامها تلزم المفتشية العامة بالحفاظ على سرية المعلومات والوثائق التي تتولى تسييرها، وبعد نهاية التفتيش تقوم بإعداد تقرير نهائي، يرسله المفتش العام إلى الوزير، كما يقوم المفتش زيادة على التقارير الدورية السالفة الذكر بإعداد تقـــرير سنوي عن نشاط المفتشية يقدمه إلى الوزير، يبدي فيه ملاحظاته واقتراحاته المتعلقة بسير المصالح والمؤسسات التابعة للوصاية ونوعية أدائها[3].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 371/2000 المؤرخ في 2000/11/18 يتضمن احداث المفتشية في وزارة الشؤون الدينية والاوقاف، وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 69، صادرة في سنة 2000

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 371/2000 السالف الذكر.

[3] صورية زردوم، الاليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2018/2017، ص 82.

وبالإضافة لما سبق ذكره تمارس المفتشية العامة مهامها تحت إشراف المفتش العام ويساعده سبعة مفتشين يكلفون بالمهام التالية[1]:

ـ القيام بالتفتيش المنتظم والمفاجئ لدى هياكل القطاع ومؤسساته.

ـ متابعة برامج التفتيش الدورية للمفتشين في الولايات وتقييمها.

ـ تفتيش مشاريع الإنجاز المتعلقة بالقطاع، كما يقوم المفتش العام بتنشيط وتنسيق نشاطات المفتشين الذين يمارس عليهم السلطة السلمية[4].

الفرع الثاني: الأجهزة الإدارية التابعة لوزارة الشؤون الدينية التي لها علاقة بقطاع الأوقاف.

رأينا سابقا ان وزير الشؤون الدينية والأوقاف يمارس مهامه بصفة عامة بمساعدة أجهزة تابعة له مباشرة وليست لها علاقة مباشرة بقطاع الأوقاف، إلا أنه وفي مجال تسيير الأملاك الوقفية توجد أجهزة إدارية مركزية موجودة على مستوى الوزارة لها علاقة مباشرة بإدارة هذا القطاع الأخير نذكرها فيما يلي:

أولا: مديرية الأوقاف والحج والعمرة

كانت تسمى هذه المديرية بمديرية الشعائر الدينية والأملاك الوقفية قبل سنة 1994 ثم تم تغيير اسمها إلى مديرية الأوقاف والشعائر الدينية بموجب المرسوم رقم 470/94[2] ثم تم تغيير اسمها إلى مديرية الأوقاف والحج بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 السالف الذكر، ثم أعيد استحداث تسميتها بمديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 427/05السالف الذكر.

تعتبر هذه المديرية من بين المديريات التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف التي تعني بالأوقاف وتطبيق للمادة 03 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 05/ 427تقوم هذه المديرية بمجموعة من المهام في مجال الأوقاف تتمثل فيما يلي:

ـ البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وضمان إشهارها وإحصائها.

ـ إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها.

ـ متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتحدد طرق صرفها.

---

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 371/2000 السالف الذكر.

[4] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 371/2000 السالف.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 470/94 المؤرخ في 1994/12/25 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والاوقاف

ـ تحسين التسيير المالي والمحاسبي للأملاك الوقفية.

ـ إعداد برنامج التحسيس والتشجيع على الوقف.

ـ إعداد الصفقات والاتفاقيات المتعلقة بالأملاك الوقفية وضمان متابعة تنفيذها.

ـ ضمان أمانة لجنة الأملاك الوقفية[1].

وتضم هذه المديرية ثلاث مديريات فرعية اثنان منها لها علاقة بالأوقاف وهي:

1- المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها:

ثم إنشاء هذه المديرية بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 427/5 السالف الذكر وتجدر الإشارة إلى أنه تم تغيير اسم هذه المديرية من المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات إلى المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها بموجب المادة السابقة الذكر، كما تم توسيع مهامها وهي:

ـ البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وإشهارها.

ـ مسك سجلات جرد الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة.

ـ جرد الأملاك الوقفية ووضع بطاقة خاصة بكل ملك وقفي.

ـ متابعة تسيير الأملاك الوقفية.

ـ المساعدة على تكوين ملف إداري لكل شخص يرغب في وقف ملكه.

ـ متابعة إشهار الشهادات الخاصة بالأملاك الوقفية[2].

وحسب المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/11/20[3]، تتشكل المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية من المكاتب التالية:

ـ مكتب البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها.

ـ مكتب الدراسات التقنية والتعاون.

ـ مكتب المنازعات.

---

[1] المادة 03 ف 01 من المرسوم التنفيذي رقم 427/05 السالف الذكر.

[2] المادة 03 ف 01 من المرسوم التنفيذي رقم 427/05 السالف الذكر.

[3] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/11/20 المتضمن تنظيم المكاتب الادارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية والاوقاف.

2-المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية:

احتفظت هذه المديرية بنفس التسمية الأولى المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 146/2000 السالف الذكر وتكلف بالمهام التالية:

- إعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.
- متابعة العمليات المالية والمحاسبة للأملاك الوقفية ومراقبتها.
- متابعة تحصيل الإيجار وصيانة الأملاك الوقفية ومتابعة تنفيذها.
- وضع آليات إعلامية وإشهارية لمشاريع استثمار الملك الوقفي.
- القيام بأمانة لجنة الأملاك الوقفية[1]

وحسب المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 11 2001 السالف الذكر فإن هذه المديرية تضم ثلاثة مكاتب هي:

- مكتب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية.
- مكتب تسيير موارد ونفقات الأملاك الوقفية.
- مكتب صيانة الأملاك الوقفية[2].

ما يلاحظ على مديرية الأوقاف والحج والعمرة أنها تتمتع بصلاحيات واسعة في مجال إدارة الأملاك الوقفية واستثمارها على كافة المستويات، سواء تعلق الامر بالتسيير المالي والمحاسبي او الإداري، كما لها صلاحيات واسعة في مجال استثمار الأملاك الوقفية خاصة الصفقات والعقود والاتفاقيات هذا من جهة، ومن جهة أخرى فهي مكلفة بإدارة أمانة لجنة الأوقاف بحيث يترأس مدير الأوقاف والحج والعمرة اللجنة الوطنية للأوقاف، ويأتي هذا استجابة للتغيرات والتوجهات الجديدة في مجال الأوقاف، خاصة في مجال البحث عن هذه الأخيرة واسترجاعها، بالإضافة إلى جرد الأوقاف الموجودة واستثمارها وتنميتها.

---

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 427/05 السالف الذكر.

[2] المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/11/20.

ثانيا: لجنة الأوقاف

تطبيقا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 التي نصت على ما يلي: تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة للأوقاف تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع المعمول به، كما تنشأ اللجنة الوطنية للأوقاف بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

وفي هذه الإطار صدر القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999 [1]المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها، حيث تتولى هذه اللجنة إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها على الصعيد الوطني يكون مقرها الإدارة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف[2].

تعد هذه اللجنة المسؤول الأول على الأملاك الوقفية على المستوى المركزي[3]، وهي عبارة عن هيئة

تداولية لها دور شبه تشريعي في مجال إدارة الأوقاف، كما أنها هيئة استشارية في مجال تسيير الأملاك الوقفية[4].

1- تشكيلة اللجنة الوطنية للأوقاف:

حسب المادة 2 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء هذه اللجنة فإنها تتشكل مما يلي:

- مدير الأوقاف رئيسا.
- المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية كاتبا للجنة.
- المكلف بالدراسات القانونية والتشريع عضوا.
- مدير الإرشاد والشعائر الدينية عضوا.
- مدير إدارة الوسائل عضوا.
- مدير الثقافة الإسلامية عضوا.
- ممثل مصالح أملاك الدولة عضوا.

---

[1] الدليل القانوني للوقف، مديرية الشؤون الدينية والاوقاف لولاية الوادي، ط 2، مطبعة مزوار الوادي 2018، ص 169.

[2] المادتين 01، 03 من القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21، المرجع السابق.

[3] عبد الرزاق بوضياف، ادارة اموال الوقف وسبل استثمارها، المرجع السابق، ص 62.

[4] سمية بن تركي، احكام الوقف في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص احوال شخصية، جامعة محمد خضر بسكرة، سنة 2015/2014، ص 34.

ـ ممثل عن وزارة العدل عضوا.

ـ ممثل عن وزارة الفلاحة والصيد البحري عضوا.

ـ ممثل المجلس الإسلامي الأعلى عضوا.

ـ كما يمكن للجنة الأوقاف أن تستعين بأي شخص يفيدها في مهامها[1].

وبالإضافة إلى التشكيلة المذكورة أعلاه أضاف القرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 2000/11/11[2] المتمم للقرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها، ثلاثة أعضاء حيث نصت المادة 2 منه على الأعضاء الجدد وهم:

ـ ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية عضوا.

ـ ممثل عن وزارة الأشغال العمومية عضوا.

ـ ممثل عن وزارة السكن والعمران عضوا.

2- مهام وصلاحيات لجنة الأوقاف:

حسب المادة 4 من القرار الوزاري رقم 29 السابق الذكر تتولى لجنة الأوقاف النظر والتداول في جميع القضايا المعروضة عليها المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية، واستثمارها وحمايتها وتسييرها، وتقوم على الخصوص بما يلي:

- دراسة حالات تسوية الأملاك الوقفية العامة والخاصة عند الاقتضاء في ضوء أحكام المواد 03 04، 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 وتعد محاضر نمطية لكل حالة على حدة.

وتتعلق حالات تسوية الأملاك الوقفية بما يلي:

* المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 تنص على تسوية الأراضي الوقفية التي خصصت لبناء المساجد أو المشاريع الدينية وملحقاتها باعتبارها أوقافا عامة.

---

[1] المادة 02 من القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21، المرجع السابق.

[2] القرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 2000/11/11 المتمم للقرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها.

* المادة 4 من نفس المرسوم نصت على عملية التسوية عن طريق نقل ملكية الأراضي المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه لمقابل مبلغ رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة لفائدة الملك الأصلي طبقا للمادة 43 من قانون الأوقاف.

* المادة 5 من نفس المرسوم نصت على تسوية وضعية الأملاك والعقارات الوقفية التي ضمت الى املاك الدولة أو الأوقاف الخاصة التي انقرضت فيها العقب (الموقوف عليهم)، وكذلك الأمر بالنسبة للعقارات والأملاك الوقفية التي قام الأشخاص الطبيعيون او المعنويون بمنحها لإدارة الأوقاف، حيث تسوي وتقيد رسميا لدى مصالح الشهر العقاري بالمحافظات العقارية طبق للمواد 41/8 من قانون الأوقاف.

* المادة 6 من نفس المرسوم نصت على تسوية وضعية الأملاك التالية باعتبارها من الأوقاف العامة وهي:

الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيون أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف.

الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة المسلمين.

الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.

الأملاك التي خضعت للمشاريع الدينية[1].

– تدرس أو تعتمد الوثائق النمطية لعمل وكلاء الأوقاف في ضوء أحكام المواد 13،12،11،10 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

– تشرف على إعداد دليل عمل ناظر الملك الوقفي أو تعتمد اقتراحه والوثائق النمطية اللازمة لذلك في ضوء أحكام المادتين 14/13 من المرسوم التنفيذي رقم 98 381 السابق الذكر.

– تدرس حالات تعيين نظار الأملاك الوقفية أو اعتمادهم واستخلافهم عند الاقتضاء وحقوق كل واحد منهم في إطار أحكام المواد من 20/15 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

– تدرس حالات إنهاء مهام نظار الأملاك الوقفية وتعتمد وثائق نمطية كل حالة على ضوء أحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

– كما تدرس وتعتمد الوثائق النمطية المتعلقة بإيجاز الأملاك الوقفية عن طريق التراضي كما تحدد الحد الأدنى للإيجار وفقا لإيجار المثل وذلك وفق أحكام المواد من 22 إلى 27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98

[1] المواد 03، 04، 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، المرجع السابق.

وفي هذا الإطار المتعلق بإيجار الأملاك الوقفية تقوم دفتر شروط نموذجي وفق التنظيمات السارية المفعول وفي إطار أحكام الشريعة الإسلامية.

– ويدخل ضمن صلاحياتها أيضا دراسة حالات تجديد عقود الإيجار غير العادية على ضوء أحكام المواد 27 و30 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98[1].

– اقتراح أولويات الإنفاق العادي لربع الوقف المتاح والإنفاق الاستعجالي.

– تشكيل لجان خاصة لأداء مهام محددة في نطاق عمل اللجنة[2].

ما يلاحظ عن عمل اللجنة أنها تتمتع بصلاحياتها واسعة خاصة في مجال إيجار الأملاك الوقفية بصفة عامة، والأراضي الوقفية الفلاحية بصفة خاصة، وذلك عن طريق إعداد دفتر شروط نموذجي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق الذكر، التي اكدت على احترام أحكام المواد 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 عند إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، كما تقوم اللجنة بتحديد السعر الأدنى للإيجار، وبالإضافة إلى ذلك تبدي لجنة الأوقاف رأيها في حالة تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبيل الخيرات تطبيقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/21 والمادة 21 من المرسوم التنفيذي 14 /70، المتعلق بتأجير الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة.

ومن خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة لعمل لجنة الأوقاف نلاحظ أنها عبارة عن هيئة تداولية واستشارية، تعني بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية، تتشكل من الإطارات المركزية في وزارة الأوقاف بالإضافة إلى ممثلين عن بعض القطاعات الوزارية الأخرى التي لها صلة بقطاع الأوقاف، مما يساعد اللجنة في عملها خاصة مجال البحث عن الأملاك الوقفية واسترجاعها.

3- تنظيم وسير عمل لجنة الأوقاف:

حسب المادة 5 من القرار الوزاري 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها تتولى المديرية الفرعية لاستثمارها والأملاك الوقفية مهام الكتابة التقنية للجنة الأوقاف وتقوم بهذه الصفة بما يلي:

ـ تحضير الملفات التي تعرض على اللجنة قصد دراستها.

---

[1] المادة 04 من القرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 2000/11/11، المرجع السابق.

[2] زكرياء بن تونس، المرجع السابق، ص 162.

ـ إعداد جدول اجتماعات اللجنة.

ـ حفظ محاضر ومداولات اللجنة وكل الوثائق المتعلقة بعملها[1].

من خلال هذه المادة يتبين أن المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية هي التي تتولى إدارة امانة لجنة الاوقاف، وذلك عن طريق التحضير المسبق لانعقاد عمل اللجنة، حيث تجتمع اللجنة في دورة عادية مرة واحدة كل شهرين على الأقل، بناء على استدعاء من رئيسها[2]، ويحدد رئيس اللجنة جدول الأعمال المزمع مناقشته، بحيث يعرض أولا على الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف للموافقة عليه وبعدها يبلغ إلى الأعضاء قبل أسبوع من انعقاد اللجنة، كما يمكن للجنة أن تنعقد في دورات استثنائية إذا دعت الضرورة إلى ذلك[3]، ولا تصح مداولتها إلا بحضور أغلبية أعضائها، كما تدون مداولاتها في سجل خاص بذلك مرقم ومؤشر عليه، يوقع عليه أعضاء اللجنة الحاضرون[4]، وبعدها ترسل المداولات إلى الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف خلال الأسبوع الموالي لتاريخ اجتماعها للمصادقة عليها[5]، وبعد المصادقة تصبح تلك المداولات ملزمة لجميع القائمين على إدارة وتسيير الأملاك الوقفية وتنفذ بالكيفيات الإدارية المناسبة[6].

ثالثا: الصندوق المركزي للأوقاف

تم إنشاء الصندوق المركزي للأوقاف بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 31 بين وزارة الشؤون الدينية ووزارة المالية[7]، وحسب المادة 2 منه فان الصندوق المركزي للأوقاف هو حساب جاري يفتح على المستوى المركزي في إحدى المؤسسات المالية بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، يضم هذا الصندوق على إطار تسييره وزير الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره أمر بالصرف رئيسي حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، ويساعده آمرون بالصرف ثانويون هم:

– رئيس لجنة الأوقاف بعد تفويضها من الوزير حسب شخص 37 ف 02 من نفس المرسوم.

---

[1] المادة 05 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف، المرجع السابق.

[2] المادة 06 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف، المرجع السابق.

[3] المادة 06 ف 02، 03 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف، المرجع السابق.

[4] المادة 08 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف، المرجع السابق.

[5] المادة 09 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف، المرجع السابق.

[6] المادة 10 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف، المرجع السابق.

[7] القرار الوزاري المشترك رقم 31 المؤرخ في 02 مارس 1999 المتضمن انشاء الصندوق المركزي للأوقاف.

– مديرو الشؤون الدينية الولائيون بعد تفويض الوزير المادة 37 فقرة أخيرة من المرسوم السابق.

كما يمكن لوزير الشؤون الدينية والاوقاف فتح حساب للأملاك الوقفية على مستوى مديريات الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات[1]، غير أن الموارد والإيرادات المحصلة على مستوى هاته الاخيرة تصب في الحساب المركزي للأوقاف بعد خصم النفقات المرخص بها طبقا لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 وهي النفقات المتعلقة بما يلي:

ـ خدمة القرآن الكريم وعلومه وترقية مؤسساته.

ـ رعاية المساجد.

ـ رقابة الفقراء والمحتاجين.

ـ التنمية العلمية وقضايا الفكر والثقافة.

بالإضافة الى ذلك تصب في الصندوق المركزي للأوقاف ريوع الأوقاف العامة ولا يستعمل منها إلا ما هو ضروري لتسديد أعباء العمليات المتعلقة بالبحث عن الأوقاف واسترجاعها، وما يتعلق بصيانة وترميم بعض الأملاك الوقفية[2].

وفي إطار التسيير المالي للأوقاف يقوم الصندوق المركزي للأوقاف بضبط إيرادات ونفقات الأملاك الوقفية تطبيقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 381/98، وفي هذا الإطار صدر القرار الوزاري

المتضمن كيفية ضبط الإيرادات الخاصة بالأملاك الوقفية[3]، على النحو التالي:

1– إيرادات الأملاك الوقفية:

طبقا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 والمادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 2001/4/10 تتكون موارد الأملاك الوقفية مما يلي:

---

[1] المادة 04، من القرار الوزاري المشترك رقم 31 المؤرخ في 02 مارس 1999، المرجع السابق.

[2] كمال منصوري، المرجع السابق، ص 268.

[3] القرار الوزاري المؤرخ في 2000/01/10 المتضمن كيفيات ضبط الايرادات الخاصة بالأملاك الوقفية، ج ر عدد 26 لسنة 2000.

ـ العائدات الناتجة عن رعاية الأملاك الوقفية وإيجارها.

ـ الهيئات والوصايا المقدمة لدعم الوقف.

ـ أموال التبرعات الممنوحة لبناء المساجد والمشاريع الدينية[1].

ـ إيرادات وموارد الأملاك الوقفية المحصلة على مستوى مديريات الشؤون الدينية بالولايات بعد خصم النفقات المرخص بها طبقا للمادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، وكذلك الأموال التابعة للوقف من خلال تحويلها إلى الصندوق المركزي للأوقاف[2].

ـ ريوع الملك الوقفي المحصلة من طرف مديريات الشؤون الدينية في إطار التسيير المباشر للأملاك الوقفية والتي تصب في الحساب المباشر للأملاك الوقفية على مستوى الولاية طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 381/98[3].

ـ فائض المصاريف الاستعجالية الذي يقفل سنويا من خلال تحويل هذا الفائض إلى الصندوق المركزي للأوقاف قبل 31 ديسمبر من كل سنة[4].

2- نفقات الأملاك الوقفية:

حدد المرسوم التنفيذي 381/98 وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 2001/4/10 نفقات الأملاك الوقفية، وهي نوعان، نفقات عادية ونفقات استعجالية.

أ- النفقات العادية: تشمل هذه النفقات المجالات التالية:

-النفقات المتعلقة بحماية الأملاك الوقفية من صيانة وترميم وإصلاح وإعادة البناء عند الاقتضاء[5].

-النفقات الخاصة برعاية الأملاك الوقفية ورعايتها ويدخل في إطارها نفقات استخراج العقود والوثائق، ونفقات أعباء الدراسات التقنية والخبرات والتحقيقات التقنية والعقارية، ومسح الأراضي والبساتين الفلاحية

---

[1] المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، المرجع السابق.

[2] صورية زردوم، المرجع السابق، ص 94.

[3] المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 مارس 1999، المرجع السابق.

[4] صورية زردوم، نفس المرجع، ص 95.

[5] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 132.

والمشجرة، وكذا أعباء اقتناء العتاد الفلاحي ومستلزمات الزراعة...الخ، بالإضافة إلى نفقات تسوية وضعية الأراضي الوقفية الفلاحية واسترجاعها[1].

– النفقات المتعلقة بمنازعات الأملاك الوقفية وتشمل أتعاب المحامين والموثقين والمحضرين القضائيين بالإضافة إلى النفقات والمصاريف المختلفة الخاصة بهذا المجال.

– التعويضات الخاصة بمستحقات ناظر الملك الوقفي حيث يتقاضى الناظر أجرا شهريا أو سنويا جراء قيامه بالإشراف على الأملاك الوقفية وتسييرها[2].

ب–النفقات الاستعجالية:

يحدد وزير الشؤون الدينية والأوقاف عند اللزوم مجال النفقات الاستعجالية وإليه يسمح فيها لمدير الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المحلي الانفاق من إيرادات الوقف ثم بعد ذلك تدفع في حساب مؤسسة المسجد وتصرف طبقا لأحكام المواد 30/29/28/27 من المرسوم التنفيذي 82/91 المؤرخ في 23 مارس 1991[3].

وحسب المادة 5 من القرار الوزاري المؤرخ في 2000/4/10 تشمل النفقات الاستعجالية ما يلي:

ـ نفقات الصيانة الصحية وإصلاح التجهيزات الكهربائية والمائية والخشبية ونفقات الترميمات الصغيرة الخاصة بالمساجد والمدارس القرآنية عند الاقتضاء.

ـ نفقات اقتناء اللوازم لإعداد وثائق تسيير الأوقاف.

ـ نفقات اقتناء الأدوات الصغيرة للعمل الفلاحي ومستلزمات الزراعة مثل التسييج والاستصلاح والتنقية وعلاج الآفات الزراعية الفجائية.

ـ نفقات اقتناء الأدوات البيداغوجية للتعلم القرآني ومحو الأمية وتكوين الأئمة عند الاقتضاء[4].

ـ النفقات المتصلة بالمصاريف القضائية والإعلانات الاشهارية المختلفة، وحسب المادة 6 من القرار المؤرخ في 2000/4/10 تقتطع نسبة 25% من ربع الأوقاف العامة بالولاية من أجل النفقات الاستعجالية ويتم تحويل هذا المبلغ المقتطع إلى حساب مؤسسة المسجد بمحضر اقتطاع وتحويل يوقع عليه من طرف مدير

---

[1] المادة 32 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، المرجع السابق.

[2] المادة 32 ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، المرجع السابق.

[3] المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، نفس المرجع.

[4] المادة 05 من القرار المؤرخ في 2000/04/10، المرجع السابق.

الشؤون الدينية وأمين مجلس سبل الخيرات[1]، كما يقدم مدير الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المحلي تقريرا عن كل عملية إنفاق يقوم بها إلى السلطة الوصية مصحوبا بالأوراق الثبوتية (محضر إنفاق مؤشر عليه من طرف أمين صندوق مؤسسة المسجد)[2].

الفرع الثالث: الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

الديوان الوطني للأوقاف والزكاة مؤسسة حكومية جديدة تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 179/21[3] من أجل تسيير وتنمية الأملاك الوقفية وحسن استغلالها.

ومن خلال المرسوم هذا يتبين أن الديوان الوطني للأوقاف والزكاة هو هيكل إداري وطني يهتم بالأملاك الوقفية والزكاة من حيث الاستغلال والتنمية والاستثمار طبقا للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بهما، وكذا طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها بالنسبة للزكاة والأوقاف.

وطبقا للمرسوم التنفيذي 179/21[4] المتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة في المادة 03 منه يعتبر الديوان أداة تابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف مهمته إدارة واستثمار الأملاك الوقفية وكذا أموال الزكاة، كما نصت المادة 04 منه على ما يلي: يوضع الديوان الوطني تحت وصايا الوزير المكلف بالشؤون والدينية والأوقاف ويكون مقره بالجزائر العاصمة[5].

أولا: مفهومه

نبين تعريفه ثم خصائصه وطبيعته القانونية

1- تعريفه

عرفته المادة 2 من المرسوم التنفيذي 179/21 السابق الذكر بأنه: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يخضع إلى القواعد المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة ويعتبر تاجرا في علاقته مع الغير.

---

[1] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 133.

[2] المادة 09 من القرار المؤرخ في 2000/04/10، المرجع السابق.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 179/21 المؤرخ في 3 ماي 2021 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، ج ر، عدد 35 صادرة في 12 ماي 2021.

[4] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

[5] المادة 04 من نفس المرسوم.

يفهم من نص هذه المادة أن الديوان الوطني للأوقاف والزكاة هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تهتم بالأملاك الوقفية والزكاة من حيث الاستغلال والتنمية والاستثمار، طبقا للنصوص القانونية المعمول بها، ووفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها، كما أنه يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة، ويخضع لقواعد القانون الخاص في علاقاته مع الغير باعتباره تاجرا.

وتعرف المؤسسة العامة على أنها عبارة عن مرفق عام يتخصص في نشاط معين ويمنح الاستقلال في إدارة شؤونه بإضفاء الشخصية المعنوية عليه وإدارته عن طريق منظمة عامة مع خضوعه لقدر من الوصايا الإدارية[1]، ويترتب على اعتبار الديوان الوطني للأوقاف والزكاة مؤسسة عمومية بعض المزايا نذكر منها:

– الاستقلال المالي والإداري ويقتصر دور الدولة من خلال الرقابة على مؤسسة الأوقاف في الحيلولة دون خروج هذه الأخيرة عن الأهداف التي وجدت من أجلها.

– الابتعاد عن تسييس مؤسسة الوقف باعتبارها أداة دينية تحت وصاية السلطة التنفيذية، وليست أداة في يدها توجهها كيفما شاءت[2].

– الاستفادة من الأنظمة والقواعد المتبعة في إدارة المشاريع الخاصة والعامة بما تمتاز به من فعالية وجودة ومنافسة.

– كسب ثقة المواطنين وهو ما يولد لديهم الاطمئنان على الأوقاف الموجودة ومن ثمة الإقبال على وقف أموالهم.

– تخفيف الأعباء على الدولة اتجاه الأوقاف وتوجيه اهتمامها نحو مجالات أخرى تعود بالنفع على الفرد والمجتمع[3].

2–خصائص الديوان الوطني للزكاة والاوقاف وطبيعته القانونية

نبين الخصائص التي يتميز بها ثم طبيعته القانونية.

---

[1] زكرياء بن تونس، استقلالية الإدارة الوقفية في الجزائر من خلال المرسوم التنفيذي 179/21، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 11 العدد 01، سنة 2022 ص 28.

[2] زكرياء بن تونس، استقلالية الإدارة الوقفية في الجزائر من خلال المرسوم التنفيذي 179/21، نفس المرجع ص 29.

[3] عبد الرزاق اصبيحي، الحماية المدنية للأوقاف العامة بالمغرب، منشورات وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامي المغربية، مطبعة الأمنية الرباط 2009، ص50.

أ-خصائص الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

يتميز الديوان الوطني للأوقاف والزكاة بمجموعة من الخصائص التي تمكنه من ممارسة مهامه نذكرها فيما يلي:

***التمتع بالشخصية المعنوية:** يتمتع الديوان الوطني للأوقاف والزكاة بالشخصية المعنوية حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21 وهذا ما يجعله يقوم بمهامه على أحسن وجه مستقلا في ذلك عن الجهة الوصية وهو ما يساعده في تحديد استراتيجية العمل التي تسمح له القيام بالمهام الموكلة إليه على أكمل وجه.

***التمتع بأجهزة إدارية مستقلة عن الجهاز المركزية الدولة**[1].

ان منح الشخصية المعنوية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة، ينتج عنه أيضا الاستقلال المالي ووجود أجهزة إدارية لتسييره مستقلة عن الإدارة المركزية، وهذا من أجل ضمان استقلاليته في ممارسة مهامه، والتمتع بالسلطة والقيادة لضمان حسن سير عمله وعدم تدخل الدولة في تسييره، ويحتوي الديوان على أجهزة لتسييره (مجلس إدارة ومدير عام) ..الخ نبينها لا حقا.

***التمتع بالاستقلالية المالية:** حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 179/21 يتمتع الديوان الوطني للأوقاف والزكاة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وبالتالي تكون له ذمة مالية مستقلة خاصة به تتكون من الأملاك المحولة له، وكذلك الرصيد المالي الذي يخصص له من طرف الدولة حسب المادة 34 من المرسوم أعلاه.

كما تتمثل مصادر دخل الديوان فيما يلي:

- الرصيد الأول المخصص له.
- مساهمات الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية.
- إيرادات الأملاك الوقفية.
- مداخيل زكاة الأموال المحصلة لتوزيعها على مستحقيها.
- عائدات الأنشطة التجارية للديوان.

---

[1] سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري الكتاب الثاني، نظرية المرفق العام وأعمال الإدارة العامة، دار الفكر العربي القاهرة، 1989، ص94.

- المساهمات المحتملة من الجماعات المحلية والهيئات الوطنية.
- الهبات والوصايا.
- الصدقات[1].
- الأموال المحولة من الحساب المركزي (الصندوق الوطني للأوقاف) والحسابات الولائية للأوقاف إلى حساب الديوان[2].
- الأموال المحولة من الحسابات المركزية والولائية الخاصة بالزكاة إلى حساب الديوان[3].

وحسب المادة 4 من المرسوم 179/21 يكون مقر الديوان بالجزائر العاصمة، ويمكن إنشاء مقرات جهوية وفروع ولائية للديوان، بناء على اقتراح المدير العام للديوان إذا احتاج الأمر ذلك، كما يمكن إنشاء ملحقات للديوان بالخارج وذلك بالتنسيق مع وزارة الخارجية بعد مداولة مجلس إدارة الديوان وموافقة وزير الشؤون الدينية[4].

ب–طبيعته القانونية

حسب المادة 2 و3 من المرسوم السابق الذكر يعتبر الديوان الوطني للأوقاف والزكاة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع للقواعد المطبقة على التجار.

وتظهر الطبيعة القانونية للديوان من حيث استقلاليته عن السلطة الوصية من الناحية المالية وبالخصوص التسيير والمراقبة، ومع ذلك فهو تحت وصاية وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

من خلال استقراء نصوص المرسوم التنفيذي رقم 179/21 يتبين أن الديوان الوطني للأوقاف والزكاة هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تخضع لنظام قانوني مختلط يجمع بين قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص، فهو يخضع إلى القانون العام باعتباره مرفق عمومي يهدف إلى تقديم خدمة عامة للمواطنين ويترتب على ذلك مايلي:

- أنه من حيث الإنشاء والتنظيم والتسيير يخضع للمرسوم المنشئ له.
- من حيث علاقته بالسلطة الوصية يخضع لقواعد القانون الإداري وكذا مرسوم إنشائه.

---

[1] أنظر المادة 5 من المرسوم.

[2] أنظر المادة 46 من المرسوم 179/21.

[3] المادة 47 من المرسوم 179/21.

[4] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 179/21.

– من حيث الاعتمادات المالية الممنوحة له، أو التي يتم تحصيلها من أموال الوقف والزكاة فهي تخضع لقواعد المحاسبة العمومية[1].

– يخضع بعض العاملين في للديوان لقانون الوظيفة العامة، والذين تنطبق عليهم صفة الموظف العمومي.

– من حيث المنازعات يختص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات الناتجة عن علاقة الديوان بالدولة[2].

أما من حيث علاقة الديوان مع الغير فانه يخضع لقواعد القانون الخاص باعتباره تاجرا حسب المادة 02 من المرسوم أعلاه، ويترتب على ذلك مايلي:

* الاعتماد على قواعد المحاسبة التجارية طبقا للمادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21 التي تنص تمسك العمليات المحاسبية للديوان في شكلها التجاري طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ومن خلال هذه المادة يتبين أن المحاسبة المالية تخضع لشكل التجاري وفقا للمخطط الوطني للمحاسبة طبقا لأحكام الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري[3] وعلى أساسها يتم تحديد الوضعية المالية للديوان.

*يخضع العاملون بالديوان بخلاف الموظفين التابعين للوظيف العمومي لقانون العمل رقم 11/90[4].

*من حيث المنازعات مع الغير والتي يكون الديوان طرفا فيها، فإن القضاء العادي هو المختص بالفصل فيها.

غير ان الملاحظ على الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة باعتباره مكلف بتسيير وإدارة مؤسستي الوقف والزكاة، هو إضفاء الصفة الصناعية والتجارية على هذه المؤسسة، وهما مؤسستان ذات طابع ديني وخيري، مما يجعل هذا الأمر غريب نوعا ما، وهذا لا يتماشى مع أهداف الوقف والزكاة هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن الوقف والزكاة يهدفان غالبا إلى الأعمال الخيرية ذات البعد الديني لا إلى الأعمال ذات الطابع الصناعي والتجاري، وبالتالي نقترح إعادة تكييف الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة الى

---

[1] محمد سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص94.

[2] محمد سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص94.

[3] الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 101 صادر في 1975/09/27.

[4] القانون رقم رقم 11/90 مؤرخ في 1990/04/21 المتعلق بعلاقات العمل، ج ر عدد 17 صادر في 1990/04/28.

مؤسسة عمومية ذات طابع إداري من نوع خاص (ذات طابع اجتماعي و اقتصادي مثلا)، كما هو الحال بالنسبة لصناديق الضمان الاجتماعي (مؤسسة عمومية ذات طابع اداري من نوع خاص)، وذلك لان الوقف يهدف الى تشجيع كل الأعمال الخيرية والاجتماعية، أما الطابع الصناعي فهو أمر غير منطقي.

ثانيا: تنظيم الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وسيره

يقوم الديوان الوطني للأوقاف والزكاة بالمهام المنوطة به والمحددة في المرسوم التنفيذي رقم 179/21 حيث بين هذا الأخير الإطار التنظيمي الخاص به ومهامه، وحسب المادة 11 من المرسوم أعلاه يسير الديوان من طرف مجلس إدارة ويديره مدير عام ويزود بهيئة شرعية.

1- مجلس الإدارة:

مجلس الإدارة هو جهاز جماعي مختلط يجتمع فيه القائمون بالإدارة ويمثلون العديد من القطاعات التابعة للدولة.

وحسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21 يتكون مجلس الإدارة مما يلي[1]:

- وزير الشؤون الدينية أو ممثله رئيسا.
- ممثل عن وزير الدفاع الوطني.
- ممثل عن وزير التعليم العالي والبحث العلمي.
- ممثل عن وزير الثقافة والفنون.
- ممثل عن وزير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية.
- ممثل عن وزير التضامن والأسرة وقضايا المرأة.
- ممثل عن وزير الفلاحة والتنمية الريفي.
- ممثل عن وزير التجارة
- ممثل عن وزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلة
- ممثل عن وزير المنتدب المكلف بالمؤسسات المصغرة.
- ممثل عن المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي والبيئي.
- مدير الأوقاف والزكاة بوزارة الشؤون الدينية.

[1] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 179/12، المرجع السابق.

– ثلاث خبراء متخصصين في مجال تسيير وإدارة الأوقاف والزكاة يعينهم وزير الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن للمجلس أن يستعين بأي شخص يفيده بحكم كفاءته في المسائل المدرجة في جدول أعماله[1].

ما يلاحظ على تشكيلة مجلس إدارة الديوان الوطني للأوقاف والزكاة هو أنه يتكون من ممثلين عن مختلف القطاعات الوزارية التابعة للدولة، وبعض الخبراء أو الأشخاص الذين يمكن الاستعانة بهم.

ويشترط في أعضاء مجلس الإدارة التابعين للدوائر الوزارية المختلفة أن يكونوا في رتبة مدير على الأقل في الإدارة المركزية التابعين لها[2].

كما يتم تعيين أعضاء المجلس بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها[3]، وفي حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء بأي سبب من الأسباب سواء تعلق الأمر بالوفاة أو الإحالة على التقاعد أو المرض (العجز) أو الاستقالة...الخ، يتم استخلافه بشخص آخر من نفس الدائرة الوزارية وبنفس طريقة التعيين المذكورة أعلاه إلى غاية انتهاء المدة، ويخلفه العضو الجديد والمعين الى غاية نهاية العهدة (3 سنوات)[4].

ما يمكن ملاحظته على تشكيلة مجلس إدارة الديوان الوطني للأوقاف والزكاة هو أنه جاء خاليا من ممثلي السلطات المحلية (الولاية، البلدية) وممثلي المجتمع المدني، وهو ما يعتبر دليلا على تبعية الديوان للجهة الوصية (وزارة الشؤون الدينية) وتشديدا على مركزية القرار بخصوص الأوقاف والزكاة، وهو أمر غريب خاصة في مجال العمل الخيري والاجتماعي، الذي تتميز به مؤسستي الوقف والزكاة، يضاف إلى ذلك تجاهل دور الجماعات المحلية وممثلي المجتمع المدني (الجمعيات...الخ) في هذا المجال.

أ –سير مجلس الادارة:

يقوم المجلس بعمله في شكل دورات بحيث يجتمع أربع مرات في السنة في دورات عادية، بناء على استدعاء يوجهه رئيس المجلس إلى كافة الأعضاء، ويبين فيه جدول أعمال المجلس بناء على اقتراح المدير العام للديوان.

---

[1] المادة 12 من المرسوم 179/21، المرجع السابق.

[2] المادة 15 من المرسوم 179/21 المرجع السابق.

[3] المادة 16 من المرسوم179/21 نفس المرجع.

[4] المادة 17 من المرسوم179/21 نفس المرجع.

كما يمكن أن يجتمع المجلس في دورات غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه[1]، وحسب المادة 20 من المرسوم 179/21 يقوم الرئيس المجلس بإرسال استدعاءات فردية كل الأعضاء إلى الأعضاء مصحوبة بجدول الأعمال ووثائق العمل قبل 15 يوما على أقل من تاريخ الاجتماع (في الدورات العادية)، ويمكن أن يقلص الأجل في الدورات غير العادية إلى 8أيام على الأقل.

شروط صحة مداولات مجلس إدارة الديوان الوطني للأوقاف والزكاة.

يشترط لصحة المداولات حضور ثلثي على أقل وفي حالة عدم اكتمال النصاب يتم استدعاء الأعضاء لاجتماع آخر خلال 8أيام التي تلي تاريخ الاجتماع الأول المؤجل وحينها (الاجتماع الثاني) تصح مداولات المجلس مهما كان عدد الحاضرين[2].

ب-صلاحيات مجلس إدارة الديوان وطريقة عمله.

يتداول مجلس الإدارة في كل المسائل المتعلقة بتنظيم الديوان وسيره، وكذلك في كل المسائل المرتبطة بتحقيق أهدافه لا سيما:

- مشروع التنظيم الداخلي للمجلس.
- مشروع النظام الداخلي للنظام.
- مشروع برنامج نشاطات الديوان والتقرير السنوي.
- مشروع الميزانية والحسابات المالية السنوية.
- مشاريع الصفقات والاتفاقيات والعقود.
- مشاريع استبدال الأملاك الوقفية (تبديل).
- اقتناء المباني واستئجارها.
- صيغ التمويل
- إنشاء فروع وملحقات الديوان.
- قبول الهدايا والوصايا الوطنية والدولية.
- الاتفاقيات الجماعية للعمل بالديوان.

---

[1] المادة 19 من المرسوم179/21 نفس المرجع.

[2] المادة 20 من المرسوم179/21 المرجع السابق.

- تعيين محافظ الحسابات.

كما يتداول المجلس حول أي مسألة أخرى لها أثر على أصول الديوان ومالها بالإضافة إلى دراسة واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين سير عمل الديوان وأدائه[1]، ولا تختلف طريقة عمل مجلس إدارة الديوان عن باقي مجالس والإدارة في الحركات أو الزيارات العمومية الاقتصادية إذ يتم اعتماد القرارات بالأغلبية البسيطة لأصوات يرجع صوت الرئيس[2].

كما تحرر مداولات مجلس الإدارة في محاضر وتدون في سجل مرقم ومؤشر عليه، وفي الأخير يقوم كل من الرئيس وكاتب الجلسة بالتوقيع على هذه المحاضر[3]، وحتى تكون مداولات المجلس نافذة يشترط أن ترسل المحاضر المتعلقة بها إلى السلطة الوصية (وزارة الشؤون الدينية والأوقاف) في أجل 15 يوم من تاريخ الإرسال تصبح نافذة[4].

2- المدير العام:

تناول القسم الثاني في الفصل الثالث من المرسوم 179/21 تنظيم منصب المدير العام لديوان الأوقاف والزكاة من حيث تعيينه وإنهاء مهامه وصلاحياته، حيث تعيينه وإنهاء مهامه وصلاحياته، حيث تنص المادة 25 منه على أنه يعين المدير يعين المدير العام بموجب مرسوم، بناء على اقتراح من وزير الشؤون الدينية والأوقاف وتنهي مهامه حسب نفس الأشكال، واشترطت نفس المادة أن يكون المدير متحصل على شهادة جامعية وصاحب كفاءة مهنية.

كما يساعد مدير العام للديوان في أداء وظائفه مديرون يكلفون بمتابعة نشاط الأوقاف والزكاة ويتم تعيينهم، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف بعد موافقة مجلس الإدارة وتنتهي مهامهم بنفس الأشكال[5]، حسب المادة 28 من المرسوم 179/21 المدير العام مسؤول عن السير الأمثل للديوان كما يقوم بمجموعة المهام أوكلت طبقا للتشريع المعمول به وبهذه الصفة له مجموعة من الصلاحيات تتمثل فيما يلي:

- ينفذ قرارات مجلس الإدارة المواقف عليها قانونا.

---

[1] المادة 21 من المرسوم179/21 نفس المرجع.

[2] المادة 18 من المرسوم179/21 نفس المرجع.

[3] المادة 22 من المرسوم 179/21.

[4] المادة 23 من المرسوم 179/21.

[5] المادتين 25، 26 من المرسوم 179/21.

- يعد مشروع ميزانية الديوان ويلتزم بالنفقات ويأمر بصرفها.
- يبرم كل الصفقات والاتفاقيات والعقود.
- يتصرف باسم الديوان ويمثله أمام العدالة وفي جميع أعمال الحياة المدنية.
- يعين في مناصب العمل التي لم تقرر طريقة أخرى للتعيين فيها.
- يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الديوان.
- يعد برنامج النشاط الديوان ويسهر على تنفيذه بعد موافقة مجلس الإدارة.
- يعرض حسابات الديوان في نهاية السنة على مجلس الإدارة.
- يعد مشروع النظام الداخلي للديوان ويعرضه على مجلس الإدارة للموافقة، ويسهر على وضعه حيز التنفيذ.
- يقترح إنشاء فروع وملحقات للديوان.
- كما يمكنه أن يفوض إمضاءه تحت مسؤولية لمعاونيه (مدير الأوقاف بالديوان ومدير الزكاة)
- يعد مشروع التقرير السنوي ويرسله إلى السلطة الوصية بعد الموافقة عليه من طرف مجلس الإدارة.

ومن خلال المواد 28/25 نلاحظ أن مدير العام للديوان تقع عليه مسؤولية كبيرة في مجال التسيير الأمثل للديوان، وله صلاحيات واسعة في هذا المجال، لذلك اشترط المشرع فيه أن يكون صاحب مستوى جامعي وله خبرة وكفاءة مهنية حتى يتم تعيينه في هذا المنصب بموجب مرسوم رئاسي، وبعد اقترح وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

3- الهيئة الشرعية:

تتشكل الهيئة الشرعية من أشخاص ذوي كفاءة علمية، تتمثل مهمتها تقديم الاستشارة والمساعدة الفقهية للديوان، خاصة مدى مطابقة أنشطة وأعمال الديوان لأحكام الشريعة الإسلامية[1] وحسب المادة 30 من المرسوم 179/21 تتشكل الهيئة الشرعية مما يلي:

- ممثل عن وزير الشؤون الدينية رئيسا.
- ممثل عن المجلس الإسلامي الأعلى.
- خمسة أعضاء من الكفاءات العلمية يعينهم وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

[1] المادة 29 من المرسوم 179/21.

– ثلاث أعضاء من أمناء المجالس العلمية التابعة لمؤسسة المسجد يعينهم وزير الشؤون الدينية والأوقاف، وتكلف الهيئة الشرعية في اختصاصها بما بلي:

– إبداء الرأي الشرعي فيما يخص البرنامج والأنشطة المرسلة لها من قبل المدير العام للديوان.

– تقديم توصيات بخصوص برنامج لنشاط الديوان والتقارير وارسالها إلى المدير العام.

– المساهمة في إعداد والدراسات العلمية التي من شأنها تطوير نشاطه الأوقاف والزكاة وترقيتها[1].

– كما تقوم الهيئة الشرعية بإعداد نظامها الداخلي في أول اجتماع يتم عقده[2].

ويتضمن النظام الداخلي جميع المسائل التالية:

– الاجتماعات الدورية للهيئة الشرعية ونظام المداولات.

– النصاب القانوني لانعقاد الهيئة الشرعية.

– قواعد الانضباط والأخلاقيات وكذا الحضور في الاجتماعات.

وفي الأخير كيفية المصادقة على التوصيات والآراء[3].

كما يتم المصادقة على النظام الداخلي للهيئة الشرعية من قبل أعضائها ويوافق عليه بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف[4].

وبناء على ما سبق يتبين أن الهيئة ذات طابع استشاري تتولى تقديم المساعدة الفقهية للديوان في مجال عمله وبالخصوص احترام نشاط للديوان الشريعة الإسلامية غير أن الشرع لم يبين في هذا المرسوم الاجراءات الواجب اتباعها في حالة مخالفة للديوان لأحكام الشريعة الإسلامية في مجال استثمار الأملاك الوقفية واستغلالها أو مخالفة الديوان لأحكام الشريعة في مجال مصاريف الزكاة وتنمية أموالها.

ثالثا: التنظيم المالي للديوان

يقصد بالتنظيم المالي للديوان تسيير موارده والتي غالبا ما تكون مستقلة من أموال الجهة الوصية فله ذمة مالية خاصة به وهو ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 179/21 حيث يخصص للديوان رصيد ما

---

[1] المادة 29 من المرسوم 179/21

[2] المادة 31 من المرسوم179/21.

[3] المادة 32 من نفس المرسوم.

[4] المادة 33 من نفس المرسوم.

يلي أولى من طرف الدولة وتمسك العمليات المحاسبية لديوان في شكلها التجاري طبقا لقواعد القانون وحسب المادة 3 من الدفتر الأعباء الذي يحدد تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة يتلقى الديوان المساهمات المالية من طرف الدولة آلية تعود للديوان مقابل التكفل بتبعات الخدمة العمومية.

كما يجب على الديوان حسب المادة 5 من دفتر الشروط السابق الذكر أن يرسل إلى السلطة الوصية قبل تاريخ 30 أفريل من كل سنة تقييما للمبالغ الواجب تخصيصها لفائدته قصد تغطية الأعباء الحقيقية المترتبة عن تبعات الخدمة العمومية التي يفرضها دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم التجاري 179/21.

1- النفقات والإيرادات الخاصة بالديوان.

تفتح السنة المالية في واحد أول جانفي وتقفل في 31 ديسمبر من كل سنة حسب المادة 36 من المرسوم 179/21.

كما تشتمل ميزانية الديوان على إيرادات ونفقات.

- تشمل الإيرادات الرصيد الأولي ومساهمات الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية بالإضافة إلى إيرادات الأملاك الوقفية

- مداخيل زكاة الاموال المحصلة لتوزيعها على مستحقيها.
- عائدات الأنشطة التجارية للديوان.
- المساهمات المحتملة من الجماعات المحلية والهيئات الوطنية.
- الهبات والوصايا، الصدقات[1].

وحسب المادة 03 من دفتر الاعباء الذي يحدد تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة يتلقى الديوان المساهمات المالية من طرف الدولة مقابل التكفل بتبعات الخدمة العمومية، وحسب المادة 05 من نفس الدفتر يجب على الديوان ان يرسل الى السلطة الوصية قبل تاريخ 30 افريل من كل سنة تقييما للمبالغ الواجب تخصيصها لفائدته، قصد تغطية الاعباء الحقيقية المترتبة عن تبعات الخدمة العمومية التي يفرضها دفتر الاعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 179/21[2].

---

[1] المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

[2] المادتين 03، 05 من دفتر الاعباء الذي يحدد تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 179/21.

- أما بخصوص النفقات وحسب المادة 37 من نفس المرسوم فإنها تشمل نفقات التسيير ونفقات التجهيز بالإضافة إلى كل النفقات الأخرى الضرورية لتحقيق أهداف الديوان.

2- كيفية ضبط مالية الديوان

يتولى ضمان مراقبة حسابات الديوان والمصادقة عليها من محافظ حسابات أو أكثر يتم تعيينهم طبقا للتنظيم المعمول به[1] وحسب المادة 39 من المرسوم السالف الذكر يتم ضبط حسابات الأملاك الوقفية بشكل مستقل عن الحسابات الخاصة بالزكاة.

أما فيما يخص إعداد مشروع الميزانية والحسابات المالية السنوية فيتم عرضه على مجلس للإدارة للمصادقة عليه حيث تعرض الميزانية التقديرية للديوان على المجلس الإدارة ثم ترسل المداولة الخاصة بها إلى وزارة الشؤون الدينية والأوقاف للمصادقة عليها[2].

وبما أن الوزارة الوصية على الديوان هي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف فإنه يقع على عاتق الديوان كل سنة مالية، أن يرسل إلى الوزير الوصي تقييما للمبالغ التي يجب أن تخصص له من أجل تغطية الأعباء الحقيقية الناجمة عن تبعات الخدمة العمومية التي يقوم بها طبقا للمرسوم 179/21.

كما يقوم المدير العام للديوان بإرسال الحصائل السنوية وحسابات النتائج، والتقرير السنوي عن النشاطات، مرفقة بتقرير محافظ او محافظي الحسابات الى الجهة الوصية، وكذا الوزير المكلف بالمالية بعد الموافقة عليها من طرف مجلس الادارة[3].

رابعا-مهام وصلاحيات الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

يعد الديوان أداة لتسيير الأملاك الوقفية العامة واستغلالها وتنميتها واستثمارها طبقا لإدارة الواقفين وأحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها، وفي هذا الإطار يقوم بتسيير واستغلال الأملاك الوقفية العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 381/98 وكذا المرسومين التنفيذيين المتعلقين باستثمار العقار الفلاحي الوقفي (المرسوم 70/14) والعقار الوقفي غير الفلاحي (المرسوم 213/18).

---

[1] المادة 38 من المرسوم 179/21.

[2] المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

[3] المادة 41 من نفس المرسوم.

1- مهامه في مجال الاوقاف

يقوم الديوان الوطني للأوقاف والزكاة بمجموعة من المهام في مجال إدارة واستثمار الأملاك الوقفية تتنوع بحسب الخدمة المقدمة كما يلي:

أ: المهام المتعلقة بالخدمة العمومية

حسب المادة 7 من المرسوم 179/21 يقوم الديوان بمجموعة من المهام في باب تقديم الخدمة العمومية باعتباره مرفق إداري مكلف بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية العامة.

تتمثل فيما يلي:

- إعداد البرامج المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وتنميتها واستثمارها بالتنسيق مع الوزارة الوصية.
- البحث عن الأملاك الوقفية بالتنسيق مع مصالح المؤسسات المعنية والأعوان العموميين المخولين بذلك، واللجوء إلى جميع الطرق المتاحة قانونا من أجل استرجاع الأملاك الوقفية المكتشفة.
- 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 والتنمية[1].

ب: المهام المتعلقة بالنشاط التجاري

يقوم الديوان بمجموعة من الأعمال ذات الطابع التجاري، وهذا من أجل الاستغلال الأمثل للأملاك العقارية الوقفية، والاستفادة من عائداتها في مجالات الخير والبر ولتحقيق ذلك يقوم بما يلي:

- تأجير المحلات الوقفية ذات الاستعمال السكني باستثناء السكنات الوظيفية الالزامية.
- تأجير المحلات الوقفية ذات الاستعمال التجاري والمهني والحرفي.
- تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها.
- متابعة تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بها وأي إجراء آخر ناتج عن استغلال الأملاك الوقفية.

---

[1] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

- جمع كل المعطيات المتعلقة بتحيين قيمة الإيجار والأموال الوقفية على العموم من بنوك المعطيات والمؤسسات المتخصصة وذلك وفقا لمقتضيات السوق العقارية.
- القيام بأنشطة التهيئة والترقية العقارية للأوعية والعقارات الوقفية في حدود قواعد الإدارة والتسيير.
- تنمية الأصول الوقفية (عقارية ومنقولة) مالم تكن موقوفة للانتفاع بها مباشرة.
- صيانة وترميم الأملاك الوقفية التابعة للديوان وهذا حتى تبقى صالحة للاستغلال والاستفادة من عائداتها.
- الاستثمار في المجالات التي تقل فيها نسبة المخاطرة بعد القيام بدراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع المستهدفة، كما هو الحال بالنسبة لاستثمار العقارية الوقفية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 213/18[1].
- متابعة عمليات تبادل الأملاك الوقفية التي يسيرها الديوان والتكفل بها.
- متابعة المنازعات المتعلقة بالأوقاف المسيرة من قبل الديوان والتكفل بها.
- إحياء الوقف النقدي والتكفل به.
- ممارسة كل النشاطات تجاري وخدمة تجارية في إطار مهامه[2].

ج: المهام المتعلقة بالمساهمة في بعث الحركة الوقفية وتشجيعها.

من أجل تشجيع الناس على وقف أموالهم وتوسيع مجالات الوقف ليشمل مختلف القطاعات أضاف المشرع بعض المهام للديوان، والتي تتناسب مع إطاره الهيكلي الجديد وهي:

- إنشاء المبرات والمؤسسات الخيرية الوقفية كإنشاء المستشفيات الوقفية مثلا.
- الإسهام في بناء المساجد والمدارس القرآنية والزوايا وتجهيزها وصيانتها في حدود الإمكانات المتاحة[3].

د: المهام المتعلقة بالنشاط الإعلامي

من أجل إبراز أهمية الأوقاف في مختلف المجالات يقوم الديوان بمجموعة الأعمال التي تهدف إلى ذلك من خلال:

---

[1] المادة 07 من نفس المرسوم.

[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

[3] المادة 07 من نفس المرسوم.

- اتخاذ كل التدابير التي تهدف إلى تحسين المواطنين بأهمية ترقية الأعمال الخيرية في الأمة وزيادتها ودفعهم إلى وقف أموالهم.
- إصدار مجلات ووثائق اعلامية على جميع الدعائم تبرز أهمية الأوقاف ودورها في المجتمع.
- تنظيم الملتقيات والمؤتمرات والأيام الدراسية والدورات التدريبية ذات الصلة بالأوقاف.

- المساهمة في تنشيط الحملات الإعلامية المتعلقة بالأوقاف وذلك بالتنسيق مع الوزارة الوصية[1].

هـ: المهام المتعلقة بتشجيع نشاط البحث العلمي

لأجل المساهمة في تشجيع البحث العلمي يقوم الديوان بما يلي:

- تشجيع وتدعيم الدراسات العلمية والأنشطة العلمية لاسيما تلك التي تندرج في إطار مهامه.
- المساهمة في إحداث فرق البحث والبرامج العلمية ذات الصلة بالأوقاف طبقا لتنظيم المعمول به.
- المشاركة في حفظ التراث الثقافي الديني والمخطوطات والوثائق الأرشيفية ذات الصلة بنشاطه[2].

2-مهامه في مجال الزكاة

حسب المادة 8 من المرسوم السابق الذكر يعد الديوان آلية لجمع الزكاة وصرفها وتنميتها طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية وبهذه الصفة يكلف الديوان في مجال الزكاة بما يلي:

أ: في مجال الخدمة العمومية

- يقوم الديوان بتحصيل الزكاة وجمعها عبر مساجد الوطن عن طريق صندوق الزكاة ومن خلال الحسابات المخصصة لهذا الغرض.
- توزيع الزكاة وفق مصارفها الشرعية، بما يساهم في التضامن الاجتماعي.
- تحيين ورقمنة البطاقية الوطنية، لمستحقي الزكاة[3].

ب: في مجال المساهمة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

يقوم الديوان في مجال اجماع الزكاة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بما يلي:

---

[1] المادة 07 من نفس المرسوم.

[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

[3] المادة 07 من نفس المرسوم.

- وضع آليات ناجحة لتنمية موارد الزكاة.
- دعم ومرافقة الشباب في مشاريعهم ومؤسساتهم المصغرة ومتابعة ذلك بالتنسيق مع الهيئات والمؤسسات المعينة.
- إبرام اتفاقيات مع المؤسسات المالية والاقتصادية التي تندرج في إطار نشاطه.
- الإسهام في الحملات الخيرية والتضامنية ذات البعد الوطني[1].

ج: في مجال النشاط العلمي والإعلامي

للتحسين بأهمية الزكاة في المجتمع وأثرها على الأمة ومن أجل حث الناس على إخراج زكاة أموالهم يقوم الديوان بما يلي:

- المساهمة في تنشيط الحملات الإعلامية التوعية حول الزكاة بالتنسيق مع الجهات المعنوية التابعة لوصية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.
- تنظيم الملتقيات والمؤتمرات والأيام الدراسية والدورات التدريبية التي تخدم شعيرة الزكاة.
- توعية المواطنين وكسب ثقتهم بخصوص أهمية الزكاة.
- إصدار مجلات ووثائق إعلامية تخص الزكاة وتخدم أهداف الديوان[2].

3-صلاحيات الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

باعتبار الديوان الوطني للأوقاف والزكاة مؤسسة عمومية، فإنه يتمتع بمجموعة من الصلاحيات التي تسمح له بتحقيق الأهداف التي أنشأ من أجلها والتي تتمثل في ضمان تقديم الخدمة العمومية، وكذلك تنفيذ كل المهام المسندة له في إطار المرسوم التنفيذي رقم 179/21، وتتمثل هذه الصلاحيات حسب المادة 10 من نفس المرسوم ما يلي:

- إبرام كل عقد أو اتفاق أو اتفاقية ذات صلة بمهامه مع المؤسسات الوطنية والدولية.
- القيام بكل عملية مالية أو تجارية أو عقارية أو ذات طابع منقول لتوسيع نشاطه.
- اللجوء إلى الخبرة الوطنية أو الدولية أو الاستعانة بكل شخصية أو مؤسسة أو هيئة يمكن الاستفادة منها لتحقيق أهدافه.

---

[1] المادة 08 من نفس المرسوم.

[2] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

- أخذ أسهم في المؤسسات وإبرام كل عقد شراكة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.
- إقامة علاقة تعاون وتبادل خبرات مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المماثلة بعد موافقة الوصية.
- المشاركة في الملتقيات الوطنية والدولية التي تتناول الموضوعات ذات الصلة بنشاطه[1].

ما يلاحظ على الصلاحيات المذكورة في المادة 10 أعلاه هو العلاقات الخارجية مع الهيئات الوطنية والأجنبية سواء تعلق الأمر بمهام تشاركية أو تجارية أو تبادلية، بالإضافة الى توسيع دائرة استغلال الأملاك الوقفية بشكل أفضل، وهو ما يضمن الاستفادة منها.

وفي الأخير ينتهي المرسوم بأحكام تتعلق بذكر مجموعة من النصوص المنظمة لعمل الديوان، لأن إنشاء هيكل جديد يتطلب مرحلة انتقالية من أجل تسيير الأملاك الوقفية في إطار الآليات القديمة إلى غاية إنشاء الهيكل الجديد (الديوان) وتنصيبه من أجل مباشرة مهامه المنصوص عليها في المرسوم 179/21.

حيث عالج هذا الأخير في الباب الخامس منه أحكام خاصة وانتقالية تبين كيفية التحويل أو الانتداب بالنسبة للموظفين الذين يريدون العمل على مستوى الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، وهو ما نصت المادة 42 منه "يمكن الموظفين المنتمين إلى أسلاك وكلاء الأوقاف ومفتشي إدارة الأملاك الوقفية وكذا الموظفين الذين يقومون بمهام مطابقة لمهام منصب الشغل ذي صلة بتسيير وإدارة الأملاك الوقفية التحويل أو الانتداب إلى الديوان بناء على طلبهم لضمان تأطير نشاطاته على المستوى الجهوي أو الولائيّ"[2].

كما نصت المادة 43 من نفس المرسوم على تحويل جميع الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة إلى الديوان بموجب محضر جرد مصادق عليه من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف في أجل لا يتجاوز 6 أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم[3]، ويشمل محضر الجرد كل المحلات ذات الطابع السكني أو التجاري أو المهني أو الحرفي أو العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[4].

كما تحول كل الأموال المودعة في الحساب المركزي والحسابات الولائية للأوقاف الى الديوان بعد استيفاء الاجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها[5]، وبالإضافة الى ذلك نصت المادة 47 من المرسوم 179/21

---

[1] المادة 10 من نفس المرسوم.

[2] المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

[3] المادة 8 من نفس المرسوم.

[4] المادة 45 من نفس المرسوم.

[5] المادة 43 من نفس المرسوم.

على تحويل كل الأموال المودعة فـــي الحسابات المركزية والولائية الخاصة بالزكاة إلى الديوان، كما تحول جميع المنقولات التي تم اقتناؤها في إطار تسيير نشاطات صندوق الزكاة على مستوى المصالح الخارجية التابعة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف بعد استيفاء عملية الجرد[1].

من خلال استقراء مواد المرسوم التنفيذي رقم 179/21 يمكن استخلاص الملاحظات التالية:

–ان الديوان الوطني للأوقاف والزكاة هو أداة تهتم بالأوقاف العامة من حيث التسيير والاستغلال وكذلك جمع وتحصيل الزكاة وتوزيعها وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

– تم ذكر مهام الديوان بنوع من التفصيل في المرسوم السالف الذكر، وزيادة عليها أضاف بعض المهام المتعلقة بإحياء الوقف النقدي وتنميته، وإنشاء المؤسسات الوقفية الخيرية كالمستشفيات الوقفية.

– من حيث الاستقلالية نلاحظ أن الديوان يعمل تحت وصاية وزارة الشؤون الدينية، وبالتالي فهو لا يتمتع بالاستقلالية الإدارية والمالية، لأنه يخضع للرقابة التي تمارس عليه من طرف الجهة الوصية.

– من حيث تركيبة مجلس الإدارة فإن أغلب أعضائه ينتمون إلى وزارات مختلفة، وهو ما يجعله شبه مجلس وزراء مصغر من حيث العدد الكبير، كما ان هناك ممثلين لا علاقة لهم في كثير من الأحيان بالأوقاف والزكاة، ومع ذلك تم إعطاؤهم العضوية في المجلس وأخذ القرارات في مجال تسيير الأملاك الوقفية والزكاة.

– من حيث سلطة الديوان في تنظيم هياكله وتسييرها أوجب المشرع الرجوع إلى الجهة الوصية في كثير من الحالات، فإذا ما أراد الديوان إنشاء فروع جهوية أو محلية أو ملحقات بالخارج يرفع اقتراحه إلى الوزير الوصي طبقا للمادة 5 من المرسوم 179/21،وهذا ما يؤثر على استقلالية الديوان، بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 11 من نفس المرسوم على أن النظام الداخلي للديوان يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، على الرغم من أن مشروع النظام الداخلي له يتم إعداده من طرف الديوان والتصويت عليه من طرف اعضائه، ثم يرسل إلى الوزير المختص لإبداء رأيه وملاحظاته حول المشروع ثم يصدر قرار اعتماده، وهو ما يؤكد تبعية الديوان لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

– من حيث إعداد البرامج المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وتنميتها واستثمارها، اشترطت المادة 07 من المرسوم السابق الذكر أن يتم ذلك بالتنسيق مع الوزارة الوصية، بالرغم من أن إعداد مثل هذه البرامج يعتبر

[1] المادة 47 من نفس المرسوم.

في الأصل عملية فنية وتقنية وعلمية في كثير من الأحيان، ولا تحتاج إلى وصاية الوزارة حتى تمنح الأجهزة المكلفة بذلك نوع من الاستقلالية بعيدا عن الرقابة، وهو يوفر لهم أريحية في العمل.

– من حيث نفاذ أعمال الديوان فإنه وبعد المصادقة عليها لا تكون نافذة إلا بعد موافقة وزير الشؤون الدينية والاوقاف.

– بالنسبة للهيئة الشرعية وبالرغم من أن دورها استشاري يتعلق بدراسته مطابقة قرارات وأنشطة وأعمال مجلس إدارة الديوان مع أحكام الشريعة الإسلامية، إلا أن المشرع لم يمنحها العضوية في مجلس الإدارة حتى تتمكن من إبداء رأيها (حق التصويت)، بالإضافة إلى تقديم التوصيات اللازمة وإعداد الدراسات العلمية المطلوبة، حيث كان على المشرع ان يمنح هذه الهيئة حق التمثيل في المجلس مادام أنه منح جهات أخرى حق العضوية دون أن تكون لها صلة بالوقف أو الزكاة، هذا من جهة ومن جهة أخرى ترتبط هذه الهيئة بالمدير العام للديوان الذي ترسل إليه تقاريرها وتوصياتها، دون أن تكون لها آلية قانونية تلزم الديوان بإتباع توصياتها أو اقتراحاتها.

وفي الأخير نرى أن منح الديوان سلطة الإشراف وتسيير الأملاك الوقفية غير المتنازع عليها فقط أمر غريب، حيث كان الأولى بالمشرع منح هذه الهيئة الجديدة حق الإشراف وتسيير كل الأملاك الوقفية المتنازع عليها وغير المتنازع عليها، مادام أنها تتمتع بالشخصية المعنوية وحق التقاضي، ومن ثمة تسعى بكل الطرق القانونية إلى حل الإشكالات القائمة المتعلقة بالأملاك الوقفية.

خامسا: دور الديوان الوطني للأوقاف والزكاة في استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية.

حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 179/21[1] يعتبر الديوان أداة لتسيير الأملاك الوقفية العامة مهما كان نوعها، وبهذه الصفة يقوم بجميع المهام التي لها علاقة بمهامه المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 381/98 وكذا مرسوم التنفيذي 70/14.

وبناء على ذلك فهو الذي يقوم بالإشراف على إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، حيث يعمل ناظر الوقف تحت إشرافه تطبيقا لنص المادة 44 من المرسوم السابق الذكر التي نصت على أنه "مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 يعمل ناظر الوقف المكلف بالتسيير المباشر للأوقاف المحولة إلى الديوان تحت إشراف

[1] المادة 06 من المرسوم التنفيذي 179/21.

مصالح الديوان"[1]، كما يقوم بالبحث عن الأراضي الوقفية الفلاحية والعمل على استرجاعها، بالإضافة الى تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية واستغلالها ومتابعة تحصيل مبالغ الإيجار الناتجة عن ذلك.

اما فيما يخص تقدير مبالغ الإيجار فانه يقوم بجمع المعطيات المتعلقة بتحسين مبالغ الإيجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية، وذلك بالاستعانة بالخبراء أو الجهات المتخصصة غير ان مباشرة هذه المهام يبقى متوقف على تنصيب الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وكذا الفروع الجهوية والمحلية له، ويبقى استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية من صلاحيات المدير الولائي للأوقاف حاليا.

المطلب الثاني: الأجهزة المحلية (الهيكل الإداري للأوقاف على المستوى المحلي)

من أجل التسيير الأمثل للأملاك الوقفية وحمايتها استحدث الشرع الجزائري على المستوى المحلي مجموعة من الأجهزة مهمتها الإشراف على إدارة وتسيير الأملاك الوقفية بصفة عامة والعمل على استغلالها وتنميتها بالإضافة إلى الأشخاص الذين يشرفون على ذلك تحت وصاية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وعلى أساس ذلك نبين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كجهاز مباشر يشرف على الأملاك الوقفية (الفرع الأول) ثم مؤسسة المسجد (الفرع الثاني)، ثم وكيل الأوقاف (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف.

توجد على مستوى كل ولاية مديرية للشؤون الدينية والاوقاف تسهر على ادارة الاملاك الوقفية وحمايتها وهو ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 "تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الاملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها اداريا طبقا للتنظيم المعمول به"[2].

وتجدر الاشارة الى ان مديرية الشؤون الدينية والاوقاف كانت تسمى نظارة الشؤون الدينية حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 83/91[3] كما تضم هذه المديرية ثلاثة مصالح هي:

- مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة
- مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة الاسلامية

---

[1] المادة 44 من المرسوم التنفيذي 381/98.

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 السالف الذكر

[3] المرسوم التنفيذي رقم 83/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن انشاء نظارة الشؤون الدينية، ج ر عدد 16، سنة 1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26 يونيو2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والاوقاف في الولاية وعملها، ج ر عدد 47 مؤرخة في 02 اوت 2000.

– مصلحة الارشاد والشعائر والاوقاف [1]

هاته المصلحة الاخيرة هي المكلفة بإدارة وتسيير الاملاك الوقفية تحت اشراف مدير الشؤون الدينية والاوقاف.

يضطلع مدير الشؤون الدينية والاوقاف بمجموعة من المهام والصلاحيات في إطار تسيير الاملاك الوقفية حددها المرسوم التنفيذي رقم 15/94[2] وحسب المادة 30 منه يكلف مدير الشؤون الدينية والاوقاف بمجموعة من المهام نذكر منها:

– تنفيذ القوانين المتعلقة بالأملاك الوقفية

– اعداد التقارير ودراسة المشاريع المتعلقة بتنمية الاملاك الوقفية

– السهر على حسن تنفيذ برامج الاملاك الوقفية وتنسيق انجازها

غير ان الملاحظ على هذه الاختصاصات هو انها اختصاصات عامة وشاملة لكافة قطاع الشؤون الدينية والاوقاف، وهو ما تداركه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 السالف الذكر، الذي نص في المادة 03 منه على ما يلي: " تكلف مديرية الشؤون الدينية والاوقاف على مستوي الولاية ب:

– مراقبة التسيير والسهر على حماية الاملاك الوقفية واستثمارها

– مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الاملاك الوقفية

– ابرام عقود ايجار الاملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما

– تولي رئاسة مكتب مؤسسة المسجد ومجالسها[3].

هذا بالإضافة الى ما ورد في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، التي منحت لمدير الشؤون الدينية والاوقاف على مستوى الولاية صلاحية تسيير الاملاك والوقفية وحمايتها على المستوى المحلي، وذلك خلال الرقابة على استغلال هذا النوع من الاملاك، كما هو الحال بالنسبة لمراقبة استغلال الاراضي

---

[1] المادة 05 ف 01 من المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26 يونيو2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والاوقاف في الولاية وعملها، ج ر عدد 47 مؤرخة في 02 اوت 2000.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994.

[3] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 السالف الذكر

الوقفية الفلاحية، وذلك بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، للتأكد من مدى احترام المستأجر الوقفي لدفتر الشروط، وكذا عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض[1].

الفرع الثاني: مؤسسة المسجد

تم انشاء هذه المؤسسة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 82/91[2]، حيث نصت المادة 01 منه على انه "تحدث في كل ولاية مؤسسة اسلامية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، غايتها النفع العام تسمى مؤسسة المسجد" "وهي مؤسسة غير تاجرة في علاقاتها مع الغير"[3].

كما تتكون مؤسسة المسجد من اربعة مجالس، يرأس كل منها امين يختاره الاعضاء من بينهم ثم يعرض على الوزير ليوافق عليه، وهذه المجالس تتمثل فيما يلي:

– المجلس العلمي الذي يتكون من فقهاء وعلماء ذوي ثقافة اسلامية عالية، وكذا من حاملي الشهادات العلمية.

– مجلس اقرا والتعليم المسجدي الذي يضم الائمة ومعلمي القران واساتذة التربية الاسلامية وغيرهم.

– مجلس البناء والتجهيز الذي يتكون من رؤساء جمعيات المساجد والمدارس القرآنية والمؤسسات الخيرية التي هي في طريق الانجاز.

– مجلس سبل الخيرات الذي يتكون من الائمة واعضاء الجمعيات الخيرية ذات الطابع الاسلامي والجمعيات الاسلامية[4].

تتمثل مهام مؤسسة المسجد فيما يلي:

– العناية ببناء المساجد والمدارس القرآنية، والمساهمة في تجهيزها وصيانتها.

– الحفاظ على المساجد وحماية املاكها.

– تنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمار الاوقاف[5]

---

[1] صورية زردوم، الاليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 53

[2] المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن احداث مؤسسة المسجد، ج ر عدد 16 لسنة 1991.

[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 82/91 السالف الذكر.

[4] محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 149.

[5] جيلالي دلالي، تطور قطاع الاوقاف في الجزائر وتنمية موارده، المرجع السابق، ص 153.

الفرع الثالث: وكيل الاوقاف

تتكون مديرية الشؤون الدينية والاوقاف من عدة مصالح لها علاقة بالأوقاف، كما يوجد على مستواها مكتب الاوقاف الذي يشرف عليه وكيل الاوقاف[1]، وبالتالي فهو خاضع للسلك الاداري لقطاع الشؤون الدينية والاوقاف، وهو بذلك يمثل هيئة رقابية على الاملاك الوقفية وحسن تسييرها على المستوى المحلي استنادا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 التي نصت " يراقب وكيل الاوقاف على مستوى مقاطعته تحت اشراف ناظر الشؤون الدينية موقع الملك الوقفي ويتابع اعمال نظار الاملاك الوقفية ويراقبها وفقا لأحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 114/91".

اولا–مهامه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 114/91[2]: بالرجوع الى المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 114/91 نجد انها نصت على مجموعة من المهام التي يقوم وكيل الاوقاف هي:

- مراقبة الاملاك الوقفية ومتابعتها
- السهر على صيانة الاملاك الوقفية
- مسك دفاتر الجرد والحسابات
- السهر على استثمار الاملاك الوقفية
- تشجيع المواطنين على تنشيط حركة الوقف
- مسك حسابات الاملاك الوقفية وضبطها

ثانيا–مهامه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 411/08[3]

نصت المادة 28 من المرسوم اعلاه على مجموعة من المهام الموكلة لوكيل الاوقاف نبينها فيمايلي:

- مراقبة تسيير وادارة الاملاك الوقفية والزكاة
- السهر على صيانة الاملاك الوقفية واقتراح كل تدابير لترميمها
- ترقية الحركة الوقفية واستثمار الاوقاف

---

[1] خيرة جطي، سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 124.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 114/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن القانون الاساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية والاوقاف، ج ر عدد 21 لسنة 1991، الملغى بموجب احكام المرسوم التنفيذي رقم 411/08.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 411/08 المؤرخ في 2008/12/24 المتضمن القانون الاساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والاوقاف، ج ر عدد 78 الصادرة في 2008/12/28.

- البحث عن الاملاك الوقفية غير المصنفة واحصاؤها
- متابعة المنازعات المتعلقة بالأوقاف

وزيادة على هذه المهام المذكورة اضافت المادة 28 من نفس المرسوم مهام اخرى تتمثل فيما يلي:

- اقتراح مشاريع الاستثمار المتعلقة بالزكاة والاملاك الوقفية
- اعداد مختلف الحصائل السنوية لإيرادات ونفقات الزكاة والاملاك الوقفية
- المساهمة في نشاط مجلسي البناء والتجهيز وسبل الخيرات لمؤسسة المسجد[1].

من خلال النصوص القانونية المتعلقة بوكيل الاوقاف يتبين ان له صلاحيات واسعة في مجال ادارة وتسيير الاملاك الوقفية بصفة عامة، والاراضي الوقفية الفلاحية بصفة خاصة، باعتباره الشخص الثاني في سلم الادارة الوقفية على المستوى المحلي، بعد المدير الولائي للأوقاف، وهو حاليا المشرف المباشر على الاملاك الوقفية في ظل غياب التواجد الواقعي والميداني لنظار الوقف الذين لم يتم تنصيبهم لحد اليوم، وهو امر غيب فكيف ينص المشرع على الوجود القانوني لمركز ناظر الوقف في قانون الاوقاف وفي المرسوم التنفيذي رقم 381/98 وكذلك في المرسوم التنفيذي رقم 179/21 ثم يتراخى في تنصيب هذا الناظر لغاية اليوم.

المطلب الثالث: الجهات التي ليست لها علاقة مباشرة بإدارة وتسيير الاملاك الوقفية

بالإضافة الى الاجهزة الادارية السابقة المذكورة اعلاه والتي لها علاقة مباشرة بتسيير الاملاك الوقفية وادارتها، توجد اجهزة اخرى لا تتدخل مباشرة في ذلك، وانما لها علاقة غير مباشرة بالتسيير، وذلك بالتنسيق مع مصالح الشؤون الدينية والاوقاف، نظرا لحاجة الاملاك الوقفية بصفة عامة، والاراضي الفلاحية منها الى تدخل تلك الجهات كما هو الحال بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الاول)، وكذلك الامر بالنسبة لبعض الاجهزة المحلية (الفرع الثاني).

الفرع الاول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى البدايات الأولى للاستقلال حيث استعملته الدولة الجزائرية آنذاك، للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون الفرنسيون، وكذلك تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، ولكن مع نهاية فترة الستينات تخلت الدولة عنه بسبب تحوله إلى جهاز بيروقراطي

[1] المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 411/08 السالف الذكر.

يعيق تطور القطاع الفلاحي[1]، واستمر الوضع على حاله إلى غاية تبني الدولة لبرنامج التعديل الهيكلي، أين تم إحياء هذه الفكرة من جديد بموجب أحكام القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري حيث نصت المادة 50 منه على استحداث هيئة ادارية سماها المشرع هيئة معتمدة خاصة كما تسعى هذه الهيئة لاتخاذ كل التدابير الملائمة للحفاظ على المستثمرات الفلاحية حسب المادة 61 منه.

وتطبيقا لنص المادة 50 من القانون 25/90 صدر المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2]، اين المادة 5 من هذا المرسوم أداة تابعة للدولة، ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، حيث يتمتع بصلاحيات واسعة في مجال الرقابة على الأراضي التابعة للدولة، وأراضي الخواص، وحتى الأراضي الوقفية الفلاحية من حيث الاستغلال والتأجير وممارسة الشفعة.

وهو بذلك يعتبر همزة وصل بين الدولة والقطاع الفلاحي مهما كان نوعه، سواء كان تابعا للقطاع العام أو الخاص أو قطاع الأوقاف، وهو في نفس الوقت يعتبر مؤسسة تنظيمية ورقابية على الأراضي الفلاحية.

اولا: تنظيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

1- تعريفه

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجر في علاقاته مع الغير[3]، وهو أداة تابعة للدولة يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، كما أنه يعمل تحت وصية وزير الفلاحة والتنمية الريفية، يكون مقره الجزائر العاصمة وله فروع في كل الولايات[4]، ويمارس مهامه طبقا لدفتر الشروط الذي يحدد تبعات الخدمة العمومية[5].

---

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 280.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 96 /87 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج ر، عدد 18 مؤرخة في 1996/2/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، ج ر عدد 61 مؤرخة في 2009/10/25.

[3] المادة 01 من المرسوم 87/96 السالف الذكر.

[4] المادة 02 من نفس المرسوم.

[5] المادة 03 من نفس المرسوم.

2- تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 87/96 يدير الديوان مجلس إدارة ويسيره مدير عام.

أ -مجلس الإدارة:

نبين تشكيلة المجلس ثم مهامه المنصوص عليها في هذا المرسوم.

* **تشكيلة المجلس:** يتكون مجلس الإدارة مما يلي:

- ممثل عن وزير الفلاحة رئيسا.
- ممثل عن وزير العدل.
- ممثل عن وزير المالية.
- ممثل عن وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل عن إدارة الأملاك الوطنية.
- ممثل عن وزير السكن والتعمير.
- ممثل عن الغرفة الوطنية للفلاحة.
- ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

كما يمكن للديوان أن يستعين بأي شخص يراه كفؤا في المسائل المطروحة للنقاش أو من شأنه أن يفيده في مداولاته[1].

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة لتجديد، وفي حالة توقف عضوية أحد الأعضاء يستخلف حسب الأشكال نفسها، ويحل العضو الجديد المعين محل العضو السابق حتى نهاية مدة العضوية الجارية[2].

وحسب المادة 16 من نفس المرسوم السابق الذكر يجتمع مجلس الإدارة بناء على استدعاء من رئيسه في دورة عادية مرتين في السنة على الأقل، كما يمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على طلب من رئيسه أو المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو بطلب من ثلث أعضائه واشتركت نفس المادة أن توجه لاستدعاءات للأعضاء قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع وأن تكون مرفقة بجدول الأعمال

---

[1] المادة 13 من نفس المرسوم.

[2] المادة 15 من 87/96 السالف الذكر.

الذي يعده رئيس مجلس الإدارة بناء على اقتراح المدير العام للديوان كما يمكن أن يقلص أجل الاستدعاء إلى 8 أيام في الدورات غير العادية[1].

ولا تصح مداولات المجلس إلا إذا حضر نصف الأعضاء على الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يعقد اجتماع آخر في أجل 8 أيام، وتصح المداولات في هذه الحالة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة، أما في حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.

وبعد الانتهاء من التصويت على جدول الأعمال تحرر المداولات في محاضر يوقعها الرئيس وكاتب الجلسة، ثم تعرض على السلطات الوصية لموافقة عليها[2].

*** مهام مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

يختص مجلس الإدارة بدراسة كل التدابير التي ترتبط بتنظيم الديوان وعمله ويقترحها على الجهة الوصية ويتداول بهذه الصفة على المسائل التالية:

- تنظيم الديوان ويسره العام ونظامه الداخلي.
- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته.
- برنامج استثمار الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وقروضه المحتملة.
- الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلتزم الديوان.
- مدى ملائمة حيازة الديوان أراضي فلاحية وشروط ذلك[3].
- جداول تقرير إيرادات الديوان ونفقاته.
- نظام الديوان المحاسبي والمالي والقانون الأساسي لمستخدميه وشروط دفع مرتباتهم.
- قبول الهبات والوصايا التي تقدم للديوان وتخصيصها، كما نصت المادة 12 من نفس المرسوم السابق الذكر أن تعرض مداولات المجلس الإدارة عن السلطة الوصية لتوافق عليها في غصون 15 يوم التي تلي تاريخ المصادقة عليها[4].

---

[1] المادة 16 من نفس المرسوم.

[2] المادة 17 من نفس المرسوم.

[3] المادة 12 من نفس المرسوم.

[4] المادة 12 من نفس المرسوم.

ب-المدير العام:

يعين المدير العام للديوان بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة[1]، وتجدر الاشارة الى ان المدير العام كان يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة المادة وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم 87/96.

وفي هذا الإطار يتصرف المدير العام للديوان في إطار التنظيم المعمول به وهو مكلف بمجموعة من المهام تتمثل فيما يلي:

- يعتبر مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.
- يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المرشح وأمام القضاء.
- يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان.
- يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية للموافقة عليها.
- يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها.
- يبرم الصفقات والعقود والاتفاقيات.
- ينفذ مداولات مجلس الإدارة التي صادفت عليها السلطة الوصية.
- يقوم بتحضير اجتماعات مجلس الإدارة[2].

ثانيا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الديوان الوطني هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري، ويتولى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة[3]، وبذلك فهو يقوم بعدة مهام نصت عليها القوانين المتعلقة به أو المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية.

1: مهامه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم87/96.

نصت المادة 3 منه على ما يلي: "يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط الذي يحدد تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم 87/96، كما يعتبر الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية".

---

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، ج ر عدد 61 مؤرخة في 2009/10/25

[2] المادة 18 من المرسوم التنفيذي 87/96.

[3] المادة 04، 05 من المرسوم التنفيذي 87/96.

– يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون رقم 25/90، وهي مراقبة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية واتخاذ كل ما هو مناسب في هذا الشأن، حيث يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستقلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع طبقا لنص المادة 51من القانون 25/90.

– يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعية للبيع حسب المادة 52 من القانون 25/90، كما يحوز الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون 25/90[1].

– يطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستقرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها البعض مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها[2].

– يعد بطاقية المستقرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.

– يمكن للديوان في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد[3].

– يعد بطاقية المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.

– ينشئ بنك المعطيات الذي يعني بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره[4].

– يبرم كل صفقة أو اتفاق أو اتفاقية مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.

– يشتري أسهما في مؤسسات أخرى.

– يقوم بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية التي تسهل توسعه.

– ينظم ويشارك في كل الملتقيات أو المظاهرات التي لها علاقة بميدان نشاطه في الجزائر أو في الخارج[5].

2: مهامه طبقا للمرسوم التنفيذي 339/09

بالإضافة إلى المهام النصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 87/96 السابق الذكر تم تكليف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمهام أخرى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المعدل والمتمم للمرسوم

---

[1] المواد من 51 الى 56 من القانون 25/90.

[2] محمد حرش، المرجع السابق ص187.

[3] المادة 06 من المرسوم 87/96.

[4] المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملحق بالمرسوم 87/96.

[5] المادة 09 من المرسوم 87/96.

87/96، حيث نصت المادة 2 منه على ما يلي يكلف الديوان زيادة على المهام المذكورة في المرسوم التنفيذي 87/96 بما يلي:

– دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة، وتنفيذ الإجراءات المنصوص عليه لهذا الغرض.

– ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة في إطار الامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز.

– السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية[1].

– متابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها طبقا للتشريع والتنظيم والمعمول بهما[2].

3–مهامه طبقا للقانون 10/03 المؤرخ في 2010/8/15 والمرسوم التطبيقي رقم 326/10

منح هذا القانون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحيات واسعة في مجال تحويل طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلى العقود امتياز وفي هذا الإطار يقوم بما يلي:

– تلقي طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز[3].

– دراسة الملفات المودعة وذلك بالتنسيق على اللجنة الولائية، من أجل الحصول على معلومات

تكميلية أو التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها[4].

– التوقيع على دفتر الشروط مع المستمر صاحب الامتياز وارسال الملف إلى إدارة الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستمر[5].

– مراقبة تنفيذ اعضاء المستثمرات الفلاحية لالتزاماتهم، وبالخصوص ما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية مع ممارسة حق الرقابة عليهم.

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 السالف الذكر

[2] المادة 2 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملحقة بالمرسوم 87/96.

[3] المادة 02 من القانون 10/03المرجع السابق.

[4] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

[5] المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

– تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض[1].

وتطبيقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 326/10 صدر القرار المؤرخ في 2011/05/16 الصادر عن الوزير المكلف بالفلاحة، المتعلق بكيفيات تأسيس فهرس المستثمرات الفلاحية وقواعد سيره حيث يبين ماهية هذه البطاقية، ومن خلال الاطلاع عليه تبين أنها بطاقة محررة وفق النموذج المرفق بهذا القرار، تمسك وتحين على مستوى كل مديرها ولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تسجل فيها جميع المعطيات والمعلومات المتعلقة بالمستمرة الفلاحية التي من شأنها أن تعرف هاته الأخيرة تعريفا دقيقا (الولاية، البلدية التي تقع فيها، ألقاب وأسماء المستثمرين، وثيقة شغل الأرض، مساحة المستثمرة الطابع القانوني للمستثمرة تابعة لأملاك الدولة، او الأملاك خاصة، ام هي أملاك وقفية)[2] .

– الفصل في الطلبات المتعلقة بتشكيل مستمرة فلاحية فردية، والخروج من حالة الشيوع وذلك بمراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية والمساحة المرجعية المسموح بها[3].

– بسط رقابته على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، خاصة فيها يتعلق بالشراكة وتغيير الوجهة الفلاحية أو التأجير الفرعي، مع ضرورة التصريح باتفاقيات الشراكة لديه تحت طائلة فسخ عقد الامتياز[4].

4–مهامه طبقا للمرسوم التنفيذي 70/14

خول المرسوم التنفيذي 70/14 بعض الصلاحيات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار إعداد عقد الإيجار الوقفي المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وفي هذا الإطار يتلقى طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار وبذلك فهو يساهم في التحضير المسبق لإعداد عقد الإيجار الوقفي، وذلك بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف في هذا الجانب[1].

---

[1] المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

[2] محمد حرش، المرجع السابق، ص 193.

[3] المادة 11 من القانون 03/10.

[4] المادة 8 من الملحق الثالث بالقانون 03/10 المتعلق بدفتر شروط الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

[1] المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

– منح الترخيص المسبق الخاص بالبناء أو التهيئة المتعلقة بالأرض الوقفية الفلاحية وذلك بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف حسب المادة 2 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة[2].

– تسجيل المستثمرة الفلاحية الوقفية في بطاقية المستثمرات الفلاحية مع الإشارة إلى أن الأرض الفلاحية وقفية[3].

– ممارسة حق الرقابة على المستثمرات الفلاحية الوقفية في أي وقت، وذلك بالاشتراك مع السلطة المكلفة بالأوقاف[4].

غير أن الملاحظ على دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال الأراضي الوقفية هو أن دوره ضئيل جدا بالمقارنة مع الصلاحيات التي يتمتع بها في مجال الأراضي التابعة للدولة، هذا من جهة ومن جهة أخرى، لم يبين المشرع في المرسوم السابق آليات الرقابة، وهل هي نفسها الآليات التي يتمتع بها في مجال الأراضي التابعة للدولة؟.

الفرع الثاني: الاجهزة المحلية ذات العلاقة غير المباشرة بإدارة الاملاك الوقفية

تقوم بعض الاجهزة الادارية على المستوى المحلي بدور غير مباشر في تسيير الاملاك الوقفية، كما هو الحال بالنسبة للبلدية والولاية، وكذلك الامر بالنسبة لبعض المديريات التابعة لوزارة المالية.

---

[2] المادة 2 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة

[3] المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

[4] المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

اولا: دور البلدية والولاية في ادارة الاملاك الوقفية

1- دور البلدية في ادارة الاملاك الوقفية: نص قانون البلدية رقم 10/11[1] على بعض الاختصاصات في هذا المجال، وذلك من خلال المساهمة في صيانة المساجد والمدارس القرآنية المتواجدة على ترابها وضمان حماية الممتلكات الخاصة بالعبادة، بالإضافة الى تهيئة المقابر وصيانتها، مع ضرورة اقتناء وتخصيص اراضي للدفن وصيانتها[2].

كما تختص بالبلدية بالتنسيق مع مديرية الشؤون الدينية والاوقاف باتخاذ الاجراءات الاستعجالية اللازمة لتسوية وضعية الاملاك الوقفية المعرضة للخطر او الآيلة للسقوط ، وذلك في إطار حصر واستغلال البطاقات التقنية الخاصة بالأملاك الوقفية[3].

2- دور الولاية في ادارة الاملاك الوقفية:

تقوم الولاية ببعض المهام في مجال ادارة الاملاك الوقفية وذلك من خلال المساهمة في تسوية الاملاك العقارية الوقفية التي في حوزة الدولة، حيث يقوم الوالي بإصدار قرار التسوية وكذلك قرار الاسترجاع[4].

وبالإضافة الى ذلك تقوم الولاية بصيانة المساجد ذات الطابع الوطني او التاريخي وترميمها، كما تقوم بإنجاز المدارس القرآنية والمساجد، وتسليم رخص جمع التبرعات لفائدة مساجد الولاية[5].

ثانيا: الاجهزة الادارية التابعة لوزارة المالية

تقوم بعض الاجهزة التابعة لوزارة المالية ببعض المهام في مجال ادارة الاملاك الوقفية، وذلك من خلال مساعدة الجهات القائمة عليها في مجال البحث عن الاراضي الوقفية الفلاحية واسترجاعها، ونخص بالذكر في هذا الإطار كل من المحافظة العقارية ومديرية املاك الدولة، بالإضافة الى مديرية الضرائب.

1- دور المحافظة العقارية في تسيير الاملاك الوقفية

تضطلع المحافظة العقارية ببعض المهام في مجال الاملاك الوقفية نذكر منها ما يلي:

---

[1] القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 مؤرخة 2011/07/03 المعدل والمتمم.

[2] المادتين 122، 149 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية.

[3] صورية زردوم، المرجع السابق، ص 69.

[4] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01/06 المؤرخة في 2006/03/20 المتعلقة بتحديد كيفيات تسوية الاملاك الوقفية العامة التي في حوزة الدولة.

[5] صورية زردوم، نفس المرجع، ص 70.

– توثيق عقود الاملاك الوقفية وذلك عن طريق شهر عقود الوقف الواردة على عقار، وكذلك الامر بالنسبة لشهر عقود ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية التي تفوق مدتها 12 سنة، بالإضافة الى شهر عقود الايجار المتعلقة بالأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة التي كانت في حوزة اصحاب المستثمرات الفلاحية[1].

– مسك السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية[2].

– المساهمة في تسوية الاملاك العقارية الوقفية، وذلك من خلال المشاركة في عضوية اللجنة الولائية المختصة بتسوية الاملاك العقارية، حيث يمثلها المدير الولائي للحفظ العقاري، كما تقوم بشهر العقد الاداري محل التسوية الخاص بالملك الوقفي[3].

2–دور مديرية املاك الدولة في تسيير الاملاك الوقفية

تقوم مديرية املاك الدولة بدور مهم في مجال تسيير وادارة الاملاك الوقفية، الامر الذي يؤدي الى الحفاظ عليها وتوثيق عقودها، كما هو الحال بالنسبة لمسك السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية وحفظها في الارشيف، كما تساعد ادارة الاوقاف في البحث عن الاملاك الوقفية واسترجاعها، وذلك من خلال تزويدها بمختلف الوثائق والعقود الموجودة في الارشيف التي لها علاقة بالوقف، وبالإضافة الى ذلك يشارك مدير املاك الدولة على مستوى الولاية في عضوية اللجنة الولائية المكلفة بتسوية الاملاك الوقفية[4].

3–دور مديرية الضرائب في تسيير الاملاك الوقفية

تساهم مديرية الضرائب في تقديم تسهيلات لمديرية الشؤون الدينية والاوقاف في مجال البحث عن الاراضي الوقفية، الامر الذي يساهم في استرجاعها، وذلك من خلال منحها مستخرجات من عقود الوقف الموجودة على مستوى مديريات الضرائب بالولايات[5].

---

[1] صورية زردوم، المرجع السابق، ص 72.

[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 51/03 المؤرخ في 2003/02/04 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكرر في القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 08 سنة 2003.

[3] صورية زردوم، نفس المرجع، ص 73.

[4] صورية زردوم، نفس المرجع، ص 74.

[5] صورية زردوم، نفس المرجع، ص 77.

خلاصة الفصل:

لقد عرفت الادارة الوقفية في الجزائر عدة انماط، تباينت فيها وضعيتها حسب كل مرحلة، بداية من نمط التسيير الذاتي (الفردي) ثم مرحلة الاشراف القضائي الى غاية الوصول الى مرحلة اشراف الدولة عليها، حيث بلغت الادارة الوقفية اوج عظمتها في العهد العثماني، نتيجة للعناية التي اولتها الدولة العثمانية بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية بصفة عامة، بالإضافة الى التنظيم المحكم الذي يظهر في الجهات القائمة بها، اما المرحلة الاستعمارية فتعتبر اسوا المراحل التي عرفتها الاوقاف في الجزائر نتيجة الاعتداء عليها، وذلك من خلال ضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية وبالتالي لم تولي الادارة الفرنسية اهمية بالجهات القائمة على الوقف، اما بعد الاستقلال فقد حاولت الدولة الجزائرية اعطاء الاملاك الوقفية المكانة التي تستحقها من خلال النظام المركزي في إدارة الأوقاف، وأسندت هذه المهمة إلى أجهزة مركزية تعمل تحت إشراف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وأجهزة محلية تتمثل في مديريات الشؤون الدينية والأوقاف تقوم بإدارة وتسيير الاملاك الوقفية، وبالإضافة الى ذلك انشأ المشرع الجزائري الديوان الوطني للأوقاف والزكاة من اجل اعطاء دفع جديد في الاشراف على الاوقاف.

الباب الثاني: الايجار كألية لاستغلال الاراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 70/14.

الباب الثاني: الايجار كألية لاستغلال الاراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 70/14.

كانت الارض الفلاحية ولا زالت الى يومنا هذا موردا من موارد الثروة، لما لها من اهمية في مجال تحقيق الاكتفاء الذاتي، كما تعتبر من بين المقومات الاساسية للتنمية، نظرا لدورها الكبير في تحقيق التنمية، فعلى اساسها تبني الشعوب نهضتها، وبالإضافة الى ذلك تعتبر مجالا خصبا للاستثمار، مما يساهم في تعزيز النمو وتقليص الفوارق الاجتماعية، وتكريس العدالة الاجتماعية، وعلى هذا الأساس تعتبر المحافظة على الاراضي الفلاحية مهما كان نوعها، وتنميتها ضرورة شرعية حتى يستمر الانتفاع بها، ولأجل ذلك اعتمدت الجزائر بعد الاستقلال العديد من الاستراتيجيات للنهوض بالعقار الفلاحي وكذا الاملاك الوقفية.

ويرجع السبب في ذلك الى العلاقة الوطيدة بين الارض والمجتمع الجزائري، وهو ما يتجلى في نظام الملكية المعروفة في الجزائر، سواء تعلق الامر بأراضي العرش او اراضي الخواص او اراضي الوقف، وهاته الاخيرة خضعت للعديد من الانظمة المتعلقة بتسييرها واساليب استغلالها، ومع ذلك لم تحقيق الغرض المرجو منها، الامر الذي حتم على المشرع ايجاد اليات لحماية الاراضي الوقفية واستغلالها الاستغلال الامثل، واعتمد في ذلك عقد الايجار كصيغة من صيغ استغلال الاراضي الوقفية الفلاحية، وهو ما كرسه المشرع في المادة 26 مكرر 09 من قانون الاوقاف التي نصت على انه" يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف تأجير الاراضي الوقفية الفلاحية، وذلك مع مراعاة اشتراطات الواقف الي يشترطها في عقد الوقف" وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 70/14 الذي بين طريقة استغلال هذا النوع من الاراضي الوقفية وذلك عقد الايجار الوقفي.

وعلى هذا الاساس سنتطرق في الفصل الاول الى ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وطرق إبرامه، اما الفصل الثاني فخصصناه لدراسة اثار عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية والمنازعات المتعلقة به.

الفصل الأول: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وكيفيات إبرامه

يلعب الإيجار دورا كبيرا في استثمار الأملاك العقارية الوقفية وتنميتها فهو يساهم في الحفاظ على الأعيان الوقفية من جهة وتحصيل منافع وموارد مالية هامة، من جهة أخرى، وبالتالي المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وكـذا حماية الأراضي الوقفية مـــن الضياع والاعتداء أو الاستيلاء عليها، كما يؤدي استثمار الأراضي الوقفية عن طريق الإيجار إلى صيانة الأملاك الوقفية وزيادة مواردها المالية.

ولما كان الاستثمار عصب التنمية والتقدم الاقتصادي، كان لابد من الاستغلال الامثل لمختلف الأراضي الفلاحية حتى تؤدي الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بها، لذا حاول المشرع إيجاد أفضل الوسائل لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية باعتبارها جزء من الحظيرة الوطنية للأراضي الفلاحية وهو ما جعل المشرع يفكر في استحداث نظام خاص لاستغلالها يختلف عن أنظمة استغلال الأراضي الفلاحية الأخرى ويرجع سبب ذلك إلى خصوصية هذا النوع من الأراضي، حيث نص على الإيجار كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية في المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01 غير ان النصوص التطبيقية لهذه المادة لم تصدر الا في سنة 2014 بموجب المرسوم التنفيذي70/14 الذي نص في المادة الأولى منه " تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01 يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة "

على هذا الأساس سنقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، يخصص المبحث الأول لدراسة مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، في حين يخصص المبحث الثاني لدراسة أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، ويخصص المبحث الثالث لدراسة إجراءات إبرام هذا العقد.

المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية

يعتبر الإيجار من أهم العقود المتداولة بين الناس باعتباره وسيلة لاستثمار الأملاك العقارية والمنقولة، وحماية الأملاك الوقفية يتوقف على الاهتمام بها واستثمارها، ولذلك كان عقد الإيجار ولا زال من أفضل الوسائل لاستثمار الأملاك الوقفية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم حيث نصت المادة 01 منه "يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها وحمايتها والشروط والكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها، ونصت المادة 42 منه على أنه توجد الأملاك الوقفية وقفا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"، ونصت المادة 26 مكرر 09 من قانون الأوقاف 07/01 على أنه مع مراعاة اشتراطات الواقف يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لا حقا.

وتجدر الاشارة الى ان المشرع الجزائري نظم عقد الايجار في الباب الثامن تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء في المواد 467 إلى 507 مكرر 01 من القانون المدني كما نظمه في بعض القوانين الخاصة منها قانون الأوقاف والمراسيم التنفيذية (المرسوم 381/98، 70/14).

لذلك سوف نتطرق الى تعريف عقد الإيجار أولا ثم تعريف عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية ثانيا ثم خصائص العقد ثالثا.

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد الإيجار، ثم تعريف إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار:

نتناول في هذا الفرع التعاريف المختلفة للإيجار لغة واصطلاحا.

أولا: الإيجار لغة:

الإجارة مأخوذة من الأجرة وهي الكراء[1]، والإجارة مشتقة من كلمة أجر والأجر جزاء العمل[2].

---

[1] أبو الفضل ابن منظور، لسان العرب ج 03، دار النوادر، بيروت، 1411 م، ص 10.

[2] ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكرياء، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام هارون، الطبعة الأولى، دار الجبل، بيروت، 1991، ص 62.

الإجارة لغة مشتقة من الأجر وفعلها أجر ولها معنيان، المعنى الأول: الكراء على العمل، وكان إبراهيم الخليل عليه الصلاة والسلام يقول الأجر جزاء العمل.

والمعنى الثاني: جبر العظم الكسير ويقال أجرت يده أي أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد عمله[1].

الإجارة في اللغة إسم للأجرة وهي ما يعطى في مقابل العمل، يقال أجره إجارة إذا أعطاه أجره ويقال أيضا أجر وآجر وإجارة، بمعنى المصدر والإيجار في اللغة مصدر آجر، يقال آجر إيجارا ومؤاجرة جاء في الأساس آجرني داره واستأجرتها[2].

الإجارة لغة مأخوذة من أجر يأجر وهي ما أعطيته من أجر في عمل أو أجر المملوك بأجرة أجرا فهو مأجور وأجره يؤجره إيجارا ومؤاجرة[3].

ثانيا: التعريف الاصطلاحي للإيجار:

يتضمن التعريف الاصطلاحي للإيجار المعنى الفقهي والمعنى القانوني.

1: التعريف الفقهي للإيجار: نبين تعريف فقهاء الشريعة الإسلامية للإيجار ثم الفقهاء شراح القانون.

أ: تعريف فقهاء الشريعة الإسلامية للإيجار أو الإجارة: كان فقهاء الشريعة الإسلامية سباقين في تبيان أحكام المعاملات المستمدة من الشريعة الإسلامية باعتبار أن عقد الإيجار لا يخرج عن دائرة فقه المعاملات وعليه سنحاول إبراز التعاريف المختلفة للإيجار عند المذاهب الأربعة.

- **تعريف الحنفية:** الإجارة بيع المنافع، وسميت بيع المنافع لوجود معنى البيع، وهو بذلك العوض الذي يقابل المنفعة من الشيء المؤجر[4].

ومن تعريفاتها لدى الحنفية أنها عقد يفيد تمليك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض[5].

---

[1] ابن فارس، نفس المرجع ص 62.

[2] محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر المحيط، دار احياء التراث العربي بيروت، ص 220.

[3] الفيروز أبادي، المصباح المنير، القاموس المحيط المجلد الأول، دار الفقه العربي، بيروت، 1987، ص 236.

[4] عبد الله بن محمود الحنفي، الاختيار للتحليل المختار، دار المعرفة، بيروت، ص 85.

[5] البهوتي منصور بن يونس، كشاف القناع مراجعة وتدقيق هلال مصيلحي مصطفى هلال، مكتبة النصر الحديثة، الرياض، ج 3، ص 456.

تعريف المالكية: الإجارة عقد وارد على المنافع لأجل أو هو تمليك منافع الشيء مدة معلومة بعوض[1].

تعريف الحنابلة: هي عقد على منفعة معلومة مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل بعوض معلوم[2].

تعريف الشافعية: الإجارة عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم[3].

ويتضح لنا من هذه التعريفات أن جميع المذاهب وإن اختلفت في تعريفها للإجارة إلا أنها اتفقت على أن الإيجار يرد على منفعة الشيء، وأن هذه المنفعة يجب أن تكون معينة ومحددة المدة ومشروعة ومقابل أجر.

ب: التعريف القانوني:

تعريف المشرع الجزائري: عرفت المادة 467 من القانون المدني الجزائري عقد الإيجار بما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

"يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"[4].

تعريف المشرع المغربي: عرفته المادة 627 من قانون الالتزامات والعقود "هو عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة مقابل أجرة محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له"[5].

تعريف المشرع الفرنسي: المادة 1709 من القانون المدني الفرنسي "عقد الإيجار هو عقد بمقتضاه يلتزم أحد طرفيه بأن يمكن الطرف الآخر من الانتفاع بالشيء لمدة معينة ويثمن محدد يلتزم هذا الأخير بدفعه له".

تعريف المشرع السوداني: عقد الإجارة هو تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء مقابل معلوم المادة 295 من قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984.

---

[1] عامر محمد محمد، ملخص الأحكام الشرعية على المعتمد من مذهب الإمام مالك، المطبعة الأهلية، بنغازي، ليبيا، ط 2، عام 1992، ص 213.

[2] البهوتي منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات، مكتبة المدينة المنورة، ج 02، ص 350.

[3] وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الشامل للأدلة الشرعية والآراء المذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحاديث النبوية وتخريجها، الجزء 04، النظريات الفقهية والعقود، ط 2، دار الفكر والتوزيع، دمشق، 1985، ص 732.

[4] الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، ج ر عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

[5] محمد الكشبور، الكراء المدني والكراء التجاري، قراءة في ظهير 24 ماي 1955 و25 ديسمبر 1980، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية مقارنة، الطبعة الثانية، دون دار نشر،المغرب 1995، ص 20

تعريف المشرع المصري: عرفته المادة 558 من القانون المصري بما يلي: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"[1].

تعريف المشرع العراقي: عرفته المادة 722 من القانون المدني العراقي على أنه: "الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور.

ج – الإيجار في الاصطلاح الفقهي (تعريف الفقه القانوني):

عرفه حمدي باشا عمر "الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم [2].

- ما يلاحظ على جل هذه التعريفات أنها جاءت موافقة لتعريف الحنابلة للإجارة حيث بين هذا التعريف العناصر الأساسية للإيجار (أطراف عقد الإيجار – محل الإيجار –التزامات الطرفين في عقد الإيجار).
- كما أن المشرع الجزائري في تعريفه لعقد الإيجار الوارد في المادة 467 من القانون المدني جاء عاما دون تخصيص فهو يطبق على جميع الإيجارات مهما كان نوعها ومنه فهو يطبق على إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

د– الإيجار في الاقتصاد الاسلامي:

– تعرف الإجارة في الاقتصاد الإسلامي المعاصر بأنها عملية تأجير العقارات والمنقولات والمنافع عموما مقابل أجرة يتفق عليها عند التعاقد[3].

هـ– التعريف القضائي:

جاء في قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1980/06/09، قضية رقم 25608 أن عقد الإيجار هو العقد الذي يلتزم فيه المؤجر أم يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة محددة لقاء بدل أجر معلوم وهذا الأجر إما أن يكون نقودا أو تقديم أي عمل آخر[4].

---

[1] المادة 558 مدني مصري، القانون رقم 131/48 المتضمن القانون المدني المصري الصادر بتاريخ 1948/07/29، جريدة الوقائع المصرية، ع مكرر 108.

[2] حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 43.

[2] عبد الرزاق أصبيحي، التجربة المغربية في الأوقاف، دار نشر المعرفة، ط 2017، المغرب، 2017، ص 172.

[3] قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1980/06/09، قضية رقم 25608.

يتبين من التعريف الوارد في نص المادة 467 على أن المشرع الجزائري لم يساير ما جاء في الفقه الإسلامي حيث جعل التزام المؤجر أكبر نطاقا وأكثر مدى، فالمؤجر يلتزم التزاما إيجابيا بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ويقتضي تنفيذ هذا الالتزام الإيجابي أن يقوم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر بحالة يصلح معها الانتفاع المستمر، كما يقتضي ذلك أن يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات والإصلاحات الضرورية بالعين المؤجرة، وبذلك يكون المشرع قد جعل التزام المؤجر التزاما إيجابيا يقتضي منه التدخل المستمر لجعل هذا الانتفاع دائم طيلة مدة العقد، وهو ما جعل بعض الفقهاء يرى أن التعريف الذي أورده المشرع الجزائري لعقد الإيجار هو تعريف ناقص لكونه انتهج نفس التعريف الذي أخذ به المشرع الفرنسي والمشرع المصري، وبخلاف المشرع العراقي الذي أخذ جزء من الفقه الإسلامي بما يجعل من التزام المؤجر التزاما سلبيا، وأخذ الجزء الآخر من القوانين المقارنة، بما يجعل التزام المؤجر التزاما إيجابيا، وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري لم يعرف عقد الإيجار في القانون المدني قبل تعديله بموجب القانون 05/07 حيث كانت المادة 467 مدني قبل تعديلها تنص على أنه "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر"[1].

كما يبدو من خلال التعاريف السابقة أن المشرع الجزائري قد تأثر بالقانون الفرنسي والقانون المصري في تعريف عقد الإيجار.

ثالثا: تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

لم يعرف المشرع الجزائري عقد إيجار الأراضي الفلاحية لا في القانون المدني ولا في قانون الأوقاف، وإنما نص على تعريف عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني والتي جاءت عامة تشمل جميع الإيجارات مهما كان نوعها ولذلك نحاول إدراج بعض التعريفات الفقهية لعقد إيجار الأراضي الزراعية ثم نعرج إلى التعريف الذي نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

- نبين تعريف الاراضي الفلاحية اولا ثم مختلف التعريفات لعقد ايجار الاراضي الفلاحية:
- يقصد بالأراضي الفلاحية الأراضي القابلة للزراعة بحالتها أي تلك الصالحة للإنبات دون استصلاح ويستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أم لا[2].

---

[1] المادة 467 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني.

[2] عصام أنور سليم، القانون الزراعي طبقا للتعديلات المعاصرة، منشأة المعرف الاسكندرية سنة 1998، ص 271.

– هو عقد يلتزم فيه أحد الطرفان بأن يمكن الطرف الآخر من الانتفاع بالأرض الزراعية المؤجرة وذلك لمدة معينة، مقابل أجر معلوم[1].

وبالرجوع إلى المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عرف عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم على انه "كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص أراضي وقفية فلاحية..."[2].

كما عرفه المشرع الاردني في قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية بما يلي: "هو كل عقد تعاقد فيه شخص مع دائرة الأوقاف الإسلامية على استئجار أرض وقفية لاستغلالها مدة من الزمن مقابل أجر"[3].

ومن خلال ما تم ذكره يمكن تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بأنه عقد يتم بموجبه إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص آخر لمدة معينة ومقابل أجر محدد يتفق عليه الطرفان، ويتمكن المستأجر بموجبه من الانتفاع بالأراضي الفلاحية وفق الشروط المتفق عليها.

وما يلاحظ في هذا الباب أن المشرع الجزائري وعلى خلاف الحالات التي يترك فيها التعاريف للفقه أورد تعريف للأراضي الوقفية الفلاحية ويكون بذلك قد خص صنفا خاصا من الأملاك الوقفية بهذا التعريف، كما أنه يهدف من خلال هذا التعريف إلى الاستغلال الأمثل للأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق تأجيرها والانتفاع بها وهو ما يزيد من مداخيل الوقف وديمومة الأراضي الوقفية، واستمرار إنتاجها.

المطلب الثاني: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يتميز عقد الإيجار بمجموعة الخصائص باعتباره من العقود المسماة لشيوعه بين الناس في معاملاتهم وهو ما يجعله يتميز بخصائص تميزه عن غيره من العقود المشابهة كالبيع والهبة والقرض والوكالة...الخ، وعليه سنحاول في هذا المطلب أن نبين الخصائص التي يتميز بها عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بناء على

---

[1] أسامة بدر، القانون الزراعي، الملكية الزراعية الإيجار الزراعي طبقا للقانون رقم 96 لسنة 1992، الطبعة الثانية 2001، 2002، مطبعة جامعة طنطا القاهرة، ص 364.

[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المرجع السابق.

[3] منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف، دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون، دار الثقافة والنشر، ط 1، الأردن، 2011، ص 172.

التعاريف السابقة، كما نحاول ايضا في هذا المطلب ذكر اهم الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى، كونه يرد على الانتفاع بالأرض الفلاحية لا على الملكية، وهو عقد ملزم لجانبين، يشكل فيه الزمن عنصرا جوهريا مما يجعله عقدا زمنيا كما أنه عقد معاوضة واشترط المشرع لانعقاده أن يرد في شكل معين (عقد شكلي).

الفرع الأول: من العقود الواردة على الانتفاع

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود التي ترد على منفعة الشيء دون ملكيته بخلاف عقد البيع، والمستأجر فيه لا يملك إلا الانتفاع بالعين المؤجرة دون حق تملكها بالعين[1].

وتعود بعدها الأرض المؤجرة إلى المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار[2]، وعلى هذا الأساس تسترد السلطة المكلفة بالأوقاف الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة بعد مرور مدة الإيجار المتفق عليها مع المستأجر.

ويرتب الانتفاع للمستأجر استعمال الأرض المؤجرة واستغلالها طيلة مدة الإيجار دون أن يكون له حق التصرف فيها أو إعادة تأجيرها، وعلى هذا الأساس يعتبر البعض أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو من أعمال الإدارة لأنه يقتصر على تمكين المستأجر من الانتفاع بالأراضي الفلاحية لمدة زمنية معينة[3].

الفرع الثاني: عقد ملزم لجانبين

يرتب عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التزامات متقابلة في ذمة طرفيه، فيلتزم المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف) بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها[4].

وعلى هذا الأساس تكون التزامات طرفي عقد الإيجار متقابلة ومرتبطة فيما بينها، فإن بطل التزام أحد الطرفين أو انقضى لأي سبب من الأسباب، بطل التزام الطرف الآخر وانقضى، وفي حالة امتناع أي من

---

[1] نادية النحلي، العقود المسماة البيع والإيجار في التشريع المغربي، مطبعة المصارف الجديدة، الطبعة 01، الرباط، 2012، ص 68.

[2] رمضان محمد أحمد أبو السعود، الأحكام العامة في عقد الإيجار (العقود المسماة)، دار الفتح للطباعة، القاهرة، 2001، ص 19.

[3] نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف القاهرة، 2003، ص 14.

[4] هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الجزائر، الجسور للنشر، ط 2، ص 16.

الطرفين عن تنفيذ التزامه أو المطالبة بفسخ العقد[1]، وهو ما نصت عليه المادة 123 من القانون المدني الجزائري "في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به"[2].

الفرع الثالث: عقد معاوضة

ومعنى ذلك أن كل من المتعاقدين يتلقى مقابل ما يقدمه، حيث يقدم المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف) الأرض الفلاحية إلى المستأجر للانتفاع بها وفي المقابل يقدم هذا الأخير الأجرة[3]، ولا يمنع وصف عقد الإيجار بأنه عقد معاوضة أن يكون انتفاع المستأجر بالأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة هو انتفاع مؤقت، وبعدها يقوم المستأجر بردها إلى السلطة المكلفة بالأوقاف[4]، ولا بد أن تكون الأجرة جدية لأن الأجرة التافهة تستوي في الحكم مع انعدام الأجر وإلا كنا أمام عقد عارية (الإعارة) وهو ما نصت عليه المادة 470 مدني ف 2 "وتكون الأجرة في الإيجار إما نقودا أو تقديم أي عمل آخر"[5].

الفرع الرابع: الإيجار عقد زمني (من العقود المستمرة)

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الزمنية، لأن الزمن فيه عنصر جوهري عكس العقود الفورية التي تنفذ فيها التزامات الطرفين في الحين[6]، ولما كان الأمر كذلك فلا يتصور تنفيذه إلا خلال مدة زمنية معينة بحيث لا يمكن الانتفاع من الأرض الوقفية في الحين كما هو الحال في عقد البيع مثلا الذي تنتقل فيه الملكية فورا، كما أنه إذا تم فسخ عقد الإيجار أو أبطل فلا يسري أثره على الماضي بأثر رجعي.

كما أن عقد الإيجار من العقود المستمرة التنفيذية لأن المنفعة تتحقق فيه شيئا فشيئا وهو بذلك يختلف عن عقد التوريد الذي يعتبر من العقود الدورية الذي يكون تنفيذه في فترات دورية[7].

---

[1] سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار، لطلبة الماستر تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محمد أولحاج البويرة، السنة الجامعية 2015/2014، ص 13.

[2] المادة 123 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

[3] نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني، المرجع السابق، ص 14.

[4] هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، المرجع السابق، ص 15.

[5] محمدي فريدة زواوي، محاضرات في عقد الإيجار، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008، ص 02.

[6] نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 13.

[7] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 14.

ويترتب على اعتبار عقد الإيجار من العقود الزمنية عدة آثار نذكر منها:

– أن طبيعة عقد الإيجار الزمنية تمنع أن يكون لفسخه أثر رجعي وهذا يعتبر خروجا عن القواعد العامة التي يكون فيها الفسخ بأثر رجعي، ولا يعاد المتعاقدان (السلطة المكلفة بالأوقاف والمستأجر) إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، وعليه تبقى الآثار قائمة فإذا استعمل المستأجر الأرض الوقفية الفلاحية فإنه يلتزم بدفع الأجرة عن المدة التي استغل فيها الأرض إلى السلطة المكلفة بالأوقاف[1].

– بما أن التزامات أطراف عقد الإيجار هي التزامات مستمرة فإن تأخر أحد الأطراف في تنفيذ التزامه فلا يمكن للطرف الآخر إعذاره على ذلك لأن ما تأخر فيه لا يمكن تداركه لفوات الوقت[2].

– في حالة توقف تنفيذ عقد الإيجار المتعلق بالأرض الوقفية الفلاحية باعتباره من العقود الزمنية فإنه يترتب عليه النقص في كمه وزوال جزء منه، حيث تزول آثاره خلال المدة التي توقف تنفيذه فيها كما أن هذه المدة لا يمكن تعويضها[3].

– يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية والتي تطبق فيها نظرية الظروف الطارئة، فإذا طرأت ظروف جعلت من تنفيذ التزامات أحد الطرفين معسرا وليس مستحيلا جاز للقضاء تعديل التزامات أحد الأطراف إلى الحد المعقول هذا من جهة، ومن جهة أخرى إذا تغيرت سومة (قيمة) الإيجار يمكن تغيير الأجر بما يتناسب مع سعر السوق، مالم يقض الاتفاق بخلاف ذلك[4].

الفرع الخامس: عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية

يرتب عقد الإيجار حقا شخصيا للمستأجر ولا يرتب حقا عينيا كحق الملكية أو حق الانتفاع، فهو يقتصر على الانتفاع[5] بالأرض المؤجرة شخصيا، وهو بذلك يعتبر من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف، كما أنه

---

[1] رمضان محمد أحمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 19.

[2] رمضان محمد أحمد أبو السعود، نفس المرجع، ص 19.

[3] غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة نيل دكتوراه علوم في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو لكلية الحقوق، السنة الجامعية 2019، ص 35.

[4] رمضان محمد أحمد أبو السعود، نفس المرجع، ص 19.

[5] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 15.

لا يترتب على عقد الإيجار خروج الأرض المؤجرة من ذمة المؤجر إلـى ذمة المستأجر، وإنما يترك المؤجر لغيره أن ينتفع بالأرض الفلاحية أو ثمارها مدة معينة، ثم تعود إليه الأرض بعد انتهاء عقد الإيجار[1].

الفرع السادس: عقد الإيجار المتعلق بالأرض الفلاحية عقد شكلي

الأصل في عقد الإيجار أنه عقد رضائي لا يشترط لانعقاده شكل معين، بل يتم بمجرد اتفاق الأطراف وتطابق إرادتهما عليه، غير أن المشرع الجزائري يشترط في القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني أن يكون عقد الإيجار مكتوبا وأن يكون تاريخا ثابتا وإلا كان باطلا[2].

ويقصد بالعقد الشكلي ذلك العقد الذي يتطلب فيه المشرع توفر شكل معين للانعقاد، ولا يكف الرضا وحده لإبرام العقد، ويعتبر عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عقدا شكليا حيث يجب إفراغ التصرف القانوني المتعلق بالإيجار في قالب رسمي، طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المادة 09 منه التي نصت على أنه "تخول السلطة المكلفة بالأوقاف اعداد عقد الإيجار"[3].

وسنتناول بالتفصيل هذه الخاصية في باب أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لاحقا.

المطلب الثالث: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن غيره من العقود والمفاهيم المشابهة

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة نظرا لكثرة تداوله بين الناس، حيث يتمكن الملاك بواسطته من استغلال ممتلكاتهم ويمكن الغير (المستأجرين) من الانتفاع بهذه الممتلكات، كما أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتميز عن غيره بنوع من الخصوصية كون الانتفاع فيه يرد على الأرض الفلاحية والموقوفة وقفا عاما إلا أن ذلك لا يمنع من تشابهه مع بعض العقود الواردة فـي القوانين الأخرى، وكذلك بعض المفاهيم المشابهة له، وبالرغم مما يتميز به عقد الإيجار من خصائص فقد يلتبس فيها مع بعض العقود الأخرى والمفاهيم المشابهة مما يصعب تكييفه وعلى هذا الاساس سنحاول تمييزه عن عقد البيع (الفرع الاول) وعن البيع بالإيجار (الفرع الثاني) وعن حق الانتفاع الوارد في القانون المدني (الفرع الثالث) ثم تمييزه عن حق الانتفاع الدائم

---

[1] رمضان محمد أحمد أبو السعود، نفس المرجع، ص 21.

[2] المادة 467 مكرر من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26 /1975/09 المتضمن القانون المدني.

[3] سناء بن شرطيوة، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة قسنطينة، الجزائر، العدد 37، سنة 2016، ص 444.

والمؤبد الوارد في القانون 19/87 (الفرع الرابع) ثم تمييزه عن عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 (الفرع الخامس) وفي الاخير تمييزه عن المزارعة والحكر (الفرع السادس).

الفرع الأول: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد البيع

يعرف عقد البيع على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه أن ينقل البائع إلى المشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي"[1].

ويعتبر عقد البيع مثله مثل عقد الإيجار من أهم العقود التي شاع التعامل بها بين الناس، باعتباره وسيلة من الوسائل التي يحصل بها الأفراد على حاجاتهم، كما أنه وسيلة يتصرفون بها فيما يتعلق بالحاجيات غير الضرورية، وبهذا المفهوم يلتبس عقد البيع مع عقد الإيجار خاصة وأن الفقه الإسلامي يعرف الإجارة بأنها بيع للمنفعة، كما أن الفقيه بوتييه أخذ بنفس التعريف الوارد في الفقه الإسلامي لعقد الإيجار ومع ذلك يختلف عقد الإيجار عن البيع في كون هذا الأخير ناقل للملكية في طبيعته، ويرتب حقا عينيا إذا انصب على عقار، أما عقد الإيجار فلا يرتب إلا حقا شخصيا للمستأجر في ذمة المؤجر للانتفاع بالأرض المؤجرة طيلة مدة الإيجار وتعود بعدها الأرض الوقفية إلى الجهة صاحبة حق الإيجار[2].

كما أن عقد الإيجار يختلف عن البيع باعتباره ينصب على استغلال الشيء (الأرض المؤجرة) مدة معلومة ثم ترجع الارض إلى المؤجر بعد انتهاء تلك المدة المتفق عليها، بينما تنتقل الملكية في عقد البيع إلى المشتري فورا ولا ترجع الملكية إلى البائع ولا يسترد الشيء المبيع بعدما انتقلت ملكيته إلى المشتري.

ويحصل الاشتباه بين الإيجار والبيع في حالتين:

– **الحالة الأولى:** إذا وقع العقد على ثمار الشيء ومحصولاته طيلة المدة المتفق عليها مقابل أجرة ثابتة، كما لو خول صاحب المنجم شخصا آخر حق استخراج المعادن أو الأحجار من منجمه أو كما لو خول مالك الأشجار شخصا آخر الحق في جني الثمار التي تنتجها هذه الأشجار، فهنا يثور التساؤل هل هذا العقد يعتبر إيجارا أم بيعا؟[3]، لقد تضاربت آراء الفقهاء وأحكام المحاكم في فرنسا ومصر حول تكييف المعيار الذي يعول عليه في تكييف هذا العقد.

---

[1] المادة 351 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم.

[2] غنى حسون طه، الوجيز في العقود المسماة الجزء الأول عقد البيع، مطبعة المعارف بغداد، 1970، ص 32.

[3] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 41.

هناك فريق من الفقهاء الفرنسيين ذهب إلى وجوب التمييز بين العقد الذي يرد على الحق في أخذ الثمار والعقد الذي يرد على الحق في أخذ محصولات الأرض، فيعتبر الأول إيجارا لأن الثمار تعتبر منتجات دورية للأرض تتجدد دون انتقاص، ويعتبر الثاني بيعا لأن محصولات الأرض كالفحم والمعادن ينقص اقتطاعها من أصل الشيء، وهذا ما اخذت به محكمة النقض المصرية وذهبت إليه المحاكم الفرنسية وبعض الشراح مثل بودري وفاهل[1].

لكن ما يؤخذ على هذا الرأي أنه لا يصدق في جميع الأحوال، فليس هناك ما يمنع المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) من بيع الثمار نفسها وهي ما تزال في الأرض، فلا مانع من الاتفاق على أن يؤجر صاحب المنجم منجمه ليستغله المستأجر مقابل أجرة دورية[2].

لكن مايؤاخذ على هذا الراي انه لا يصدق في جميع الاحوال فليس هناك ما يمنع المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) من بيع الثمار نفسها وهي ما تزال في الارض، فلا مانع من ان يقوم صاحب المنجم بتأجيره الى المستأجر ليقوم باستغلاله مقابل اجرة دورية.

وهناك فريق ذهب إلى القول بأنه إذا كان الاتفاق يقتصر على أخذ الثمار الناضجة المعدة للنقل دون أن يكون للمستأجر أي حق على الشيء الأصلي المنتج لها، فإن العقد يكون بيعا للثمار لا إيجارا للشجر أو الأرض، أما إذا كان للمستأجر الحق في القيام بالأعمال اللازمة لإنضاجها وحصدها فإن العقد يكون إيجارا لا بيعا[3].

غير أن الرأي الراجح هو معرفة اتجاه إرادة المتعاقدين في تحديد نوع العقد فإذا اعتبر الطرفان الاتفاق بينهما إيجارا فهو كذلك فالمسألة هنا محصورة في معرفة نية المتعاقدين في تكييف العقد كما قال الأستاذ عبد الرزاق السنهوري" إن العبرة بنية المتعاقدين إذا أرادوا بيعا أو إيجارا وإذا ثار نزاع بينهما كان للقاضي أن يستخلص هذه النية من القرائن المحيطة"[4].

---

[1] سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، دار النشر للجامعات المصرية، ط 2 القاهرة 1954 ص 21.

[2] غنى حسون طه، المرجع السابق، ص 34.

[3] غنى حسون طه، نفس المرجع، ص 34-35.

[4] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، طبعة، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 07.

– **الحالة الثانية:** هي أن يعطي المتعاقدان للعقد صفتين في الوقت نفسه (بيعا وإيجارا) فيكون في الأول عقد إيجار حتى يتم الوفاء بالثمن كاملا ثم يصير بعدها عقد بيع وفي هذه الحالة يقوم المستأجر بدفع مبلغ معين بشكل دوري يعد مقابلا لانتفاعه بالشيء المؤجر، فإن لم يتم دفع الثمن كاملا وجب عليه رد الشيء المؤجر، ويكثر هذا النوع في عقود الإيجار التي تبرمها وكالات السيارات[1]، غير أن هذا الإشكال لا يثور بالنسبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية باعتبارها غير قابلة للتنازل أو الحجر عليها، أو اكتسابها بالتقادم كما أن محل العقد يرد على استغلال الأرض في الفلاحة (زراعة محاصيل معينة) ثم تعود الأرض إلى السلطة المكلفة بالأوقاف بعد انقضاء عقد الإيجار.

– وبناء على ما سبق ذكره ذهب جانب من الفقه والقضاء إلى أن العقد إذا كان محله الثمرات يعتبر إيجارا لأنه يرد على منفعة متجددة وليست جزء منها، أما إذا كان محله المنتجات فإن العقد يكون بيعا، لأنه يرد على منفعة غير متجددة، وهي جزء من المنجم أو المحجر[2]، وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض الفرنسية في الحكم الصادر بتاريخ 1983/10/25 إلى أنه "لا يمكن أن يكون هناك عقد إيجار إذا كان المستأجر يستهلك مادة الشيء محل العقد[3]، كما أن المشرع الفرنسي تدخل ليضع حدا للتضارب الوارد في هذا الباب فاعتبر العقد إجارة إذا استأثر المستأجر بما تغله الأرض، وكان هو الذي يستغل الارض ويجني ثمارها، وفي هذا الاتجاه أصدرت محكمة النقض الفرنسية حكما بتاريخ 1990/10/17 رفضت فيه اعتبار العقد إيجارا كون المدعي لم يكن يستأثر بغلة الارض وإنما يقتصر موضوعه على جعل مواشيه ترعى في العشب الذي يزرع في الأرض من شهر أفريل إلى شهر نوفمبر على مدار 04 سنوات، وكان مالك الأرض هو الذي يقوم بجني ما تنتجه هذه الأرض من غلال"[4].

الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن البيع بالإيجار

البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة وهو عقد مركب يتضمن عقدين في عقد واحد وهو ما جعله يشتبه بعقد الإيجار، كما اختلف الفقه في تحديد التكييف القانوني له، وما هي الأحكام التي تطبق عليه.

---

[1] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 18.

[2] محمود جمال الدين زكي، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، 1972، ص 17.

[3] الحكم الصادر بتاريخ 1983/10/25، محكمة النقض الفرنسية.

[4] الحكم الصادر بتاريخ 1990/10/17، محكمة النقض الفرنسية.

وفي هذا النوع من العقود يتفق المتعاقدان على إيجار شيء معين مدة معينة مقابل أجر معين وفي حالة ما إذا قام المستأجر بالوفاء بالتزاماته انقلب العقد بيعا وتملك المستأجر العين المؤجرة واعتبرت الأجرة التي دفعها أقساطا للثمن دون أن يدفع شيئا آخر[1]، حيث عرفه رمضان أبو السعود بأنه ذلك العقد الذي يتفق فيه شخص مع آخر على أن يؤجره شيء معين مقابل أجرة معينة على أن يمتلك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من أقساط الأجرة[2].

ويعرف الفقه عقد البيع بالإيجار على أنه " عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام المشتري بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى أو وفى المستأجر جميع الدفعات المستحقة والمتفق عليها في العقد خلال الأجل المتفق عليه تنتقل إليه الملكية تلقائيا دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار ويترتب على ذلك إعادة الشيء المؤجر إلى المؤجر[3].

كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 35/97[4] "عقد البيع بالإيجار هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك حسب شروط هذا المرسوم"

فقرة 2 "يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما"

فقرة 3 "وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لا سيما في مجال الأعباء المشتركة".

---

[1] غنى حسون طه، المرجع السابق، ص 35.

[2] رمضان محمد أحمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 28.

[3] Thuillier Hugues "location vente encyclopédie dallozcivil .vn 1 et 02.p 48.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، جريدة رسمية عدد 04 صادرة بتاريخ 15 يناير 1997.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 105/01[1] نجد أن المشرع أورد تعريفا لعقد البيع بالإيجار في المادة 02 منه كما يلي: "هو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"، غير أنه ما يلاحظ على هذين المرسومين أنهما يتعلقان بالمساكن التابعة للدولة والمنجزة بأموال عمومية

وبناء على التعاريف السابقة يمكن أن نستخلص الفرق بين عقد الإيجار الوارد على الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد البيع بالإيجار، ففي عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية يمكن المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف) المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة وفي مدة معلومة بينما في عقد البيع بالإيجار يتفق المؤجر مع المستأجر على دفع الأقساط (المبلغ المتفق عليه) بصفة دورية وفي شكل إيجارات، وإذا وفى المستأجر أقساط الأجرة كاملة تملك الشيء المبيع، وبالتالي تعتبر الأقساط المدفوعة جزء من ثمن الشيء المبيع، ومن ثمة يعتبر عقد البيع بالإيجار ناقلا للملكية في حين أن عقد إيجار الأراضي الفلاحية عكس ذلك، فهو لا ينشئ إلا حقا شخصيا في ذمة المؤجر يكون محله تمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية دون أن تنتقل ملكية الأرض إلى المستأجر هذا من جهة، ومن جهة أخرى الأراضي الوقفية الفلاحية لا يجوز التعامل فيها وبالتالي لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو التصرف فيها، و لا يمكن أن تكون محلا لعقد البيع بالإيجار لمخالفة أحكام الوقف وتأبيد الوقف.

الفرع الثالث: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن حق الانتفاع الوارد في القانون المدني:

عرف الدكتور زهدي يكن حق الانتفاع بأنه "ذلك الحق المقرر على ملك الغير والذي يخول المنتفع استعماله واستغلاله لمدة معينة بحيث ينتهي بوفاة المنتفع، علـى أن يحافظ علـى جوهر الشيء ومـادته، وينشأ حق الانتفاع بمجرد إرادة الإنسان، ويمكن إنشائه لأجل أو بشرط تعليقي أو إلغائي، فحق الانتفاع بذلك يأخذ من حق الملكية عنصرين من عناصرها الثلاثة وهما حق الاستعمال وحق الاستغلال دون حق التصرف"[2].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 25 مؤرخة في 29 أفريل 2001.

[2] زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، دون تاريخ، دون طبعة، ص 175.

وعرفه الاستاذ عبد الرزاق السنهوري بما يلي "حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية هذا الحق والذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع"[1].

كما يعرف حق الانتفاع بأنه حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بوفاة المنتفع"[2]، ويعرف على أنه حق عيني يخول للمنتفع حق استعمال واستغلال شيء مملوك للغير لأجل محدد أو لمدى حياة المنتفع على أن يحافظ على كيان الشيء لرده إلى مالكه عند نهاية الانتفاع والذي ينقضي في كل الحالات بموت المنتفع"[3].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري نظم أحكام الانتفاع في المواد 844 من القانون المدني وما بعدها دون أن يورد تعريفا لحق الانتفاع على خلاف بعض المشرعين حيث عرفه المشرع الفرنسي في المادة 578 من القانون المدني الفرنسي بما يلي: "الانتفاع هو حق التمتع بالأشياء التي يملكها شخص آخر كما يتمتع بها المالك نفسه ولكن بشرط المحافظة على كيانها"[4].

كما عرفه المشرع اللبناني في المادة 32 من قانون الملكية العقارية بما يلي: "حق الانتفاع هو الحق المقرر لشخص على ملك الغير والـذي يخوله استعماله واستغلاله لمدة معينة ينتهـي بوفاة المنتفع، على أن يحافظ هذا الأخير على جوهر الشيء ومادته"[5].

ومن خلال هذه التعاريف يمكن أن يلتبس حق الانتفاع مع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية باعتبار أن موضوعهما هو الانتفاع بشيء لا يملكه المستأجر أو المنتفع لمدة زمنية معينة غير أنهما يختلفان في العديد من الأمور نذكرها كما يلي:

– يرتب عقد الإيجار حقا شخصيا على الارض الوقفية الفلاحية، بينما يرتب حق الانتفاع حقا عينيا يمكن رهنه أو الحجز عليه ويمنح للمنتفع سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به.

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع والارتفاق)، المجلد التاسع، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 1998، ص 1201.

[2] عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2008، ص 112.

[3] علي فيلالي، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2011، ص 90.

[4] L usufruite est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriete lui-même a la charge d en conserver la subdtance .

[5] علي فيلالي، المرجع السابق، ص 89.

– يفرض عقد الإيجار التزاما إيجابيا في ذمة المؤجر وذلك بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، بينما يكون الالتزام المتعلق بحق الانتفاع التزاما سلبيا فلا يلتزم صاحب حق الانتفاع (مقرره) إلا بترك المنتفع ينتفع بالعين.

– ينتهي حق الانتفاع بوفاة المنتفع ولا ينتقل إلى الورثة طبقا لنص المادة 852 من القانون المدني الجزائري "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل..."[1]، بينما حق الإيجار لا ينتقل إلى الورثة غالبا طبقا للقواعد العامة وهو ما نصت عليه المادة 469 مكرر 02 من القانون المدني "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته"[2]، وبالتالي قد ينتقل حق الإيجار إلى الورثة وبهذا يختلف عن حق الانتفاع.

كما أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ينتهي بوفاة المستأجر وهو ما نصت عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي381/98[3] "يفسخ عقد الإيجار قانونا إذا توفي المستأجر، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأول مه مراعاة مضمونه".

حق الانتفاع باعتباره حقا عينيا أصليا يكتسب باي طريق من طرق كسب الحقوق العينية كالبيع والهبة، والوصية ...الخ ما عدا الميراث، وهو ما نصت عليه المادة 844 من القانون المدني "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، كما يجوز أن يوصى وهو ما نصت عليه المادة 844 ق مدني "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون" "يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز ان يوصى به للحمل المستكن ".

أما الإيجار فمصدره العقد الذي يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستأجر.

– حق الانتفاع قد يكون بعوض أو بدونه أما الإيجار يكون دائما مقابل الأجرة والتي تعتبر عنصرا جوهريا فيه.

---

[1] المادة 852 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

[2] المادة 469 مكرر 02 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

[3] المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المرجع السابق.

الفرع الرابع: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن حق الانتفاع الدائم والمؤبد الوارد في القانون 19/87

لم يعرف المشرع حق الانتفاع الدائم المتعلق بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وإنما نص في المادة 06 من القانون 19/87[1]على ما يلي: "تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة".

"يمنح حق الانتفاع مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعائها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية".

ومن حسب المادة 08 من نفس القانون يمنح هذا الحق على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرات الفلاحية وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه[2].

ويعرف الأستاذ بن رقية بن يوسف حق الانتفاع الدائم على أنه "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع كأصل عام وبشكل فردي في حالات استثنائية ينتقل إلى الورثة كما يخول صاحبه حق التصرف في جميع الأملاك المكونة للمستثمرة باستثناء الأرض التي تبقى ملكيتها تابعة للدولة[3].

ومن خلال هذه التعاريف يمكن استخلاص أوجه التفرقة بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وحق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19/87.

- **من حيث المحل** :يرد حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة [4]، أما عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فيرد على الأراضي الوقفية حسب المرسوم التنفيذي رقم 70/14، والتي خرجت من حظيرة الأملاك الخاصة للدولة بعد أن ثبت بعقد رسمي أو شهادة أشخاص أنها أراضي وقفية فلاحية والتي تم استرجاعها، كما أن الاستفادة من الأراضي التابعة للدولة حسب القانون 19/87

---

[1] القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، صادرة في 1987/12/09

[2]أنظر المادة 08 من القانون 19/87.

[3] بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، طبعة أولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 144.

[4] بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، 2004.

تقتصر على الشخص الطبيعي فقط دون الشخص المعنوي في حين أن مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الجزائري.

– **من حيث إبرام العقد:** يتم ابرام عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف، أما حق الانتفاع الدائم فتتكفل إدارة أملاك الدولة وحدها بتحريره باعتبارها موثق الدولة.

– كما يختلف عقد إيجار الأراضي الوقفية عن حق الانتفاع الدائم من حيث المدة، فالأول محدد المدة أما الثاني فهو غير محدد المدة، وحسب المادة 06 من القانون 19/87 تمنح الدولة للمستفيدين من الأراضي الفلاحية حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة، وهو غير محدد الأجل، وهو بذلك يختلف عن حق الانتفاع الوارد في القانون المدني الذي ينتهي بانقضاء الأجل المعين له، كما ينتهي بوفاة المنتفع في كل الحالات، ويختلف عن عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية الذي ينتهي بنهاية عقد الإيجار[1].

– كما أن حق الانتفاع الدائم ينتقل إلى الورثة، باعتباره لا ينتهي بوفاة المستفيد بل ينتقل لكل الورثة الذكور والإناث حسب المادة 08 من نفس القانون، وفي هذا خروج عن القواعد العامة المنظمة لحق الانتفاع الذي ينتهي بوفاة المنتفع[2]، في حين أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ينتهي بوفاة المستأجر وهو ما نصت عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98 حيث يفسح العقد وجوبا إذا توفي المستأجر ويعاد تحرير عقد جديدة لفائدة الورثة الأصليين.

– من حيث دفع قيمة الإيجار يكون استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل مبلغ إيجار سنوي يدفع لدى الصندوق المركزي للأوقاف، أما بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة فتدفع الأتاوى كل سنة لدى مديرية الضرائب أو مفتشية أملاك الدولة بالولاية.

– من حيث التصرف يكون حق الانتفاع الدائم قابلا للنقل والتنازل والحجز والرهن ويخول صاحبه حق التصرف في جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة باستثناء الأرض التي تبقى مملوكة للدولة، في حين أن عقد

---

[1] خديجة غازي، المرجع السابق، ص 47.

[2] راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سمة 2001،2000، ص 20.

الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية لا يمنح المستأجر إلا حق الاستغلال فقط دون التصرف وهو غير قابل للحجز عليه أو التنازل[1].

الفرع الخامس: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10

تطبيقا للإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية في مجال استثمار الأراضي الفلاحية أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي[2] لمعالجة السلبيات الناتجة عن أساليب الاستغلال السابقة خاصة قانون الثورة الزراعية والقانون 19/87 استحدث المشرع حق الامتياز بموجب القانون رقم 03/10[3] حيث عرفته المادة 04 منه بما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح الدولة بموجبه شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

ومن خلال هذا التعريف يمكن التمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد الامتياز وما يلاحظ في هذا المجال هو أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يشبه عقد الامتياز من حيث المدة فكلاهما مؤقت ومحدد المدة وبمقابل، كما تعتبر المستثمرة الفلاحية الناتجة عن العقدين شركة مدنية، ويلتزم كل من صاحب الاستثمار في عقد الإيجار أو عقد الامتياز باستغلال الأرض الفلاحية، والمحافظة على وجهتها الفلاحية وعدم تأجيرها من الباطن كما منح المشرع لكل مستفيد من عقد الامتياز أو المستأجر حق إبرام شراكة مع الغير شريطة التصريح بذلك لدى الجهات المختصة غير أنهما يختلفان في العديد من الأمور نذكرها كما يلي:

- **من حيث طبيعة الحق المترتب عن كل عقد:** يرتب عقد الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وبهذا فهو يرتب حقا عينيا عقاريا أصليا متفرعا

---

[1] خديجة غازي، المرجع السابق، ص 47.

[2] القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي.

[3] القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد46، مؤرخة في 2010/08/18.

عن حق الانتفاع، أما عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فإنه لا يرتب للمستأجر إلا حقا شخصيا يكون له بموجبه الحق في الانتفاع بالشيء المؤجر أي بمعنى استغلال الارض الوقفية طيلة مدة الإيجار، وبهذا الوصف فإن حق المستأجر يختلف عن حق الاستغلال المترتب عن عقد الامتياز[1].

- **من حيث الأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة من كل عقد:** إذا كانت الاستفادة من عقد الامتياز الوارد في القانون 03/10 مقصورة على الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية، فمستأجر الأرض الفلاحية الوقفية قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا خاضعا للقانون الجزائري.

- **من حيث محل العقد:** يكون محل عقد الامتياز في ظل القانون 03/10 الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت ممنوحة في إطار القانون 19/87، في حين أن محل عقد إيجار الأراضي الوقفية حسب المرسوم 70/14 هو الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة وقفا عاما أو الأراضي الوقفية المسترجعة والتي كانت في حيازة الدولة أو ممنوحة في إطار الاستثمار الفلاحي في ظل القانون 19/87 أو القانون 03/10.

- **من حيث المدة:** يختلف عقد الامتياز عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من حيث المدة، فتكون مدة العقد الأول 40 سنة قابلة للتجديد حسب المادة 04 من القانون 10/03 والتي تنص على ما يلي: "الامتياز هو الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لمدة أقصاها 40 أربعون سنة قابلة للتجديد"[2]، في حين أن مدة عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية حسب المادة 09 من المرسوم 70/14 يمكن أن تفوق 12 سنة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى يمكن أن تكون المدة في عقد الإيجار 40 سنة فيما يخص الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، وذلك بعد تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار وهو ما نصت عليه المواد 24، 25، 26 من المرسوم التنفيذي70/14[3].

---

[1] نبيل سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار منشأة المعرف، الاسكندرية، طبعة 2003، ص 14.

[2]أنظر المادة 04 من القانون 03/10.

[3] نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 70/14 على انه " تستغل الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة بموجب عقد إيجار من نوع خاص يعوض نمط الاستغلال السابق" وحسب المادة 25 من نفس المرسوم " يستفيد من هذا الإيجار أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية او الفردية الحائزين على حق الانتفاع الدائم والمؤبد أو حق امتياز" ونصت المادة 26 منه على انه" يحدد الإيجار لمدة 40 أربعون سنة قابلة للتجديد".

وما يلاحظ في هذه النقطة هو أن المشرع الجزائري جاء بأحكام خاصة في المرسوم 70/14 تتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة والتي كانت في حوزة أعضاء المستثمرات الفلاحية سواء أصحاب حق الانتفاع أو حق الامتياز الفلاحي، وبعد استرجاع هذا النوع من الأراضي يستمر الفلاح المستفيد صاحب الانتفاع أو حق الامتياز في استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، لكنها تخضع لنظام خاص حيث يجب على أعضاء المستثمرات الفلاحية المعنيين والمنصوص عليهم في المادة 25 من المرسوم 70/14 أن يقوموا في أجل سنة واحدة بإيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار وذلك بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف[1]، كما أن المشرع جعل مدة عقد الإيجار في هذه الحالة 40 سنة قابلة للتجديد، وبهذا يكون قد ساوى بين استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق حق الامتياز وبين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة .

– يكون حق الانتفاع المتعلق بالامتياز الفلاحي قابلا للنقل والتنازل والحجز عليه والرهن، أما عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية فهو عكس ذلك، ولا يرتب للمستأجر إلا حق الانتفاع بالأراضي الوقفية فقط دون أن يكون له الحق في التصرف، كما أنه لا ينتقل إلى الورثة لأنه ينقضي بقوة القانون (الفسخ) إذا توفي المستأجر، ويعاد تحرير عقد جديد لفائدة الورثة بالنسبة للمدة المتبقية منه وذلك بناء على طلب منهم[2]، عكس حق الامتياز الذي لا ينتهي بموت المستفيد بل ينتقل إلى الورثة حسب المادتين 13 و 25 من القانون 03/10.

– إذا كان عقد الامتياز حسب القانون 03/10 تعده إدارة أملاك الدولة[3]، فان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تعده السلطة المكلفة بالأوقاف.

---

[1] المادة 29 من المرسوم 70/14.

[2] المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98.

[3] المادة 04 من القانون 03/10.

الفرع السادس: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد المزارعة وعقد الحكر

أولا: تمييزه عن عقد المزارعة:

المزارعة طريقة لاستغلال الأراضي الفلاحية بالاشتراك بين المالك والمزارع في الاستغلال، ويقسم الناتج بينهما بنسبة يتفق عليها الطرفان ويمكن تعريف المزاعة بأنها عقد يرصد بموجبه المالك أرضه الزراعية أو أرضه المغروسة بالأشجار إلى شخص آخر يزرعها ويستثمرها مقابل جزء معين من المحصول الذي تنتجه[1].

كما يعرفها البعض بأنها "إعطاء الأرض إلى المزارع ما ليستغلها في الزراعة مقابل حصته من المحصول متفق عليها بين المالك والمزارع عند إبرام العقد"[2].

والمزارعة عقد خاص بموجبه يعطي المالك الأرض الفلاحية لشخص آخر ليزرعها، على أن تجري قسمة المحصول بينهما وبالنسبة المتفق عليها[3]، حيث جاء في مرشد الحيران أن "المزارعة هي معاقدة على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع على أن يقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد"[4].

ويعرفها الاستاذ عبد الرزاق السنهوري بأنها "عقد إيجار يلتزم فيه المؤجر أن يقدم أرضا للمستأجر ينتفع بزراعتها في مقابل أجرة يتقاضاها المؤجر منه، ولكنها ليست بعقد إيجار عادي، لأن الأجرة فيه نسبة من المحصول"[5].

أما المشرع الجزائري فقد عرفها في المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 91/ 10 بمايلي" يقصد بعقد المزارعة إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد"[6].

---

[1] خالد رمول، المرجع السابق، ص 134.

[2] محمد انس الزرقاء، الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار ضمن إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، سنة 1989، ص 53.

[3] عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص 180.

[4] محمد قدري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الناس، الطبعة الثانية، المطبعة الأميرية الكبرى، القاهرة، 1981، ص 98.

[5] أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، جزء 06، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، بيروت، منشورات حلبي الحقوقية 2011، ص 1363.

[6] القانون رقم 07/01 المؤرخ 22 ماي 2001 يعدل ويتمم القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف ج ر عدد 29 مؤرخة في 2001/05/23.

ومن خلال التعاريف المذكورة أعلاه نلاحظ أن عقد الإيجار يشبه عقد المزارعة من حيث إمكانية انتفاع كل من المستأجر والمزارع بأرض مملوكة للغير وبمقابل، كما أنهما يشتبهان في الأرض التي يرد عليها كل عقد أي من حيث المحل، حيث يرد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على الأراضي الصالحة للفلاحة المعلومة وقفا عاما أو المسترجعة من الدولة، أما عقد المزارعة فيرد على الأراضي الصالحة للزراعة مهما كان نوعها، والتي من بينها الأراضي الوقفية.

غير أنه هناك العديد من الفوارق بينهما نذكرها فيما يلي:

– يختلف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد المزارعة في أن نصيب المؤجر في عقد المزارعة هو حصة من المحصول الناتج عن استغلال الأرض وليست من صافي الأرباح، في حين أن عقد الإيجار يكون مقابل أجرة (مبلغ من النقود يتفق عليه أثناء إبرام العقد).

ثانيا: تمييزه عن عقد الحكر:

يعرف عقد الحكر على انه عقد يكسب بمقتضاه المحتكر حق الانتفاع بالأرض الموقوفة مقابل أجر محدد، حيث يدفع المحتكر مبلغا من المال معجلا يساوي أو يقارب قيمة الأرض ويدفع مبلغا آخر على رأس كل سنة"[1].

وعرفه الأستاذ مصطفى الزرقا بمايلي "هو حق قرار مرتب على الأرض الموقوفة بإجارة مديدة بإذن القاضي يدفع فيها المحتكر لجانب الوقف مبلغا معجلا يقارب قيمة الأرض، ويرتب مبلغ آخر ضئيل سنويا لجهة الوقف من المحتكر، أو ممن ينتقل إليه هذا الحق، على أن يكون للمحتكر حق الغرس والبناء وسائر وجوه الانتفاع"[2].

– الحكر عقد يكتسب المحتكر بمقتضاه حقا عينيا يخوله الانتفاع بأرض موقوفة، وذلك بإقامة مباني عليها أو استعمالها للغراس أو لأي غرض لا يضر بالوقف لقاء أجر محدد[3].

---

[1] عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون ص 131.

[2] مصطفى الزرقا، مدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى، سوريا، 1420 هجري، ص 25.

[3] منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص 158.

- وعرفه المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف على أنه: "يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس 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 الغراس وتوريثه خلال مدة العقد مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91". [1]

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف الحكر بانه حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو بالغرس أو بأي غرض آخر، وذلك مقابل أجرة معينة، وهو حق متفرع عن الملكية حيث تكون رقبة الأرض المحتكرة لجهة الوقف أما الانتفاع فيكون للمحتكر.

ومن خلال ما تم ذكره أعلاه نلاحظ أن عقد الحكر يشتبه بعقد الإيجار كونه من الإيجارات طويلة المدة، التي تسمح للمحتكر بالبناء على الأرض الموقوفة أو الغرس عليها بمقابل، غير أنه يختلف عنه في عدة وجوه:

- يرتب عقد الحكر حقا عينيا للمحتكر أما عقد الإيجار فلا يرتب إلا حق شخصي.

- **من حيث المضمون** يمنح عقد الحكر صاحبه (المحتكر) سلطة مباشرة للانتفاع بالأرض الموقوفة العاطلة، تكون له بموجبها تعميرها بالبناء أو استصلاحها والقيام بالغراس عليها، أما الإيجار فلا يمنح للمستأجر إلا حقا شخصيا متعلقا بالانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية واستغلالها في الفلاحة فقط.

- **من حيث المحل** يرد عقد إيجار الأراضي الوقفية على الأراضي الصالحة للزراعة، في حين يرد عقد الحكر على الأراضي العاطلة أو الأراضي الخراب التي تكون بحاجة إلى إصلاح.

- **من حيث المدة** يكون عقد الحكر لمدة طويلة مع العلم أن الفقه والتشريعات اختلفوا في تحديدها في حين أن المشرع الجزائري لم يحدد مدة الحكر، اما عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود المحددة المدة فقد تتجاوز 12 سنة وهو ما نصت عليها المادة 09 من المرسوم التنفيذي 70/14 كما قد تكون مدته 40 سنة إذا تعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية والتي هي في حوزة المستثمرات الفلاحية أصحاب حق الانتفاع الدائم أو عقد الامتياز الفلاحي[2].

---

[1] المادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف.

[2] المادة 26 من المرسوم التنفيذي 70/14 "يحدد الإيجار لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي".

- **من حيث الأجرة** تختلف الأجرة في عقد الحكر عنها في عقد الإيجار، ففي عقد الحكر يدفع المحتكر أجر المثل وقت التحكير بحيث يساوي أو يقارب قيمة الأرض، بالإضافة إلى دفع إيجار سنوي مقابل الانتفاع بالبناء أو الغراس المقام على الأرض الموقوفة، في حين أن المستأجر لا يدفع إلا الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ويكون ذلك بشكل سنوي.
- **من حيث التصرف** يستطيع المحتكر أن يتصرف في حق الحكر بالبيع أو الهبة، كما أنه يورث بوفاة المحتكر، أما عقد الإيجار فهو عكس ذلك لا ينتقل بالبيع أو الهبة ولا يورث.

المبحث الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

طبقا لقواعد الالتزامات فإن أي عقد يحتاج عند إبرامه مجموعة من العناصر هي الرضا والمحل والسبب والشكلية، ولما كـــان عقد الإيجار كغيره مـــن العقود وجب توافر هذه الأركان التـــي ذكرناها فيه، وعليه سنتناول في هذا المبحث ركن الرضا في المطلب الأول، ثم المحل في المطلب الثاني، والشكل في المطلب الثالث، وبالنسبة للسبب نكتفي بما ورد في القواعد العامة بالنسبة للنظرية العامة للالتزام حيث يكون لكل عقد سبب ويجب أن يكون سبب عقد الإيجار مشروعا وغير مخالف للنظام العام والآداب وإلا كان باطلا.

المطلب الأول: ركن التراضي في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يعد التراضي من الأركان الواجب توافرها في عقد الإيجار باعتباره من العقود الرضائية، ويشترط لإبرام عقد الإيجار أن يتم التعبير عن إرادتين متطابقتين، وأن تكون كل من هاتين الإرادتين صحيحة وخالية من عيوب الإرادة، وأن تتوافر في كل شخص الأهلية اللازمة لإبرام هذا النوع من العقود.

ولما كان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتميز بنوع من الخصوصية فإنه يتضمن بالإضافة إلى ما ورد في القواعد العامة لنظرية العقد أحكاما خاصة يجب توافرها فيه.

حيث نصت المادة 59 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"[1].

ومن خلال هذه المادة فإن التراضي هو تطابق الإيجاب والقبول كتعبير عن إرادتي طرفي العقد وبمعنى آخر هو اقتران الإيجاب بقبول مطابق له[2].

ويقصد بالإيجاب العرض الصادر من شخص يعبر بوجه جـــازم عن إرادته في إبرام عقد معين[3]، أما القبول فهو التعبير البات عن إرادة الطرف الآخر الذي وجه إليه الإيجاب باعتباره الطرف الثاني في العقد ولا ينعقد العقد إلا باتفاق الإرادتين[4].

---

[1] الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني.

[2] بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني (العقد والإدارة المنفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 67.

[3] بلحاج العربي، نفس المرجع، ص 67.

[4] بلحاج العربي، نفس المرجع، ص 74.

وغالبا ما يكون المؤجر في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو صاحب الإيجاب، وقد يحدث أن يعرض المؤجر للجمهور عن طريق الصحف رغبته في الإيجار محددا العين المؤجرة ومدة الإيجار والأجرة، وينعقد الإيجاب والقبول بكل ما يدل عليهما من قول أو عمل أو مما جرى العرف باعتباره كذلك، كما يشترط أن يكون التعبير عن الإرادة خاليا من العيوب. وأن يكون من صدر منه أهلا لذلك.

الفرع الأول: أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

كان عقد الإيجار ومازال يعتبر من أهم الأساليب في استثمار الأملاك الوقفية عموما والفلاحية خصوصا، ويعد ناظر الوقف طرفا أساسيا فيه، وذلك لما له من ولاية خاصة على الأملاك الوقفية، وما يوكل له من مهام الاستغلال والإدارة والتثمير والصيانة...الخ، ويجوز لناظر الوقف أن يؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لكل شخص تتوافر فيه الشروط المطلوبة مقابل مبلغ سنوي يتفق عليه.

كما تتطلب إدارة الوقف وحسن تسييره وضمان زيادة غلته وتأمين صرف منافعه على الوجه المنوط به إسناد هذه المهمة إلى شخص كفؤ وأمين يسمى ناظر الوقف أو إلى جهة معترف بها تسمى إدارة الأوقاف، حيث اتفق فقهاء الشريعة الإسلامية على ضرورة وجود من يتولى إدارة الوقف ورعايته والإشراف عليه، وأن الشخص الذي يملك تأجير الملك الوقفي هو الناظر وحده بما له من ولاية خاصة عليه[1].

ويقصد بأطراف عقد الإيجار من له حق الإيجار والقبول أي المؤجر والمستأجر، والمؤجر في هذا النوع من العقود يتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف، أما المستأجر في هذا النوع من العقود فقد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.

أولا: السلطة المكلفة بالأوقاف:

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي70/14 على أنه: "دون الإخلال بأحكام المواد 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية..."[2]، كما نصت المادة 03 من المرسوم رقم 200/2000[3] على الصلاحيات المخولة للسلطة المكلفة

---

[1] ابن عابدين محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار الجزء 06، دار عالم الكتب، الرياض، (دون تاريخ)، ص 611.

[2] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26 جويلية 2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ج ر عدد 47 مؤرخة في 2000/08/02.

بالأوقاف على المستوى المحلي (مديرية الشؤون الدينية والأوقاف) والتي من بينها إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يخولها لها التشريع والتنظيم المعمول بهما".

ومن خلال هاتين المادتين نلاحظ أن المشرع الجزائري خول مديرية الشؤون الدينية والأوقاف الحق في تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفق الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية وهو ما نصت عليه المادة 42 من القانون 10/91[1].

ومن الناحية العملية يتولى إدارة الملك الوقفي ناظر الوقف، وحسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 381/98: "يقصد بنظارة الوقف في صلب هذا النص ما يأتي: التسيير المباشر للملك الوقفي، رعايته، عمارته استغلاله، حفظه وحمايته"، ولما كان الإيجار نوع من أنواع استغلال وتنمية الأراضي الوقفية فإنه يدخل ضمن مهام الناظر الوقفي.

وعليه يمكن تعريف النظارة بأنها: "القيام على شؤون المرفق الوقفي تنمية وحفاظا وتقسيما لغلته وفق رغبة الواقف وتحقيقا لمقاصد الوقف الشرعية"[2].

وبالرجوع إلى الفقه الإسلامي نجد أن فقهاء الشريعة الإسلامية حصروا حق إجارة الوقف لناظر الوقف وهذا ما أخذت به أغلب التشريعات العربية كالتقنين المدني المصري الذي نص في المادة 628 على أنه: "للناظر ولاية إجارة الوقف فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق"[3].

وسار على نفس النهج المشرع الأردني حيث نصت المادة 749 من القانون المدني الأردني "لمن يتولى إدارة الوقف ولاية إيجاره "أي أن الناظر هو الذي يملك استغلال الوقف بالإيجار[4].

إن البحث عن من له الحق في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتطلب تحديد المقصود بالسلطة المكلفة بالأوقاف التي نص عليها المرسوم التنفيذي 70/14 وكذا المرسوم التنفيذي 381/98.

من خلال استقراء نصوص المرسومين نجد أنهما ذكرا عدة جهات على المستوى المركزي والمحلي حيث يخضع إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري لمجموعة من الأطراف تشترك كلها في ذلك،

---

[1] تنص المادة 42 من القانون 10/91 على مايلي: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بهما مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.

[2] الجيلالي دلالي، المرجع السابق، ص 58.

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع السابق، ص 1408.

[4] منذر عبد الكريم القضاة، مرجع سابق، ص 172.

ابتداء من وزير الشؤون الدينية والأوقاف ولجنة الأوقاف ومديرية الأوقاف والحج، وكذلك مدير الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المحلي وكذلك ناظر الوقف على المستوى المحلي.

ثانيا: المستأجر:

إن من الصلاحيات الممنوحة شرعا وقانونا للناظر أن يؤجر الأرض الوقفية لمن يرغب في استغلالها غير أن الأمر ليس على إطلاقه بل هو مضبوط بمراعاة مصلحة الوقف وعدم القيام بما يضر بأصل الوقف، وبالتالـي لا يجـوز تأجير الأرض الوقفية لمن يضر بهـا أو يغير من وجهتها الفلاحية[1]، وعلى هذا الأساس فكل شخص تتوفر فيه أهلية الاستئجار له الحق أن يستأجر الأرض الوقفية ما دام في استطاعته دفع الأجرة، ما لم يوجد نص خاص يمنع ذلك.

ولما كان عقد الإيجار يخضع للقواعد العامة في نظرية العقد، فإنه يشترط في الرضا أن يكون خاليا من عيوب الإرادة المعروفة وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال، وأكثر صورة يمكن تصور وقوعها في هذا النوع من العقود هي عيب الغلط في شخص المستأجر[2]، باعتبار شخصيته محل اعتبار في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، خاصة وأن المشرع اشترط شروطا معينة في المستأجر نبينها فيما بعد.

كما يشترط توافر أهلية الإيجار العامة وهي أن يكون الشخص متمتعا بقواه العقلية وغير محجور عليه وبالغا سن الرشد (19 سنة كاملة) طبقا للمادة 40 ق مدني، والاستئجار كما يرى الفقه قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال التصرف، فمن يستأجر دارا ليسكنها إنما يدفع الأجرة عادة من دخله لا من رأس ماله، وهو في استئجاره للدار يدير شئنا من شؤونه وهو السكن، وإذا كان إيجار الدار عملا من أعمال الإدارة فمن باب أولى أن يكون الاستئجار أيضا عملا من أعمال الإدارة، ومن يستأجر مكانا ليباشر فيه تجارته أو صناعته إنما يقوم بعمل مـن أعمال الإدارة المتعلقة بمهنته أو تجارته أو صناعته، وقد يكون الاستئجار عملا من أعمال التصرف كما هو الحال بالنسبة لاستئجار أرض زراعية لأن المستأجر في هذه الحالة يقوم بالتصرف

---

[1] محمد مصطفى شحاتة الحسين، الأحوال الشخصية في الولاية والوصية والوقف، مطبعة دار التأليف، القاهرة، 1986، ص 133.

[2] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 55.

في ماله بقصد المضاربة شأنه في ذلك شأن من يقوم بشراء سلعة بقصد الاتجار فيها وهذا العمل يحتمل الربح والخسارة[1].

وللتفرقة بين الاستئجار كعمل من أعمال الإدارة والاستئجار كعمل من أعمال التصرف نميز بين ما إذا كان المستأجر قد استأجر المال لإدارة شؤونه المألوفة أو عملا تابعا اقتضته ضرورات الإدارة، فإن الإيجار في هذه الحالة يكون عملا من أعمال الإدارة، وهنا يشترط في المستأجر أهلية الإدارة دون أهلية التصرف أما إذا كـان الاستئجار عملا مستقلا وليـس عملا تابعا لآخر، قصد بـه المستأجر المضاربة، فيعتبر من أعمال التصرف ويشترط فيه أهلية التصرف ولا تكفي أهلية الإدارة[2].

ويعتبر هذا مجرد رأي فقهي لم يأخذ به المشرع الجزائري وبالتالي نرجع إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني وكذا قانون الأوقاف.

حيث اشترط المشرع في المرسوم التنفيذي 70/14 شروطا خاصة يجب توافرها في مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالإضافة إلى القواعد العامة التي ذكرناها أعلاه، حيث نصت المادة 07 منه "يمكن لكل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي الوقفية الفلاحية شريطة أن تتوافر فيه ما يلي:

- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يثبت صفة فلاح.
- يمكن تقديم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي".

كما نصت المادة 08 منه "يمكن للشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية شريطة أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون نشاطه في مجال الفلاحة".

ومن خلال هاتين المادتين يمكن أن يكون مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية شخصا طبيعيا كما قد يكون شخصا معنويا، وهو مانصت عليه المادة 08 من المرسوم 70/14 على أنه يمكن للشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية شريطة أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون نشاطه في مجال الفلاحة.

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 113.

[2] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 114.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يبين لنا في هذه المادة طبيعة الشخص المعنوي، وعليه يمكن ان يكون الشخص المعنوي مستثمرة فلاحية تستغل أرضا فلاحية بصفة جماعية باعتبارها شركة مدنية، وقد تكون مجموعة أشخاص في شكل شركة أو جمعية أو مؤسسة خاضعة للقانون الجزائري، شريطة أن يكون نشاطها في مجال الفلاحة، وخاضعة للقانون الجزائري، وبالرجوع إلى القانون 19/87[1] والقانون 03/10 نلاحظ أن المشرع الجزائري اشترط في المستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة أن يكون شخصا طبيعيا خاضعا للقانون الجزائري، وهذا على خلاف ما نص عليه القانون 18/83[2] في المادة 03 منه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني، جزائري الجنسية أن يمتلك أراضي فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المعدة بموجب هذا القانون" وهو ما نص عليه أيضا المرسوم التنفيذي رقم 483/97[3] في المادة 05 منه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز القطع الأرضية المذكورة في هذا المرسوم بمقابل طبقا لأحكام هذا المرسوم"، وبهذا يكون المشرع قد وسع من طائفة المستفيدين من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، مخالفا بذلك ما ورد في القوانين المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق حق الانتفاع وعقد الإيجار، و حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 70/14 يشترط في الشخص الطبيعي توافر الشروط التالية:

1- **أن يكون شخصا طبيعيا:** وهذا الشرط يتلاءم مع الالتزام الوارد في المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 والتي نصت على ما يلي "يتعهد المستأجر باستغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة بشكل شخصي ومباشر"[4] وهو ما نصت عليه المادة 21 من القانون 19/87[5] "يتعين على كل عضو

---

[1] المادة 10 من القانون 19/87.

[2] القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 صادرة بتاريخ 1983/08/16.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج رعدد 83 سنة 1997.

[4] المادة 03 من دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

[5] القانون رقم 19/87 المرجع السابق.

من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة وشخصيا في الأشغال المتعلقة باستثمار الأرض الفلاحية"، ومعنى ذلك أنه يجب على المستأجر أن يمارس النشاط الفلاحي شخصيا وبصفة مباشرة.

2- **أن يكون المستأجر متمتعا بالجنسية الجزائرية:** لا بد على مستأجر الأراضي الفلاحية الوقفية أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية، وورد هذا الشرط في كل النصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية مهما كان نوعها، لا سيما قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية حيث نصت المادة 16 من الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية على ما يلي: "لا يجوز لمن لا يتمتع بالجنسية الجزائرية أن يمتلك أرضا زراعية أو معدة للزراعة أن يستغلها بأية صفة"[1].

ويهدف المشرع من خلال إقرار هذا الشرط المتعلق بتمتع المستأجر بالجنسية الجزائرية إلى كون الأرض تتعلق بالسيادة الوطنية هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن الأراضي الوقفية تتمتع بطبيعة خاصة وغير قابلة للتنازل أو اكتسابها بالتقادم وبالتالي هذا الشرط يحميها من الأجانب، ولما كانت الأرض تعتبر مظهرا من مظاهر الشخصية والسيادة الوطنيتين فإنه لا يمكن منح هذا الحق إلا للأشخاص الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

غير أن هذا الشرط جاء مخالفا لما ورد في قانون الاستثمار والذي ينص على مبدأ المساواة بين المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي[2]، كما نصت على هذا المبدأ المادة 14 من الأمر 03/01[3] المتعلق بتطوير الاستثمار على ما يلي" يعامل الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب بمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريون في مجال الحقوق والواجبات المتعلقة بالاستثمار".

وما يلاحظ على هذا الشرط المتعلق باشتراط الجنسية الجزائرية للاستثمار في مجال الأراضي الوقفية الفلاحية، أنه يعد إقصاء للاستثمار الأجنبي بالرغم من أهميته لتطوير ميدان الفلاحة ككل وتحقيق الأمن

---

[1] الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، المرجع السابق.

[2] المادة 38 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 64 مؤرخة في 1993/10/10 المعدل والمتمم بالأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 47 صادرة بتاريخ 2001/08/22.

[3] الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 46 صادرة بتاريخ 03 أوت 2016.

الغذائي، لا سيما وأن الاستثمار لا يؤدي إلى تملك الأراضي الفلاحية الوقفية ولا المنشآت المقامة عليها بل ترجع الأرض وما فيها إلى الجهة التي أجرتها (السلطة المكلفة بالأوقاف).

أن يثبت صفة فلاح: نصت على هذا الشرط المادة 07 من المرسوم التنفيذي 14/70 حيث اشترطت على المترشح لاستئجار الأراضي الوقفية الفلاحية أن يثبت صفة فلاح وإذا تعذر عليه ذلك يمكنه أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي[1].

يتضح من هذا النص أنه يشترط في المستأجر الطبيعي حتى يكون مؤهلا لاستئجار الأراضي الفلاحية أن يثبت صفة الفلاح غير أن هذا النص يبين لم كيفية إثبات صفة الفلاح، وبالرجوع إلى القانون 19/87 اشترط أيضا في المستفيد أن يكون يمارس نشاطا فلاحيا وحسب المواد 06-07-09-10 من القانون 19/87 نلاحظ أن المشرع حدد شروط المستثمر الفلاحي أي المستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة دون أن يعرف هذا الفلاح، فهو تارة يسميه المنتج وتارة المستفيد وأحيانا أخرى يسميه المستثمر الفلاحي، وحسب المادة 10 منه تمنح الحقوق المنصوص عليها في القانون 19/87 للعاملين في مجال القطاع الفلاحي، وهو ما يطرح إشكالية تحديد الفلاح المعني في هذا القانون.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 1996/01/27[2]نجد أنه بين شروط اكتساب صفة الفلاح ومن ثمة الحصول على بطاقة الفلاح، حيث وضع معايير لتحديد النشاط الفلاحي، وانطلاقا من هذا المرسوم يمكن تحديد بدقة صفة الفلاح والمجالات التي تدخل ضمن النشاط الفلاحي والزراعي التي اعتبرها المرسوم نشاطات فلاحية، كما هو الحال بالنسبة إلى النشاطات المرتبطة بسير دورة المنتوج النباتي أو الحيواني وتكاثره، واعتبر نشاطا فلاحيا كل نشاط يستند إلى الاستغلال المباشر والدائم للأرض، حيث عرفت المادة 07 منه الفلاح بما يلي: "يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية"، كما جاء القانون رقم 16/08[3] المتضمن قانون التوجيه الفلاحي بمفهوم للمستثمر الفلاحي في المادة 47 منه التي نصت "يعتبر في مفهوم هذا القانون المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي

---

[1] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 70/14.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 1996/01/27 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته ج ر عدد 07 مؤرخة في 1992/01/28.

[3] القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 صادرة في 2008/08/10.

يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك".

كما عرف الأستاذ عجة الجيلالي الفلاح بما يلي: (كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له ليس من أجل تلبية احتياجاته الأسرية فقط وإنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا، وربما التصدير في بعض الأحيان)[1].

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 63/96 السالف الذكر نلاحظ أنه بين كيفية التسجيل في سجل الفلاحة الموجود على مستوى الغرفة الفلاحية المختصة إقليميا بالنسبة للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة في هذا المرسوم، وللحصول على بطاقة فلاح يرفق الطلب مع ملف يودع لدى مصالح الأمانة العامة للغرفة الفلاحية ويجب أن تتوافر في طالب بطاقة الفلاح الشروط التالية:

– أن يكون مالكا لأرض أو مربى ماشية يتولى بنفسه وتحت إدارته مهام التسيير والمراقبة والمتابعة ويمكنه تفويض أمر التسيير للغير.

– أن يكون حائزا على عقد إيجار أو انتفاع مبرما مع المالك وأن يكون الإيجار أو الانتفاع مصرحا بكونه نقدا أو عينا[2].

كما أضافت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70 أنه في حالة تعذر إثبات صفة فلاح في المترشح لاستئجار الأراضي الوقفية الفلاحية، يمكنه أن يقدم شهادة تكوين أن تأهيل في المجال الفلاحي كما هو الحال بالنسبة للأعوان التقنيون في مجال الفلاحة أو التقنيون السامون في هذا المجال وكذلك المهندسون الزراعيون وكل شخص يحمل شهادة في مجال الفلاحة صادرة عن المعاهد المتخصصة أو مراكز التكوين المهني[3]،وذلك حتى يتم الاستفادة من معارفهم العلمية خاصة وأن أغلبية من يحوزون بطاقة فلاح ورثوا هذا العمل، لذلك سمح المشرع للأشخاص ذوي المؤهلات العلمية أو التقنية للترشح من أجل إيجار الأراضي الوقفية، وهو ما يساهم في تنمية الأراضي الوقفية وزيادة مواردها عن طريق الاستخدام الأفضل للبذور وإدخال سلالات جديدة من المواشي، وكذا استخدام التقنيات الحديثة في مجال الري، كالرش المحوري والري بالتقطير. ويهدف

---

[1] الجيلالي عجة ، المرجع السابق، ص 179.

[2] المواد 02-03-06-07-10 من المرسوم التنفيذي رقم 63/96، المرجع السابق.

[3] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 132.

المشرع من خلال السماح لأصحاب المؤهلات العلمية للاستثمار في مجال إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية إلى تطبيق المزيد من الفعالية والتسيير الأفضل للأراضي الفلاحية وكذا إدخال التقنيات الحديثة في مجال المكننة والتهجين وزيادة الإنتاج، الأمر الذي من شأنه رفع المردودية الإنتاجية[1]، ويمكن لأصحاب المؤهلات العلمية المساهمة في الجوانب التالية:

– الجانب التكنولوجي الحيوي المتعلق باستخدام البذور والشتائل المهجنة والمحسنة في الإنتاج الزراعي بهدف الحصول على محاصيل زراعية جيدة وذات مردودية عالية.

– الجانب المتعلق باستخدام المبيدات في مجال مكافحة الأمراض التي تصيب النباتات وكذا النسب المشترطة في ذلك حتى لا تؤثر على المستهلكين، بالإضافة إلى استعمال الأسمدة للمحافظة على خصوبة التربة.

– الجانب المتعلق باستخدام الآلات والمعدات الحديثة التي تهدف إلى تسهيل الاستغلال الفلاحي كما هو الحال بالنسبة لاستخدام البيوت البلاستيكية، الري بالتقطير...الخ[2].

المطلب الثاني: ركن المحل

يقصد بالمحل العملية القانونية التي تراضى عليها الطرفان وتتمثل في استئجار أرض من أجل ممارسة نشاط اقتصادي يتمثل في استغلال أرض وقفية فلاحية لمدة زمنية محددة مقابل دفع مبلغ مالي[3]، والمحل في عقد الإيجار يكون مزدوجا لأنه يمثل العين المؤجرة (الأرض الفلاحية) من جهة، ومن جهة أخرى يمثل الأجرة وهي الثمن المعلوم المتفق عليه خلال مدة زمنية متفق عليها أيضا، وعلى اساس المحل تتحقق الغاية من الإيجار فهو بالنسبة للمؤجر تحصيل فائدة (مال) من خلال تأجير الأرض الفلاحية وبالنسبة للمستأجر الانتفاع بالأرض الفلاحية واستثمارها، وبالتالي فإن موضوع أو محل عقد الإيجار هنا يتمثل في استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية واستثمارها مقابل دفع مبلغ مالي عن كل دورة زراعية (المدة) يشغلها المستأجر.

---

[1] حكيمة كحيل ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 116.

[2] حكيمة كحيل ، نفس المرجع ، ص 121.

[3] حسناء بوشريط ، النظام القانوني، للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2017/2016، ص 198.

وعليه فإن محل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتمثل في العين المؤجرة (الفرع الأول)، والمدة (الفرع الثاني) والثمن او الاجرة (الفرع الثالث)

الفرع الأول: العين المؤجرة

إن محل الإيجار الوارد على الأراضي الوقفية الفلاحية بالنسبة للمؤجر هي الانتفاع بالأرض المؤجرة، وبالتالي يشترط فيها أن تكون موجودة أو قابلة للوجود، وقابلة للتعامل فيها أي بمعنى أن تكون صالحة للزراعة، كما يشترط أن تكون الأرض معينة تعيينا دقيقا نافيا للجهالة طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 92 من القانون المدني الجزائري[1].

ويجب أن تكون العين المؤجرة مما يجوز تأجيرها ومما يجوز التعامل فيه كما هو الحال بالنسبة للأراضي الوقفية الصالحة للزراعة، كما يجب أن يكون محل الإيجار مشروعا فلا يجوز للمستأجر أن يستأجر الأرض من أجل زراعتها بالمخدرات أو التبغ وإلا كان عقد الإيجار باطلا لمخالفته النظام العام والآداب العامة، وكذلك الشريعة الإسلامية وشروط الواقف[2].

وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 فإن كل الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 08 من قانون الأوقاف يمكن تكون محلا لعقد الإيجار وبالخصوص الأملاك الوقفية العامة التي تم حصرها، الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة...الخ.

يتضح من هذا النص ان عقد الإيجار الذي تعده السلطة المكلفة بالأوقاف يكون على الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة وقفا عاما والتي تم حصرها، أو علـــى الأراضي الوقفية المسترجعة مـــن الدولة، ولذلك يجب أن يتضمن عقد الإيجار الإشارة إلى مساحة الأرض الوقفية الفلاحية بدقة كأن تعين مساحتها وموقعها بالإضافة إلى مشتملاتها والأملاك السطحية إن وجدت، ويستثنى من ذلك الأراضي الوقفية غير المخصصة للفلاحة حتى ولو كانت صالحة للزراعة كما يستثنى من ذلك أيضا الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة وقفا خاصا (الوقف

---

[1] سناء بن شرطيوة ، المرجع السابق، ص 07.

[2] عبد الحميد الشواربي، التعليق على القانون المدني، الكتاب الخامس، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة الواردة في القانون المدني ووفقا لأحكام القوانين الاستثنائية وإيجار الأراضي الزراعية، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2003، ص 70.

الخاص)، ولا يستثنى منها إلا ما كانت طبيعته أو وضعيته القانونية تتعارض مع التأجير أو إذا اشترط الواقف الانتفاع بها بغير الإيجار[1].

الفرع الثاني: مبلغ الإيجار

الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه الى المؤجر مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر ولذلك وجب أن تكون الأجرة مبلغا من النقود وأن يكون معينا أو قابلا للتعيين وقت إبرام عقد الإيجار[2].

وفي أغلب عقود الإيجار يكون بدل الإيجار هو المبلغ المتفق عليه الذي يلتزم المستأجر بدفعه إلى الجهة المؤجرة، وبهذا يعتبر محل التزام المستأجر الذي يجب عليه تنفيذه اتجاه المؤجر، ويكون هذا المبلغ بالعملة الوطنية[3]، وعليه فإن الأجرة كمحل لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تقتضي البحث عن كيفية تحديدها أو تقديرها.

حسب المرسوم التنفيذي 381/98 المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية فإن تقديرها يكون بحسب أجرة المثل حيث نصت المادة 22 منه على ما يلي: "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون 10/91 سواء كان بناء أو أرض بياضا أو أرضا زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد العلني ويحدد السعر الأدنى بأجر المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة"، كما نصت المادة 25 منه على أنه: "يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه، وسبل الخيرات، بترخيص من وزير الشؤون الدينية وبعد استطلاع راي لجنة الاوقاف المذكورة في المادة 09 من هذا المرسوم "[4].

وهو ما أكده المرسوم التنفيذي 700/14 في المادة 13 منه التي نصت على ما يلي: يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

من خلال هاته النصوص يتبين أن المشرع وضع معيار أجرة المثل في تقدير أجرة الأراضي الوقفية الفلاحية وهذا المعيار يتضمن حدا أدنى لا يمكن النزول عنه إلا في حالة الضرورة وذلك في حالة عدم تسجيل

---

[1] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 174.

[2] عبد الحميد الشواربي، نفس المرجع، ص 92.

[3] يمينة حوحو، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2021، ص 19.

[4] المواد 22-25 من المرسوم التنفيذي 381/98.

رغبة في استئجار الأرض الوقفية الفلاحية أو كانت هذه الأخيرة مثقلة بدين[1]، ويكون تحديد أجرة المثل وفقا لمقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة الميدانية والمعاينة مع الاستعانة في ذلك بمصالح التقييم العقاري على مستوى أملاك الدولة[2]، وهو ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14 "تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بأجر المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة واستطلاع رأي مصالح أملاك الدولة فيما يتعلق بصيغة الإيجار عن طريق المزاد العلني وفيما يخص صيغة الإيجار بالتراضي فيتم تحديد قيمة الإيجار وفق مقتضيات السوق العقارية حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 70/14.

وتجدر الإشارة إلى أن سعر الإيجار يتم تحديده وفق أسلوبين:

أولا: أسلوب القيمة الإيجارية:

يتحدد السعر الأدنى حسب هذا الأسلوب بالقيمة المتوسطة التي تمثل السعر العادي لإيجار أرض فلاحية في ظروف عادية، وتعتبر هذه القيمة مبدئيا متساوية بالمقارنة مع استغلال أراضي متشابهة في الإنتاج والتصنيف...الخ[3].

ثانيا: أسلوب القيمة التجارية:

يعتمد هذا الأسلوب على القيمة التجارية للملك الوقفي ومعامل رأس المال قصد استخراج مبلغ الإيجار، مع الإشارة إلى أن استخراج رأس المال يكون عن طريق دراسة وتحليل السوق العقارية المحلية وهو معدل القسمة بين القيم التجارية والقيم الإيجارية للأملاك العقارية التي لها نفس الخصائص ومحل صفقات إيجار وشراء[4]، ويؤخذ بعين الاعتبار أثناء التقييم مجموعة من العوامل كما هو الحال بالنسبة لموقع الأراضي وجود المياه، شبكة الكهرباء، نوعية الأرض...الخ، ولما كان الأمر يتعلق بتحديد الأجرة الخاصة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فـــإن نوعية الأرض تلعب دورا كبيرا فـــي تقدير قيمة الإيجار، وهنا يتطلب الأمر تحديد

---

[1] المادة 24 من المرسوم التنفيذي 381/98.

[2] ياسين لعميري، جمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 34-35.

[3] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 175.

[4] خير الدين بن مشرنن، نفس المرجع ، ص 175.

الأصناف التقنية للأراضي الفلاحية حيث نصت المادة 05 من القانون 25/90 المتعلق على ما يلي: "تصنف الأراضي الفلاحية إلى:

- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية جدا وهي الأراضي العميقة وحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.
- الأراضي الخصبة: وهي الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي ولا تحتوي على أي عائق طوبوغرافي.
- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة.
- الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة.

وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 142/12[1] المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية "تحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية كما يأتي:

- المنطقة أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 سم أو تساويها.
- المنطقة ب: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار ما بين 450 و600 ملم.
- المنطقة ج: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار ما بين 350 و450 ملم.
- المنطقة د: تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 ملم".

"ولتنفيذ أحكام هذا المرسوم تعد أراضي سهول الأراضي التي يقل انحدارها عن نسبة 12.5%".

وبالإضافة إلى هذا المعيار (طبيعة المنطقة) يوجد معيار آخر يمكن تقدير قيمة الإيجار على أساسه نص عليه قانون المالية سنة 2010[2]، يتمثل بصنف الأرض الفلاحية في حد ذاتها مسقية أو غير مسقية.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ج ر عدد 17 مؤرخة في 2012/03/25.

[2] الأمر 01/10 المؤرخ في 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49 مؤرخة في 2010/08/29.

ما تجدر الإشارة إليه انه بناء على النصوص والعوامل المذكورة أعلاه يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف الاعتماد على هذه المعايير في تحديد قيمة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، سواء كان الإيجار عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، ففي الإيجار بالمزاد العلني يمكن تحديد السعر الأدنى في عملية الإيجار بناء على هذه المعايير مجتمعة، ويمكن كذلك تحديد قيمة الإيجار عند إبرام العقد بالتراضي بين الطرفين مع الأخذ بعين الاعتبار بهذه المعايير والضوابط مجتمعة حتى لا يتم تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية بأجرة زهيدة لا تخدم الاستغلال الوقفي، ولا تتناسب مع المصلحة الاقتصادية للوقف[1]، وحسب المادة 17 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14، فإن تحيين الأجرة ومراجعتها بالزيادة أو النقصان يكون عند تجديد العقد وفق ما هو محدد في المادة 14 من هذا الملحق"، وعلى هذا الأساس فإن الأجرة المتفق عليها في العقد تبقى سارية المفعول طيلة مدة العقد.

أما فيما يتعلق بأجرة الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة والتي كانت بحوزة الدولة يكون تحديدها خاضعا لأحكام القانون 03/10 المتعلق بعقد الامتياز وهو ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14 "يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي يساوي مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون 03/10.

غير أن ما يلاحظ على الأجرة (الإتاوة) في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة هو انخفاض قيمتها، فهي لا تتناسب في غالب الأحيان مع السوق العقارية باعتبارها تحدد سلفا بموجب قانون المالية، لذلك يجب على المشرع إعادة النظر في إيجار الأراضي الوقفية بما يتماشى مع قيمة الأرض ومقتضيات السوق العقارية.

وحسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14 فإنه يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10...الخ".

[1] ياسين لعميري، جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 36.

حسب المادتين 35 و36 من المرسوم التنفيذي 381/98 فإن ناظر الوقف يسهر على إيداع أموال الوقف في الصندوق المركزي للأوقاف، ويثبت تسديد الأجرة عن طريق وصل يسلم من طرف وكيل الأوقاف ويتم تسجيل ذلك في سجل خاص على مستوى مديرية الشؤون الدينية الكائن بمقرها الملك الوقفي المؤجر[1].

الفرع الثالث: مدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لما كان عقد الإيجار من العقود الزمنية فإن الانتفاع بالأرض الفلاحية المؤجرة يكون مقابل ثمن معين، يقاس عادة خلال مدة زمنية محددة يتفق عليها الطرفان وهو ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 70/14 "توجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة"[2]، ونصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 على ما يلي: "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة..."[3].

وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من وجوب تحديد مدة إيجار الوقف ولا يصح تأجيره من إطلاق مدة الإيجار[4]، وتكمن الحكمة من ذلك في حماية الأراضي الوقفية من الاستيلاء عليها واكتسابها بالتقادم إذا طالت المدة، كما أن الإيجار دائما ما يخلق فاصلا بين ملكية الأرض ومنفعتها (الملك والمنفعة) فتكون الأولى لله تعالى أي ملكية الأرض الوقفية الفلاحية، والانتفاع يكون للمنتفع (المستأجر) هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن عقد الإيجار يولد التزامات شخصية على عاتق المؤجر والمستأجر، ولا يمكن أن يتقيد الشخص بهذه الالتزامات إلى الأبد"[5].

وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة بإيجار الاراضي الوقفية الفلاحية يتبين ان مدة عقد الإيجار تحدد حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه، وتحدد كذلك حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي للأرض الوقفية المؤجرة.

أولا: الإيجار لمدة 03 سنوات:

نصت المادة 468 من القانون المدني على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

---

[1] خديجة غازي، المرجع السابق، ص 90.

[2] المرسوم 70/14.

[3] المادة 27 من المرسوم 381/98.

[4] زهدي يكن، أحكام الوقف، المكتبة العصرية، بيروت، د س ن، ص 93

[5] عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 74.

ف 2 " وإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث (03) سنوات"[1]، وهو ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي381/98 "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة...".

ف 2 " يجدد عقد الإيجار خلال الثلاثة (03) أشهر الأخيرة من مدته، وإن لم يتم ذلك تطبيق أحكام الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني"، وفي هذه الحالة يخضع تحديد المدة للسلطة التقديرية لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بحسب الاستغلال الفلاحي كأن يكون استغلال الأرض الوقفية قمحا أو شعيرا مثلا.

ويتضح مما ذكرناه سابقا أنه لا يمكن تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة غير محددة وحسب المادة 06 من المرسوم 70/14 تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة وتحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي، وعليه يمكن تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة سنة قابلة للتجديد إذا كانت طبيعة الاستغلال تتعلق بالزراعة الموسمية كما هو الحال في زراعة القمح والشعير أو زراعة البطاطا والطماطم...الخ، كما قد تكون مدة العقد ثلاث سنوات مباشرة يستغل فيها المستأجر الأرض الوقفية زراعات موسمية.

وتجدر الاشارة الى ان المشرع الجزائري لن ينص صراحة على تحديد المدة في المرسوم التنفيذي 70/14 بخلاف المشرع الأردني الذي نص في المادة 753 من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا لم يحدد الواقف المدة تؤجر العقارات لمدة سنة والأراضي لمدة 03 سنوات على الأكثر"[2]

ثانيا: الإيجار لمدة 12 سنة:

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على تحديد مدة عقد الإيجار وإنما ترك ذلك للسلطة المكلفة بالأوقاف بحيث أنه لم ينص على حد أدنى لتأجير الأراضي الوقفية الفلاحية ولا حد أقصى لذلك، وانما يستشف ذلك من النصوص القانونية، حيث نصت المادة 09 ق 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 على ما يلي: "يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار تفوق 12 اثنى عشر سنة فما فوق".

وهذه المدة لها ما يبررها خاصة إذا تعلق الأمر باستغلال الأرض الوقفية الفلاحية بأشجار مثمرة (تفاح، عنب، برتقال...الخ) وهو ما يعطي ضمانات للمستثمر ويؤدي إلى استغلال الأرض الفلاحية الاستغلال الأمثل ومنه تحقيق الفائدة المرجوة، وفيه أيضا تجسيد لإرادة الواقف، كما أن المشرع اشترط في هذه المادة الشهر

---

[1] المادة 468 من القانون المدني.

[2] منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص 174.

العقاري لهذا النوع من العقود الطويلة، وهو ما يتوافق مع نص المادة 17 من الأمر 74/75 [1] المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت على ما يلي: "إن الإيجارات لمدة 12 لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

ثالثا: الإيجار لمدة 40 سنة:

جاء الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة بأحكام خاصة، وخلافا للقواعد العامة التي لا تجيز تأجير الملك الوقفي لمدة طويلة حيث نصت المادة 26 منه على ما يلي "يحدد الإيجار لمدة أقصاها 40 أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي..."، وبهذا يكون المشرع قد استحدث نوعا جديدا من عقود الإيجار تتعلق خصيصا بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت في حوزة أصحاب المستثمرات الفلاحية أصحاب حق الانتفاع الدائم أو عقد الامتياز.

ما يلاحظ على هذا النوع من الإيجار الذي سماه المشرع بالإيجار الخاص في الباب الرابع من المرسوم 70/14 هو أنه إيجار طويل الأمد، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد خالف فقهاء الشريعة الإسلامية الذين لم يجيزوا الإيجار في الأراضي لمدة تفوق ثلاث سنوات هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن إطلاق مدة الإيجار على هذا النحو (40 سنة) قد يؤدي إلى عدم دفع القيمة (الأجرة) الحقيقية للأرض الوقفية الفلاحية خاصة، وأنه ورد في المرسوم التنفيذي 70/14 وفي المادة 27 منه أن الاستغلال يكون مقابل دفع إتاوة سنوية للصندوق المركزي للأوقاف ويحدد مبلغ الإتاوة حسب قانون المالية لكل سنة".

غير ان الملاحظ على النمط الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري في هذا الباب هو انه حاول توحيد نمط استغلال الأراضي الفلاحية مهما كان نوعها، بموجب عقد الامتياز وحدد له مدة 40 سنة قابلة للتجديد، وهو ما يعطي ضمانات للمستثمرين الفلاحيين، خاصة الذين كانت الأراضي الوقفية الفلاحية في حوزتهم من أجل القيام بتحويل نمط الاستغلال السابق، من حق الانتفاع الدائم أو عقد الامتياز إلى عقد إيجار خاص تبرمه السلطة المكلفة بالأوقاف مع المستفيد السابق.

وتكمن أهمية تحديد المدة في عقد الإيجار فيما يلي:

---

[1] الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 صادرة في 1975/11/18.

– حماية الأملاك الوقفية خاصة الأراضي الفلاحية منها من الاستيلاء عليها عن طريق تملكها بالحيازة طويلة الامد نظرا لطول مدة الاستغلال وهو ما يولد الاعتقاد لدى غالبية الناس بأن الأرض ملك للمستأجر وليست وقفا.

– إن الأجرة في عقد الإيجار تتغير وتتبدل بحسب السوق العقارية، ومن ثمة إذا تم تأجير الأرض الوقفية الفلاحية لمدة طويلة يمكن أن يؤدي ذلك إلى غبن في الثمن أي أن الأجر ينقص ويزيد بحسب الأحوال، ولكن هذا يمكن الاتفاق عليه عن طريق تعديل ثمن الإيجار كل مدة زمنية معينة كأن تكون كل سنة أو سنتين.

– إن المدة في إيجار الوقف إذا طالت يمكن أن تؤدي إلى خراب الوقف واندثاره.

– يلعب الإيجار دورا كبيرا في عمارة الملك الوقفي والحفاظ على استمراريته في دوره وتحقيق مقاصد الواقفين.

المطلب الثالث: الشكلية في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الشكلية التي يتطلب فيها إفراغ العقد في قالب رسمي، يحرر وفق نماذج معينة وأمام جهات معينة نص عليها المرسوم التنفيذي 70/14.

ويقصد بالشكلية كتابة عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أمام الجهة المخولة بإبرامه وشهره إذا تطلب القانون ذلك وهو ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرضا زراعية ..."[1]، وحسب المادة 42 من القانون رقم 10/91 تؤجر الأملاك الوقفية وقفا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية وعلى هذا الأساس تتطلب الشكلية في عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية الكتابة والشهر.

الفرع الأول: الكتابة

الكتابة شرط من شروط صحة عقد الإيجار وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة الطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو تسيير محلات تجارية أو

[1]أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98.

مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"[1]، كما نصت المادة 467 من القانون المدني "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"[2]، وحسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 70/14 فإن السلطة المكلفة بالأوقاف هي المخولة بإعداد عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية، ويكرس هذا الإيجار بعقد يرفق بدفتر الشروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف[3]، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أورد نموذجين خاصين بإبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في الملحق الثاني والرابع من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

- الأول يتعلق بعقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني.
- الثاني: يتعلق بعقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت في حوزة الدولة[4].

الفرع الثاني: تسجيل وشهر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

بالنسبة لتسجيل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية نصت المادة 44 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف على ما يلي: "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والرسوم الأخرى كونها عمل من أعمال البر والخير"، ومن خلال هذا النص يتم تسجيل هذا النوع من العقود مجانا أمام مفتشية الطابع والتسجيل المختصة إقليميا"

غير أن المادة 12 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14 والمتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يطبق على الإيجار بالمزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة نصت على أنه يدفع الراسي عليه المزاد العلني المصاريف التالية:

- حقوق التسجيل عند الحاجة.
- رسم الشهر العقاري عند الاقتضاء.

---

[1] المادة 324 مكرر 01 من الأمر رقم 58/75.

[2] المادة 467 من القانون 05/07.

[3] أنظر المادة 23 من المرسوم 70/14.

[4] الملحق 02 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

وهذا خلافا لشهر عقد الوقف الذي يكون مجانا وفي هذا مخالفة لنص المادة 44 من القانون 10/91 أعلاه، وبالتالي فان تسجيل العقود المتعلقة بإيجار الاراضي الوقفية الفلاحية لا تكون مجانية ويتحمل المستأجر مصاريف ذلك.

وفي حالة عدم مراعاة إجراء التسجيل بالنسبة لعقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فإن المحافظ العقاري المختص يرفض القيام بشهر هذا النوع من العقود إذا كانت تفوق 12 سنة، وهو ما نصت عليه المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1].

وبالنسبة لشهر عقد الايجار في هذ الحالة نصت المادة 09 ق 02 من المرسوم 70/14 "يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار (12) سنة فما فوق" وهو ما يتوافق مع نص المادة 17 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت على ما يلي: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية"[2].

وعلى أساس المادتين المذكورتين أعلاه فإن عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي تفوق مدتها 12 سنة يجب أن تشهر بالمحافظة العقارية المختصة حتى تنتج أثرها بين أطرافها أو اتجاه الغير والحكمة من ذلك هو أن إيجار العقار لمدة تفوق 12 سنة أو أكثر ينقص من قيمة العقار، خاصة إذا أريد بيعه أو رهنه[3].

وتظهر أهمية شهر التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية بصفة عامة، والأراضي الوقفية الفلاحية بصفة خاصة في حماية هاته الأخيرة من التعدي الذي يمكن أن يصدر من الغير أو من المستأجر للأرض الفلاحية هذا من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر وسيلة قانونية تمكن السلطة المكلفة بالأوقاف من بسط رقابتها على الأملاك الوقفية سواء على المستوى المركزي أو المحلي[4].

---

[1] المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.

[2] الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري.

[3] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، الجزائر، ص 100.

[4] الجمعي سايب، المرجع السابق، ص 53.

كما يهدف الشهر إلى إحاطة كافة الناس وبالخصوص المستثمرين في مجال الأراضي الوقفية الفلاحية بواقعها القانوني والحقوق العقارية العينية المتعلقة بها[1].

وحسب المادة 41 من القانون 10/91 تخطر السلطة المكلفة بالأوقاف بنسخة من عقد إيجار الوقف المشهر طبقا للمذكرة التي أصدرتها المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 287 مؤرخة في 2000/01/29 والتي أكدت على ضرورة تسليم نسخة من عقد الوقف إلى السلطة المكلفة بالأوقاف من طرف مديري الحفظ العقاري الولائي.

كما أن عقد الإيجار المنصب على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة يخضع أيضا لنظام الشهر العقاري وهو ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14 التي تنص "يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني"، وحسب هذه المادة يجب تسجيل وشهر عقد الإيجار الذي ينتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى عقد إيجار وقفي خاصة وأن مدة هذا العقد 40 سنة قابلة للتجديد وتجدر الإشارة إلى تسجيل هذا النوع من العقود لا يكون بالمجان، وإنما يتحمل مصاريف ذلك المستأجر (المنتفع) طبقا لنص المادة 12 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

[1] مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، بدون طبعة، الجزائر 2012، ص 118.

المبحث الثالث: إجراءات إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

نصت المادة 26 مكرر 11 من القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف على ما يلي: جاء في قانون الأوقاف رقم 10/91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 في المادة 26 مكرر 09 منه "مع مراعاة أحكام المادة 14 من القانون 10/91 للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وتحدد شروط تطبيق هذه المادة وكيفياتها عن طريق التنظيم""[1].

وتطبيقا لهاته المادة أصدر المشرع الجزائري عدة مراسيم تنفيذية تبين كيفية إبرام عقود استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية حيث صدر أولا المرسوم التنفيذي381/98 ثم المرسوم التنفيذي 70/14 ويهدف هذا المرسوم الأخير إلى تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وعملا بنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 70/14 يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أنشأ الديوان الوطني للأوقاف والزكاة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 179/21[2] حيث نصت المادة الأولى منه "ينشأ الديوان الوطني للأوقاف والزكاة ويدعى في صلب النص الديوان"، ومن مهامه استغلال وتنمية الأملاك الوقفية طبقا لإرادة الواقف ولأحكام الشريعة الإسلامية وبهذه الصفة يقوم بجميع المهام المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 381/98، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 70/14[3] وحسب المادة 44 من المرسوم أعلاه يعمل ناظر الوقف الملك الوقفي المكلف بالتسيير المباشر للأوقاف العامة المحولة إلى الديوان تحت إشراف مصالح الديوان وذلك مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 381/98، وحسب المادة 07 منه يقوم الديوان بتأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها.

ولدراسة كيفيات ابرام عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية نميز بين نوعين منها ذكرها المرسوم التنفيذي رقم 70/14 وهي الأراضي الوقفية المعلومة وقفا عاما التي تم حصرها (المطلب الاول) والأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة (المطلب الثاني).

---

[1] المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01، المتعلق بالأوقاف.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 179/21 المؤرخ في 03 ماي 2021 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد 35، صادرة بتاريخ 2021/05/12.

[3] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

المطلب الأول: طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها

تستغل وتنمى الأملاك العقارية الموقوفة وقفا عاما التي تم حصرها إذا كانت أرضا فلاحية بعقد الإيجار ويكون إيجارها حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 70/14 عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وعلى هذا الاساس سنتطرق لهاتين الصيغتين في فرعين:

الفرع الأول: الإيجار عن طريق المزاد العلني

القاعدة العامة في تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية هي وجوب تأجيرها عن طريق المزاد العلني حتى يمنح الحق لجميع الاشخاص في استئجار مثل هذا النوع من الأراضي دون تفضيل طرف عن الأخر، وتجري المزايدة تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف[1]، وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 "دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01، تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني.

ويقصد بالمزاد العلني عرض موضوع العقد في مزاد عام يهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء[2]، ومن خلال هذا النص يتبين أن المزاد العلني هو إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة أشخاص متنافسين مع تخصيص العقد للشخص الذي يتقدم بأفضل عرض، وعمليا يتم عقد الإيجار بالمزاد العلني على ثلاث مراحل أساسية متتالية (مرحلة الإعلان عن المزاد العلني، ومرحلة تقديم العروض، ثم مرحلة رسو المزاد).

أولا: مرحلة الإعلان عن المزاد العلني وتحديد شروط المشاركة فيه:

تتعلق هذه المرحلة بالإعلان عن المزاد العلني وتحديد شروط المشاركة فيه، حيث نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14 "تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا لإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة أو استطلاع مصالح إدارة أملاك الدولة"، وهو ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98 حيث يحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة، وفي هذا المجال يمكن اللجوء إلى الخبرة الوطنية و/أو الدولية والاستعانة بكل شخصية أو مؤسسة أو هيئة يمكن الاستفادة منها، كما ما

---

[1] رمول خالد، المرجع السابق، ص 127.

[2] محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة، 2006، ص 209.

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21[1] "يدخل في مهام الديوان الوطني للأملاك الوقفية، جمع المعطيات المتعلقة بتحيين قيمة الإيجار والأموال الوقفية على العموم من بنوك المعطيات والمؤسسات المتخصصة وذلك وفقا لمقتضيات السوق العقارية"[2]، ومن خلال هاته المواد نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أعطى صلاحيات واسعة للديوان الوطني للأملاك الوقفية وكذا السلطة المكلفة بالأوقاف في مجال تحديد القيمة الدنيا لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحيـة فلها أن تستعين بالخبراء، أو تستطلع رأي أي جهة مختصة يمكن إفادتها في ذلك، وغالبا ما يتم تحديد القيمة الدنيا للإيجار عن طريق الخبرة بعد إجراء معاينة الأراضي الفلاحية المعنية بالإيجار، والأمر متروك للسلطة التقديرية لسلطة الأوقاف.

يتم الإعلان عن المزايدة عن طريق الصحف الوطنية، وكذلك عن طريق إلصاق الإعلان في الأماكن المخصصة لذلك حسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي 381/98، وتعلن المزايدة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل 20 عشرين يوما من تاريخ إجرائها طبقا للتنظيم المعمول به[3].

حيث يشترط أن يتم نشر الإعلان عن المزاد العلني في يوميتين على الأقل (أي جريدتين تصدران يوميا) طبقا لنص المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية (الملحق الأول) والتي تنص على ما يلي: "يتم الإيجار عن طريق المزاد العلني إما عن طريق المزايدة الشفوية وإما بالتعهدات المختومة ويعلن قبل 20 عشرين يوما على الأقل قبل تاريخ المزايدة عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين على الأقل وعند الاقتضاء بأي وسيلة إشهارية أخرى..."[4].

وحسب نفس المادة يجب أن يتضمن الإعلان ما يلي:

– التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها وحدودها ومراجع المسح في المناطق التي شملتها عمليات مسح الأراضي العام.

---

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21.

[2] المادة 06 من المرسوم 179/21.

[3] المادة 17 من المرسوم التنفيذي 70/14.

[4] المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية (الملحق الأول بالمرسوم 70/14).

- نظام السقي المطبق وبالتالي تبيان صنف الارض هل هي أرض مسقية أم جافة تحتوي على آبار أو مصادر المياه أم لا تعتمد على الري الحديث أو مياه الأمطار.
- الثمن الأدنى المعروض للإيجار والذي يحدد كما بيناه سالفا.
- مدة الإيجار.
- تحديد تاريخ ومكان إجراء المزايدة وكذا تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة.
- تاريخ فرز التعهدات والإعلان عنها.

ويمكن أن يشارك في المزاد كل من تتوفر فيه الشروط التالية:

- الجنسية الجزائرية.
- إثبات صفة الفلاح أو الاستفادة من تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.
- إثبات موطن أكيد.
- التمتع بالحقوق المدنية.
- القدرة عن الوفاء بالتعهدات المالية.
- نسخة من عقد الوكالة إذا كان الشخص المزايد قد أناب غيره تودع لدى مكتب المزاد مصادق عليها من طرف الوكيل.
- دفع كفالة مالية تمثل 10% من مبلغ القيمة الدنيا للإيجار، ويتم إثبات ذلك عن طريق وصل يرفق بملف المشاركة[1].

وتجدر الإشارة إلى أن دفع الكفالة يتم لدى حساب الأوقاف المفتوح، وفي حالة رسو المزاد على الشخص الراغب في المشاركة يتم خصمه من ثمن المزايدة، مع رد مبالغ الكفالة المستلمة إلى المزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، وبعد الإشهاد من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف بعبارة دالة على عدم رسو المزاد على هؤلاء الأشخاص.

[1] المواد 04-05-06 من نموذج دفتر شروط الإيجار عن طريق المزاد العلني الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 70/14.

ثانيا: مرحلة تقديم العروض (المزايدة):

تجري المزايدة تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف على أساس دفتر شروط نموذجي بالمرسوم حيث نصت المادة 03 من نموذج دفتر الشروط يجري المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة بواسطة لجنة تسمى مكتب المزاد وتتكون من:

- مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية أو ممثله.
- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله.
- موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف.
- المشاركين في المزاد العلني (المتعهدين) أو من ينوب عنهم.

وحسب المادة 03 أعلاه تتم المزايدة وفقا لأسلوبين إما عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة والأمر متروك للسلطة التقديرية للسلطة المكلفة بالأوقاف في اختيار أحد الأسلوبين وفق ما تقتضيه مصلحة الوقف، وما تراه السلطة مناسبا لإجراء المزايدة.

1- المزايدات الشفوية:

يتم الإعلان عن المزايدة الشفوية بنفس طرق الإعلان التي ذكرناها سابقا، حيث يعلن الموظف الذي يترأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض والمذكور في الإعلان والملصقات، حيث حدد المشرع الجزائري السعر الأدنى الذي ينبغي تقديمه في كل عرض للمزايدة في المادة03 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم 70/14 كما يلي:

- ألا يقل عن ألفين دينار (2000 د.ج) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار (500000 د.ج).
- ألا يقل عن خمسة آلاف دينار (5000 د.ج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف (500000 د.ج).

ولا يعلن عن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها[1].

[1] المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الملحق.

وفي حالة ما إذا لم تجر أية مزايدة، لا يمنح الإيجار لأي شخص ويؤجل إلى جلسة أخرى يحدد تاريخها فيما بعد، ويتم الإعلان عنها حسب نفس أشكال الإعلان في الجلسة الأولى.

وحسب المادة 03 المذكورة أعلاه إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية فـــي رسو المزاد، تجري مزايدات جديدة يشارك فيهـا هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

2- التعهدات المختومة:

حسب المادة 03 من نموذج دفتر الشروط المذكور سالفا يقدم عرض الإيجار عن التعهد وعليه طابع، مصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه إدارة السلطة المكلفة بالأوقاف، مع إثبات دفع الكفالة من طرف المتعهد طبقا لنص المادة 05 من نفس دفتر الشروط الملحق، ويمكن إرسال التعهدات عن طريق الإيداع مباشرة أو عن طريق البريد.

حيث يتم إرسال التعهد عن طريق البريد بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام في ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة التالية:

- التعهد من أجل إيجار ... الجزء رقم ... المزاد المؤرخ في ...
- أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعنية، كما هو محدد في الإعلانات الإشهارية، قبل آخر يوم يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز ويترتب على الإيداع المباشر تسليم وصل بذلك.

وحسب نفس المادة يترتب على قيام الشخص بإرسال تعهده، قبول كل الشروط والأعباء المفروضة في دفتر الشروط المعلن عنه، ولا يمكنه سحب التعهد ولا إلغاؤه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار[1].

ثالثا: مرحلة رسو المزاد

وضع المشرع الكيفيات التي يمكن من خلالها دراسة العروض المودعة أو دراسة المزايدات الشفوية من طرف لجنة فتح الأظرفة في الحالة الأولى ومكتب المزاد في الحالة الثانية، وتجدر الإشارة إلى ان تشكيلة اللجنة في كلتا الحالتين هي نفسها، وكإجراء أولي يقوم رئيس مكتب المزاد بتسوية جميع الاحتجاجات التي قد تحدث

[1] المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الملحق.

وقت انعقاد المزاد كما هو الحال بالنسبة لصفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزايدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد[1].

ثم تقوم اللجنة باختيار أحسن عرض وقبوله، وفي حالة تساوي العروض يتم استدعاء المتنافسين وحدهم من أجل تقديم تعهدات جديدة، ويتم اختيار الفائز منهم، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد عن طريق القرعة[2].

غير أن الإشكال المطروح في باب تسوية الاحتجاجات التي قد تحدث أثناء سير أو انعقاد جلسة المزايدة هو أن المشرع في نص المادة 08 من نموذج دفتر الشروط نص على أن رئيس مكتب المزاد هو الذي يقوم بالنظر في هذه الاحتجاجات دون أن يتكلم عن تسوية الاحتجاجات التي قد تحدث أثناء فتح التعهدات من طرف لجنة فتح الأظرفة وفي اعتقادي أن نص المادة يشمل كلا الحالتين سواء تعلق الأمر بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة ما دام أن تشكيلة اللجنة هي نفسها طبقا للمادة 03 من نموذج دفتر الشروط.

وبعد اختيار الشخص الراسي عليه المزاد يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد وكذا الراسي عليه المزاد أو ممثله وإذا لم يتمكن الراسي عليه المزاد أو ممثله القانوني من التوقيع يشار إليه في المحضر[3].

ويجب أن يشار إلى الأوراق الملحقة بمحضر المزاد بكتابة عبارة ملحق، ويوقع عليها من كل الأطراف، كما يجب أن تكتب كل الإحالات والإضافات على هامش العقد ويوقع عليها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف[4].

كما يجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنا داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية والأوقاف من أجل تبليغه بكل ما يتعلق بعقد الإيجار المبرم بينه وبين هاته الأخيرة وإلا اعتبر تبليغه صحيحا (بكل العقود اللاحقة) إذا كان بمقر البلدية التي جرى فيها المزاد ويكتسي تعيين الموطن أهمية بالغة بالنسبة لبعض المسائل القانونية.

---

[1] المادة 08 من نموذج دفتر الشروط الملحق.

[2] المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الملحق.

[3] المادة 09 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14

[4] الفقرة 02 من المادة 09 من نموذج دفتر الشروط، المرجع السابق.

ويعرف الموطن بأنه المقر القانوني للشخص، أي المكان الذي يعتد به قانونا عند مخاطبة الشخص بشأن علاقاته القانونية مع الغير، فقد يكون المكان الذي يوجد به الشخص فعلا، وقد يكون ذلك الذي يفترض أن يكون الشخص موجودا به[1]وعرفت المادة 36 من القانون المدني الموطن بما يلي: "موطن كل جزائري هو المحل الذي يوجد فيه سكناه الرئيسي وعند عدم وجود سكنى يقوم محل الإقامة العادي مقام الموطن[2].

ويقسم الموطن إلى ثلاثة أنواع هي:

1- الموطن العام: وهو المحل الذي يوجد فيه المسكن الرئيسي للشخص أو المحل الذي يقيم به عادة[3].

2- الموطن الخاص: هو المكان الذي يباشر فيه الشخص أعماله التجارية والحرفية والمهنية، وتكون العبرة بهذا الموطن بالنسبة لكل ما يتعلق بهذا النشاط أو الحرفي أو المهني دون غيره وهو ما نصت عليه المادة 37 من القانون المدني "يعتبر المكان الذي يمارس فيه الشخص تجارة أو حرفة موطنا خاصا بالنسبة إلى المعاملات المتعلقة بهذه التجارة أو المهنة"[4].

3- الموطن المختار: نصت المادة 39 من القانون المدني "يجوز اختيار موطن خاص لتنفيذ تصرف قانوني معين ويكون ذلك كتابة، ويعد الموطن المختار موطنا بالنسبة لكل ما يتعلق بذلك التصرف بما في ذلك إجراءات التنفيذ الجبري..."[5].

وحسب هذه المادة فإن الموطن المختار هو ذلك الذي يختاره الشخص خصيصا لتنفيذ عمل قانوني معين ويمكن للشخص أو الأشخاص الذين يقومون بتصرفات قانونية كإبرام عقود البيع أو الإيجار...الخ أن يختاروا موطنا آخر غير موطنهم العام، وفي بعض الحالات قد يلزمهم القانون بذلك[6] كما هو الحال بالنسبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها.

ويكتسي تعيين الموطن أهمية بالغة بالنسبة لبعض المسائل القانونية نذكر منها:

- تحديد المحكمة المختصة بالفصل في النزاعات المطروحة.

---

[1] علي فيلالي، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2011، ص 260.

[2] المادة 36 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

[3] علي فيلالي، نفس المرجع، ص 263.

[4] المادة 37 من الأمر 58/75.

[5] المادة 39 الأمر 58/75.

[6] علي فيلالي، المرجع السابق، ص 264.

- التبليغ بكل العقود والقرارات المتعلقة بعقد الإيجار.

- تحديد مكان الوفاء بالالتزامات[1] حيث نصت المادة 498 ف 2 من القانون "يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك، وحسب المادة 282 فقرة 02 من القانون المدني يكون محل الوفاء في المكان الذي يوجد به موطن المدين وقت الوفاء، غير أنه وبالنسبة لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فإن دفع مبلغ الإيجار يكون لدى السلطة المكلفة بالأوقاف (المادة 27 مرسوم 70/14 سمته الصندوق المركزي للأوقاف).

الفرع الثاني: الإيجار عن طريق التراضي

اعتمد المشرع صيغة المزاد العلني لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كقاعدة عامة وجعل التراضي استثناء من القاعدة العامة سواء في المرسوم التنفيذي 381/98 أو المرسوم التنفيذي 70/14 حيث نصت المادة 25 من المرسوم الأول على ما يلي: "يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات، بترخص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في 09 من هذا المرسوم"[2]، كما نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14 على ما يلي: "تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى"، ونصت المادة 21 منه على ما يلي: "مع مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة".

أولا: تعريف صيغة التراضي:

عرفته المادة 41 من الأمر رقم 247/15[3] المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية بما يلي: التراضي هو إجراء تخصيص لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة، وتنظم هذه الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة".

---

[1] علي فيلالي، نفس المرجع، ص 260.

[2] المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381/98.

[3] الأمر الرئاسي رقم 41/15 المؤرخ في 2015/09/16 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر عدد 50 مؤرخة في 2015/09/20.

"ويعتبر التراضي البسيط قاعدة استثنائية لإبرام العقود لا يمكن اعتمادها إلا في الحالات المنصوص عليها في المادة 49 من هذا القانون".

ومن بين الحالات التي نصت عليها المادة 49 من أجل اللجوء إلى التراضي البسيط عندما يتعلق الأمر بترقية الإنتاج و/أو الأداة الوطنية للإنتاج شريطة الموافقة الصريحة من السلطة الوصية.

ثانيا: إجراءات إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي:

يمكن أن تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها عن طريق التراضي حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14 في حالة ما إذا لم تسفر إجراءات المزاد العلني نتيجة، أو في حالة تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة حسب المادة 21 من نفس المرسوم.

1- حالة فشل الإيجار عن طريق المزاد العلني:

حسب المادة 20 من المرسوم 70/14 إذا لم ينتج عن إجراءات المزاد العلني إبرام عقد إيجار وذلك بعد فشل عمليتين متتاليتين لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى، وذلك في حالة غياب المتنافسين، وعدم إقبالهم على إيجار هذا النوع من الأراضي بالرغم من تنظيم عملية المزاد على مرتين متتاليتين، وكذلك الأمر عندما لا يتسم عرض الإيجار فيهما بالجدية كأن يكون العرض المقدم يقل عن الثمن الأدنى المحدد للمشاركة في المزاد، كما تتحقق حالة عدم جدوى صيغة المزاد العلني في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عندما يتضح أن الدعوى للمنافسة غير مجدية أو عدم تقدم أي عارض أو كانت العروض غير مطابقة لدفتر الشروط أو عدم استيفائها الشروط المالية والتقنية بعد تقييم العروض المستلمة من طرف لجنة المزاد[1].

2- حالة تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة:

تعتبر الفلاحة المصدر الأساسي للأمن الغذائي، ولا يتوافر ذلك إلا بالاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية بمختلف أنواعها، خاصة الوقفية منها، وتحسين مردودية الأراضي الفلاحية الوقفية، ومنه إذا تبين للسلطة المكلفة بالأوقاف أن الاستغلال الفلاحي عن طريق الإيجار يهدف إلى الرفع من إنتاجية الأرض الوقفية الفلاحية

[1] عادل بوعمران، النظرية العامة للعقود والقرارات الإدارية، دار الهدى، دون طبعة، الجزائر، 2010، ص 105.

وزيادة غلتها بشكل دائم، مما يساهم في تحقيق الأمن الغذائي، فيمكنها تأجيرها عن طريق التراضي باعتبارها مقصد وسبيل من سبل الخيرات على العموم[1].

ولما كانت الأراضي الوقفية الفلاحية جزء من الحظيرة الوطنية للأراضي الفلاحية فإنها لا تخرج عن السياسة الوطنية الاستراتيجية في المجال الفلاحي، والتي تهدف من خلالها الدولة الجزائرية إلى تحقيق الأمن الغذائي، وفي هذا الباب حاول المشرع توحيد نمط استغلال الأراضي الفلاحية بعقد الامتياز، خاصة وانه نص في المرسوم التنفيذي 70/14 على الإيجار كآلية لاستغلال الأرض الفلاحية الوقفية، ونص في المادة 13 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية على اعتماد صيغة الامتياز حيث جاء النص كما يلي: "لا يمكن لصاحب الامتياز أن يؤجر من الباطن تحت طائلة إسقاط حق الإيجار".

كما انه يهدف الى تحقيق الأهداف المرجوة في قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08[2]حيث نصت المادة الأولى منه "يهدف هذا القانون إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد وتثمين وظائفها الاقتصادية وذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الريفي على العموم".

وحسب المادة 02 منه يرمي قانون التوجيه الفلاحي إلى تحقيق الأهداف الأساسية التالية:

- مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي.
- ضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية، والسماح بالزيادة في إنتاجيته وتنافسيته، مع ضمان حماية الأراضي والاستعمال الرشيد للمياه ذات الاستعمال الفلاحي.
- وضع إطار تشريعي يضمن أن يكون تطور الفلاحة مفيدا اقتصاديا واجتماعيا، ومستداما بيئيا ويضمن ترقية النظرة التساهمية التي تعمل على المشاركة الإدارية للشركاء في مجهودات الدولة من أجل تنمية كل الفضاءات ويضمن تكريس قواعد الحماية الاجتماعية وترقية الوسط الريفي.

---

[1] ياسين لعميري، جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 49.

[2] القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن قانون التوجيه الفلاحي.

– مواصلة تنفيذ مبدأ دعم الدولة للتنمية الفلاحية النباتية والحيوانية بصفة مستمرة"[1].

وفي هذا الباب استحدث المشرع المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والذي يهدف إلى:

– تحسين مستوى الأمن الغذائي، مما يساهم في تمويل السوق الوطنية بمختلف المنتجات الفلاحية وتغطية الاستهلاك الوطني من المواد الغذائية، وتنمية قدرات الإنتاج الفلاحي الوطني.

– تنمية المنتجات الملائمة للمناطق الطبيعية بهدف تكثيف إدماج الصناعات التحويلية (الغذائية) حسب الفروع والتي من أبرزها الحبوب، الحليب، البطاطا، والأشجار المثمرة والكروم.

– تكييف أنظمة الاستغلال في المناطق الجافة وشبه الجافة والمهددة بالجفاف والمخصصة حاليا للحبوب أو المتروكة بورا بتحويلها لصالح زراعة الأشجار المقمرة وزراعة الكروم وتربية المواشي.

– تشجيع استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز وهو ما يسمح بتثمين الموارد الطبيعية والمحافظة عليها وتطوير الاستثمار[2]، وعليه يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تلجأ إلى التراضي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية إذا رأت أن هذه الصيغة تحقق الأهداف المرجوة في قانون التوجيه الفلاحي وتتماشى مع المخطط الوطني للتنمية الفلاحية من أجل تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة وتساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي (الأمن الغذائي) أو كانت هذه الطريقة تؤدي إلى ضمان استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية في حالة عدم جدوى المزايدة، وتشجيع الاستثمار الفلاحي الذي يحقق إنتاجا دوريا ومستمرا بالنظر إلى الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية الأراضي الفلاحية بصفة عامة والوقفية بصفة خاصة[3].

واشترطت المادتان 20 و21 من المرسوم التنفيذي 70/14 توافر مجموعة من الشروط من أجل اللجوء إلى هذه الصيغة بالإضافة إلى الحالتين السابقتين:

– استصدار إذن من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 381/98، وتقوم هاته الأخيرة بإبداء رأيها الاستشاري فيما يتعلق بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي، خاصة وأن مهامها في إطار استثمار الأملاك الوقفية دراسة

---

[1] المادة 02 من القانون 16/08 السالف الذكر.

[2] الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 290.

[3] كريمة حاجي، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد التاسع، المجلد الثاني صادرة بتاريخ مارس 2018، ص 1151.

واعتماد الصيغ الملائمة للاستغلال، وكذا الإشراف على إعداد دفتر شروط نموذجي لإيجار الأملاك الوقفية على ضوء فقه الأوقاف والنصوص القانونية السارية المفعول...الخ[1].

– تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بصيغة التراضي وفق مقتضيات السوق العقارية حسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 70/14، ويكرس الإيجار بالتراضي بعقد يرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف طبقا لنص المادة 23 من نفس المرسوم[2]، وعمليا تعتمد وزارة الشؤون الدينية نموذجا خاصا لإبرام عقد الإيجار الوقفي المرفق (ملحق) بالمرسوم التنفيذي 70/14 يفرغ فيه عقد الإيجار الوقفي ويبرم العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية والراسي عليه المزاد أو المتعاقد بالتراضي، يدون فيه مختلف الشروط المتعلقة باستغلال الأرض الوقفية الفلاحية .

المطلب الثاني: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على ما يلي: "يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص، يعوض نمط الاستغلال السابق".

من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع الجزائري قد استحدث نظاما خاصا لإيجار هذا النوع من الأراضي الوقفية الفلاحية والتي كانت في الأصل خاضعة لنمط استغلال آخر غير الحالي، وبالتالي يكون المشرع قد عامل هذا الصنف من الأراضي معاملة خاصة من خلال استحداث آلية جديدة لاستغلالها سماها عقد إيجار يخضع لنظام خاص يختلف عن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها خاصة وأنها كانت تستغل من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية أصحاب حق الانتفاع أو عقد الامتياز وبالأحــرى كانت تابعة للدولة قبــل استرجاعها، وهذا يفرض التوفيق بين مصلحة الوقف، ومصلحة المستثمرين السابقين المستفيدين من القانون 19/87 والقانون 10/03 على التوالي.

ويشمل مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها التي كانت في حوزة أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية المستفيدين في إطار القانون 19/87 أو القانون 03/10، كما يشمل مجال التطبيق أيضا وسائل الإنتاج والمباني الخاصة بالمستثمرات.

---

[1] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 128.

[2] المادتين 22، 23 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

ويقصد بالأملاك السطحية كل من مباني الاستغلال ومباني تربية المواشي والحيوانات وكذا السكنات بالإضافة إلى تجهيزات الري والاستغلال من آلات الحرث والحصاد وآلات السقي...الخ[1].

ينتج عقد الإيجار الخاص عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز حسب الكيفيات والإجراءات المحددة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20[2] حيث اشترط المرسوم التنفيذي 70/14 مجموعة من الشروط الواجب توافرها من أجل القيام بتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد لإيجار خاص، وقبل الخوض في إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار نبين في الفرع الأول أطراف هذا العقد ثم في الفرع الثاني إجراءات التحويل:

الفرع الأول: أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

لما كان عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز ذو طبيعة مركبة يتكون من عقد أول منحت بموجبه الدولة حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى شخص معين (أعضاء المستثمرات الفلاحية) من اجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لمدة محددة 90 سنة في حق الانتفاع و40 سنة في حق الامتياز، والعقد الثاني يتم بموجبه تحويل حق الانتفاع الدائم والمؤبد أو حق الامتياز إلى عقد إيجار وقفي خاص كان لا بد ان يتدخل في إبرامه مجموعة من الأشخاص نص عليها المرسوم التنفيذي 70/14 والقرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، ونظرا لخصوصية هذا العقد يتدخل طرف آخر خارج العلاقة العقدية في استكمال إجراءات تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى عقد إيجار ألا وهو الديوان الوطني للأراضي الوقفية، وعلى هذا الأساس يتدخل في إبرام هذا العقد كل من المؤجر والمستأجر والديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

أولا: الطرف المؤجر:

نصت المادة 29 من المرسوم 70/14 على السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية كل حسب مهامه يقوم بإجراءات تحويل نمط الاستغلال السابق للأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة إلى عقد إيجار وقفي.

---

[1] عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 124.

[2] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2016/09/20 يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، ج ر عدد 60 مؤرخة في 2016/10/13.

1- السلطة المكلفة بالأوقاف:

من خلال استقراء نصوص المرسوم التنفيذي 70/14 يتبين أن مدير الشؤون الدينية والأوقاف هو المخول بإبرام عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة، ويكرس عقد الإيجار بعقد يخضع للشهر العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر.

2- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

بما ان عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ينصب على أراضي فلاحية كانت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتستغل في إطار القانون 19/87 والقانون 10/03 كان لابد ان يخضع هذا النوع من العقود لرقابة جهة تابعة للدولة في مجال تنفيذ السياسة الاستراتيجية الفلاحية، وفي هذا الإطار تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بمجموعة من المهام، منها معالجة طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وممارسة الرقابة على نشاط المستثمرات الفلاحية[1].

وفي مجال الأراضي الوقفية الفلاحية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستقبال الطلبات المقدمة من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 من المرسوم 70/14 والمتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد ايجار[2].

كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 28 من المرسوم 70/14 الموقع من المستأجر، وبناء على عقد الايجار المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية مع الإشارة إلى أنها أرض فلاحية وقفية[3]، وحسب المادة 32 من نفس المرسوم يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارسا في أي وقت الرقابة المستمرة على المستثمرة الفلاحية الوقفية.

من خلال المواد المذكورة أعلاه نلاحظ أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يساهم في تكوين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة عن طريق التحضير المسبق لتحويل نمط الاستغلال السابق

---

[1] ياسين لعميري، جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 49.

[2] المادة 29 من المرسوم 70/14.

[3] المادة 31 من المرسوم 70/14.

للمستثمرات الفلاحية إلى عقد إيجار، وقفي ويساهم في الإعداد النهائي لهذا العقد من خلال دراسة طلبات التحويل واقتراح إعداده على السلطة المكلفة بالأوقاف.

ثانيا: الطرف المستأجر:

حسب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 70/14 يستفيد من الإيجار أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون لحق انتفاع دائم وكذلك الحائزون لحق امتياز فلاحي.

وحسب هذه المادة نلاحظ أن المشرع كرس مبدأ الاستمرارية في استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ولكن بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض النظام السابق الذي كانت تستغل به من قبل، وهذا ضمانا للاستغلال الأمثل لتلك الأراضي هذا من جهة، ومن جهة أخرى معرفة الفلاحين المستغلين للأراضي التي يشغلونها سابقا، وهو ما يعود بالنفع على المستثمرين الفلاحيين أنفسهم وعلى الجهة الموقوف عليها (الوقف بصفة عامة) وقبل أن نبين إجراءات تحويل حق الانتفاع وحق الامتياز إلى عقد إيجار وقفي نبين أولا أنظمة الاستغلال التي كانت تخضع لها سابقا حسب ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم أعلاه.

1- تعريف المستثمرات الفلاحية ونمط استغلالها:

يقصد بالمستثمرة الفلاحية كل وحدة فلاحية تقوم باستعمال الوسائل الإنتاجية المتوفرة من أجل زيادة إنتاج المستثمرة، وتزيد من قيمة وسائل الإنتاج عن طريق توظيف الأموال للنهوض بقطاع الفلاحة[1].

هذا التعريف يركز على الجانب الاقتصادي لأنه يهدف إلى الزيادة في الإنتاج باستعمال كل الوسائل الممكنة.

ومن الناحية القانونية يعرف الفقه المستثمرة الفلاحية بأنها عبارة عن شركة ذات طابع مدني تتكون من شخصين على الأقل، تهدف إلى استغلال أرض فلاحية واحدة أو عدة أراضي فلاحية منحت لهم من طرف الدولة بصفة جماعية وعلى الشيوع[2]، كما عرفها قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 في المادة 46 منه "المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتكون من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي

---

[1] الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 178.

[2] سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، في مجال الملكية والتسيير، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ص 23.

والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية"[1]، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد استهدف بإصدار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87 الخروج بالعقار الفلاحي من الطابع المركزي وإشراف الدولة عليه المطبق بقانوني التسيير الذاتي والثورة الزراعية والطابع الاقتصادي الذي يثمن عناصر الإنتاج الفلاحي من خلال آليات الانتفاع والاستثمار والتمويل لجعل قطاع الفلاحة منتجا كباقي القطاعات الأخرى، وبذلك تتسم المستثمرة الفلاحية بمجموعة الخصائص نذكرها فيما يلي:

– المستثمرة الفلاحية شركة مدنية وهو ما نصت عليه المادة 13من القانون 19/87 "تعد الجماعة شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول بـــه وللأحكام الخاصة التـــي ينص عليها هـــذا القانون"، وتتمتع بالأهلية القانونية طبقا لقواعد القانون المدني حسب المادة 14 من نفس القانون.

– يمثل المستثمرة الفلاحية قانونا رئيس ويحق لهذا الرئيس التعاقد مع الغير وتمثيلها أمام القضاء طبقا للمادة 17 من القانون 19/87.

– لها ذمة مالية مستقلة عن ذمة الشركاء تتكون من مجموع الأموال المكونة لها عقارات ومنقولات ومواشي والبنايات الملحقة بها والأغراس.

– المستثمرة الفلاحية ذات أبعاد اقتصادية لأن الهدف من إنشائها هو الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للدولة والعمل على تثميرها وزيادة إنتاجها بكافة الوسائل المتاحة[2].

وتجدر الإشارة إلى أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والمسترجعة فيما بعد من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف يختلف باختلاف الأسلوب الذي كانت تخضع له، كما ان المستفيد من هذه الأراضي قد يكون صاحب حق الانتفاع الدائم أو صاحب حق الامتياز الفلاحي، حسب المادة 25 من المرسوم 70/14 التي نصت على المستفيدين من نظام الإيجار الوقفي الفلاحي، وهم أصحاب حق الانتفاع الدائم الحاصلين على عقد رسمي أو قرار إداري من الوالي أو أصحاب حق الامتياز.

---

[1] القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي.

[2] سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، المرجع السابق، ص 26.

أ- المستأجر الحائز لحق الانتفاع الدائم سابقا:

يقصد بالعقد الإداري ذلك العقد الذي سلم لأصحاب حق الانتفاع بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين المستثمرة بمبادرة منهم شريطة توافر الشروط اللازمة لذلك، حسب المادة 12 من القانون 19/87 ويحدد هذا العقد قطعة الأرض الذي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوع وبحصص متساوية.

أما قرار الوالي فيقصد بها قرارات الاستفادة الجماعية أو الفردية التي يصدرها الوالي لصالح كل شخص يرغب في الاستفادة في قانون المستثمرات الفلاحية[1] لتظهر هذه الأعمال في شكل قرارات استفادة جماعية أو فردية وتعتبر هذه الأعمال مجرد قرارات إدارية تسمح للهيئة المختصة بإعداد العقد الإداري لأعضاء المستثمرات الفلاحية.

بالرجوع إلى المادة 33 من القانون 19/87 تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري، وفي هذا الإطار تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 19/87[2] على مايلي "وفقا لأحكام المادة 33 من القانون 19/87 فإن المستثمرة تعد مكونة بقوة القانون من تاريخ الحفظ العقاري ونشر العقد الإداري الذي يخصها المعد وفقا لأحكام هذا المرسوم".

وبناء على ما سبق ذكره فإن مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية تتولى عملية إعداد وتسليم العقود الإدارية المنشأة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية المنصوص عليها في المادة 12 من القانون 19/87 بناء على الملف القاعدي المتواجد لدى مصالحها بالتنسيق مع مديرية المصالح الفلاحية والولاية لا سيما القرار الولائي الذي يحدد الوعاء العقاري للمستثمرة والأعضاء المستفيدين منها (قرار الاستفادة الصادر من الوالي)[3]، وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 السابق إذا تكونت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بصورة قانونية وجب أن تثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين المعنيين دون تأخير بواسطة العقد

---

[1] ياسين لعميري، جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 110-111.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في إطار القانون 19/87، ج ر عدد 06 صادرة في 1990.

[3] عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق، ص 81.

الإداري المذكور في هذا المرسوم، ويحدد هذا العقد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم وكذا الأملاك المتنازل عليها لهم على سبيل التمليك الكامل ومبلغها (التقويم) وكيفية دفع مبلغ التنازل، كما يحرر هذا العقد في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداهما للشهر والحفظ العقاري، ونسخة لأعضاء المستثمرة الفلاحية[1].

من خلال ما سبق يتبين أن العقد الإداري هو الذي تتكون بموجبه المستثمرة الفلاحية ويعد في نفس الوقت مصدرا للحقوق والواجبات الخاصة بالمستفيدين الحائزين على حق الانتفاع الدائم أما قرار الوالي فيتمثل موضوعه في منح الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع لشخص أو عدة أشخاص من المستثمرين مع تحديد مساحة وحدود الأراضي تحديدا دقيقا ورسم مخططها من طرف مصالح مسح الأراضي ويكون للمستفيدين من هذا القرار حق الاستغلال على الشيوع وبحصص متساوية في الانتفاع بالأراضي الفلاحية المخصصة لهذا الغرض، ويسجل هذا القرار في سجل أملاك الدولة وليس في سجل الحفظ العقاري ويسمى هذا القرار الصادر عن الوالي بقرار التخصيص وهو بمثابة رخصة استغلال ترتب حقوقا للمستفيدين في مواجهة الإدارة إلى غاية إعداد العقد الإداري الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية[2].

ب: المستأجر الحائز على حق الامتياز الفلاحي:

نظرا لفشل أنظمة الاستغلال السابقة للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وبالخصوص النظام المكرس بموجب القانون 19/87 المتعلق بحق الانتفاع الدائم، وما نتج عنه من مشاكل بين أعضاء المستثمرات الفلاحية، الامر الذي أدى إلى عدم الاستغلال الأمثل لتلك الأراضي، صدر القانون 03/10 المتعلق بنظام الامتياز الفلاحي[3] في محاولة من المشرع للتوفيق بين مصلحة الدولة التي تملك تلك الأراضي باعتبارها رمزا من رموز السيادة، وتهدف من خلالها إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي، وكذا مصلحة الفلاح المستثمر الذي يبحث عن الضمانات الكافية للاستثمار من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، حيث نص القانون المذكور أعلاه على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز إلى تغيير نمط الاستغلال وهو ما كرسه المشرع الجزائري في

---

[1] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90.

[2] لطيفة بن حمود، عقد الإيجار الفلاحي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 70/14، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، سنة 2019، المجلد 33، العدد 02، ص 878.

[3] القانون 03/10 المرجع السابق.

القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي حيث نصت المادة 17 منه على ما يلي: "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"

"وتحدد شروط وكيفيات ذلك بموجب نص خاص"[1].

وهو ما جسده المشرع في القانون 03/10 حيث نصت المادة 04 منه على ما يلي: "الامتياز هو العقد الذي بموجبه تمنح الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يسمى المستثمر صاحب حق الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية"[2].

كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون 16/08 بما يلي: "الامتياز عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

ما يلاحظ على مجمل النصوص القانونية التي ذكرناها أعلاه هو أن المشرع الجزائري قصر الاستفادة من حق الامتياز على الأشخاص الطبيعية دون المعنوية، وهو ما يطرح التساؤل حول تحديد الأراضي الفلاحية محل الامتياز التي يطبق المرسوم التنفيذ 70/14؟

في هذا الصدد نصت المادة 02 من القانون 03/10 "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87" وهناك نوع آخر يتعلق بالأراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية التي نص عليها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية[3]، وتجدر الإشارة أن المشرع قد استثنى هذه الأراضي من الخضوع للقانون 19/87 ونص على ذلك صراحة في المادة 04 منه "تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون، الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها"، ويشمل هذا الاستثناء على الخصوص:

- المزارع النموذجية.

---

[1] المادة 17 من القانون 16/08.

[2] المادة 04 من القانون 03/10.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 مؤرخة في 2011/01/12.

- مؤسسات التكوين والبحث.
- معاهد التنمية".

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 06/11 نجد أنه تطرق في المادة الأولى منه إلى استغلال الأراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية والذي يكون بموجب عقد امتياز مقابل دفع إتاوة سنوية.

وللعلم فإن تحويل نمط استغلال هذا النوع من الأراضي يتم عن طريق تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب المادة 03 من المرسوم، ويدرس هذا الأخير الطلب ثم يعد عقد الامتياز من طرف إدارة أمـــلاك الدولة المختصة إقليميا مرفقا بدفتر شروط موافق عليــه بقرار من وزير الفلاحة[1]، لكن السؤال المطروح ما علاقة حق الامتياز المذكور أعلاه وفي كلتا الحالتين بعقد الإيجار الوقفي؟

تظهر العلاقة حين اكتشاف السلطة المكلفة بالأوقاف بأن الأراضي الفلاحية محل امتياز سواء كانت مستغلة من طرف أصحاب المستثمرات الفلاحية أو المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري هي أراضي فلاحية وقفية.

في هذا الإطار نص المرسوم التنفيذي 70/14 على استفادة هؤلاء من الحق في تحويل حق الامتياز إلى عقد إيجار وقفي يعوض نمط الاستغلال السابق، ويخص هذا الإجراء أصحاب المستثمرات الفلاحية فقط، ولم ينص المرسوم على أصحاب حق الامتياز المنصوص عليهم في المرسوم التنفيذي 06/11 المذكور سابقا، وما هو الحل إذا تبين للسلطة المكلفة بالأوقاف أن هذه المؤسسات تستغل أراضي فلاحية كانت في الأصل أراضي وقفية ولم تسترجع بعد.

في نظرنا أن نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 70/14 التي تنص "يمكن الشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية." أجابت على السؤال بالتالي عوض أن تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بالمطالبة باسترجاع هذه الأراضي منحها المشرع آلية تغيير نمط الاستغلال وفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 70/14.

---

[1] خالد جروني، استغلال الأراضـــي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فـــي القانـــون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2012/2011، ص 47.

الفرع الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار وقفي

نصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14 على ما يلي: "يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 أعلاه أن يقوموا في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف".

"تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية"، وفي هذا الإطار صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20[1]، حيث نصت المادة الأولى منه "تطبيقا لأحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14 الذي يحدد كيفيات وشروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، يهدف هذا القرار إلى تحديد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة".

وللاستفادة من إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة يجب إتباع الإجراءات التالية:

أولا: إيداع طلب التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

حدد المشرع الجزائري أجل سنة واحدة من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 70/14 حسب المادة 29 منه لإيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

ويفهم من هذا النص أن إيداع ملف التحويل إلى عقد إيجار وقفي يجب أن يتم بصفة فردية وليس بسعي من رئيس المستثمرة الفلاحية، وبالتالي لا تقبل الطلبات الجماعية باسم أعضاء المستثمرة الفلاحية لتحويل نمط الاستغلال السابق إلى حق الإيجار[3]، وحسب المادة 03 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر يجب أن يشتمل الملف المتعلق بطلب التحويل على الوثائق التالية:

---

[1] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2016/09/20 يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة ج ر عدد 60 سنة 2016 مؤرخة في 2016/10/13.

[2] المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20.

[3] عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 139.

- استمارة تملئ وفق النموذج الوارد بالملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي 70/14.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من القرار الولائي أو العقد الإداري الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية المتضمن منح حق الانتفاع أو الامتياز.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود في البلديات التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي.
- نسخة من مستخرج مخطط مسح الأراضي في البلديات التي شملها المسح العام للأراضي.
- تصريح شرفي يقدمه المستثمر مصادقا عليه يتضمن جردا محينا (التحيين)، حسب الحالة ويتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- شهادة براءة الذمة تثبت تسديد الحقوق.
- نسخ من شهادة الترقيم بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز.
- توكيل يتم إعداده أمام الموثق لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة وفاة صاحب العقد المشهر أو القرار (أي المستفيد).
- ويثبت إيداع طلب التحويل المرفق بالملف المذكور، بموجب وصل مسلم من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة ممضي ومؤشر عليه من قبله[1].

ثانيا: دراسة طلبات التحويل:

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز على الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بهاإلى حق إيجار بالتنسيق مع إدارة الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا[2]، وهو ما نصت عليه المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20 "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف، بإجراءات التوثيق على دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الوارد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14".

واعتمادا على هذا النص يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إيداع ملف التحويل من طرف المستفيد بالتأكد من عدم وجود نزاع قضائي تكون المستثمرة الفلاحية طرفا فيه وتؤجل دراسته إلى غاية فصل

---

[1] حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، ص 72.

[2] لطيفة بن حمود، المرجع السابق، ص 890.

الجهة القضائية فيه نهائيا طبقا لنص المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، كما يقوم بدعوة صاحب الطلب بعد استكمال إجراءات إعداد دفتر الشروط للاطلاع على دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 والذي يبين فيه بدقة الأعباء والشروط التي تقع على عاتق المستفيد من إجراءات التحويل، لا سيما حقوقه والتزاماته وقوام الأرض والأملاك السطحية ومدة الإيجار وتاريخ سريانه وكيفيات تجديده وكذا الشروط المالية، خاصة دفع الإتاوة السنوية مقابل الاستغلال وحالات إنهاء حق الإيجار والفسخ الإداري له، وتنتهي هذه المرحلة بالتوقيع المشترك على دفتر الشروط بين صاحب طلب التحويل والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1]، يتم بعد ذلك إرسال الملف المستوفي لجميع الشروط مرفقا بكل الوثائق المطلوبة إلى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف قصد توقيع دفتر شروط الإيجار هي أيضا طبقا لنص المادة 04 من نفس القرار من أجل إتمام الإجراءات النهائية لعقد الإيجار.

ثالثا: إعداد عقد الإيجار الوقفي الفلاحي:

حسب المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه "تعد السلطة المكلفة بالأوقاف عقد إيجار باسم كل مستثمر، وفي حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية يعد عقد الإيجار باسم كل مستثمر في حصص متساوية وإذا تعلق الأمر بالورثة يعد عقد الإيجار باسم كل الورثة مع تحديد موكلهم".

وعليه فإن السلطة المكلفة بالأوقاف هي صاحبة الاختصاص في تحرير العقد المتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار الوقفي، وعمليا يقوم مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية بتحرير هذا العقد طبقا لما نص عليه نموذج دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة الملحق بالمرسوم 70/14 والذي نص في المادة الأولى منه على أطراف عقد الإيجار بالعبارة التالية، العقد المبرم بين ... المستأجر وبين السيد مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية ممثلا للسيد وزير الشؤون الدينية والأوقاف".

حيث يقوم بإعداد عقد إيجار باسم كل مستثمر بصفة فردية، وفي حالة الشيوع يكون العقد باسم كل مستثمر وبحصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، وليس باسم جميع أعضاء المستثمرة المكونين لها وهذا ما من شأنه تسهيل المعاملات التي يمكن أن يتخذها أي عضو منهم دون التأثير على باقي الأعضاء الآخرين، وفي حالة تقديم الملف من ورثة المستفيد يعد عقد الإيجار باسم كل الورثة مع تحديد

[1] عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 141.

موكلهم"[1]، ويقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف التي تقوم بإعداد عقد الإيجار القيام بتسجيل هذا العقد وشهره بالمحافظة العقارية قبل إرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 07 من القرار الوزاري المشترك.

وتجدر الإشارة إلى تسجيل عقد الإيجار الوقفي وشهره في هذه الحالة يكون مجانا حسب ما تم ذكره في الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 70/14 في باب نموذج عقد الإيجار حيث جاء في آخر النموذج تحت عنوان المصاريف "يعفى هذا العقد من جميع المصاريف المتعلقة بإعداده وتسجيله وإشهاره العقاري طبقا للمادة 44 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

وبعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإرسال نسخة من عقد الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغه إلى المستأجر[2].

كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية الناتجة عن عقد الإيجار الوقفي في بطاقية المستثمرات الفلاحية مع الإشارة إلى عبارة "أرض فلاحية وقفية طبقا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 70/14.

رابعا: جزاء عدم إيداع ملفات التحويل:

نصت المادة 29 ف 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 "وعند انقضاء الأجل المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد (01) يثبتهما محضر قضائي، ويعتبر المستغلون أو الورثة الذين لم يودعوا طلبات التحويل متخلين عن حقوقهم".

وفي هذه الحالة تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بها ويتم إيجارها وقف أحكام هذا المرسوم"، "تحديد تطبيق كيفيات هذه المادة عند الاقتضاء بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والوزير المكلف بالفلاحة".

من خلال هذا النص القانوني اعتبر المشرع أصحاب المستثمرات الفلاحية الذين يستغلون أرضا وقفية فلاحية ولم يقوموا بإيداع طلب تحويل نمط الاستغلال إلى عقد إيجار في أجل سنة من تاريخ نشر المرسوم

---

[1] لطيفة بن حمود، المرجع السابق، ص 891.

[2] المادة 07 من القرار الوزاري المشترك.

التنفيذي 70/14 متخلين عن حقوقهم وبالتالي يكون للسلطة المكلفة بالأوقاف الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية والأملاك السطحية المتصلة بها بكل الطرق القانونية.

غير أن المشرع قيد هذا الحق بإتباع مجموعة من الإجراءات أولا وهي القيام بتوجيه إعذارين متتابعين في أجل شهر واحد عن طريق المحضر القضائي إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية أو ورثتهم للقيام بإجراءات التحويل، ويثبت الامتناع عن التحويل أو التخلف عن ذلك بمحضر رسمي يحرره نفس المحضر القضائي بعد إعذارين متتاليين ومتباعدين في أجل شهر واحد[1].

كما نصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على أنه في حالة استكشاف أراضي وقفية فلاحية يستغلها أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية واستفادوا من عقود امتياز في إطار القانون 03/10، تطبق عليهم نفس الإجراءات السابقة والمنصوص عليها في المادة 29 من هذا المرسوم.

ويهدف المشرع الجزائري في هذه الحالة من خلال الإعذار الموجه إلى المستغلين أو ورثتهم إلى تنبيههم وتحذيرهم مما ينتج عنه عدم القيام بإيداع طلب التحويل بعد انقضاء المدة المحددة في الإعذار الأول والثاني[2]عندها يكون للسلطة المكلفة بالأوقاف الحق في استرجاع تلك الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك المتصلة بها، غير أن المشرع الجزائري لم يبين لنا في المرسوم التنفيذي 70/14 ولا في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20 كيفية إسقاط هذه الحقوق المتعلقة بالاستغلال، ولم يصدر بعد القرار المشترك الذي يبين كيفيات ذلك، مما يطرح التساؤل كيف تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف باسترجاع تلك الأراضي وإسقاط الحقوق العينية العقارية التي كانت ممنوحة للمستفيدين في إطار القانون 19/87 والقانون 03/10 هل تلجأ إلى القضاء أم تطبق القواعد العامة الواردة في القانون 03/10؟ بالرجوع إلى هذا القانون الأخير نجد أن المشرع الجزائري أعطى للوالي الحق في إسقاط حق الامتياز طبقا لنص المادة 30 من نفس القانون، كما نصت المادة 24 منه على أنه في حالة عدم قيام الورثة بالإجراءات القانونية بعد وفاة مورثهم في أجل سنة واحدة من تاريخ الوفاة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك...".

---

[1] عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 134.

[2] حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 78.

وتطبيقا للقانون 03/10 صدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10[1]حيث نصت المادة 09 منه "يسقط حق المستثمرين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 03/10، يؤكدها محضر قضائي، ويصرح بالإسقاط بقرار من الوالي (ينشر قرار الإسقاط في المحافظة العقارية)"، وتبقى هذه المسألة المتعلقة بعدم إيداع ملفات تحويل نمط الاستغلال السابق إلى عقد إيجار غامضة تحتاج إلى توضيح أكثر في تحديد الجهة التي تقوم بإسقاط هذا الحق واسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

خلاصة الفصل:

وكخلاصة لهذا الفصل نلاحظ أن المشرع الجزائري جعل استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية يكون عن طريق عقد الإيجار الذي يخضع لنظام قانوني خاص، كما يعتبر عقد الإيجار من أهم الأساليب في استثمار الأراضي الوقفية وتنميتها الذي كان ولا زال من أكثر الأساليب شيوعا في الدول الإسلامية، حيث حدد المشرع في المرسوم التنفيذي 70/14 كيفية إبرام عقد الإيجار الوقفي الفلاحي وذلك من خلال تحديد أركانه (الرضا، المحل والسبب، الشكلية)، و جعل إبرام العقد يخضع للمزاد العلني كقاعدة عامة والاستثناء التراضي بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة وقفا عاما التي تم حصرها، أما بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فتخضع لتحويل نمط الاستغلال السابق (حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز) الى عقد إيجار وقفي وحدد كيفياته وشروطه، كما أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يعتبر كباقي العقود الأخرى المشابهة، ويرتب آثارا بين أطرافه تتمثل في حقوق والتزامات كل طرف، وفي حالة عدم التزام أحد الأطراف بما اتفق عليه، جاز للطرف الآخر أن يطالب بفسخ العقد...الخ، وهو ما سنبينه في الفصل الثاني.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2011/12/23 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر عدد 79 صادرة في 2010/12/29.

الفصل الثاني: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والمنازعات المتعلقة به

يقصد بآثار العقد تلك الالتزامات التي يرتبها عند انعقاده صحيحا ومستوفيا لشروطه القانونية وعلى اساس ذلك يقتضي البحث في آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التطرق الى ما ينشئه هذا الاخير من حقوق والتزامات في ذمة أطرافه، بالإضافة الى تبيان طرق انتهائه والمنازعات المتعلقة به.

ومن خلال ما ذكرناه في الفصل الأول رأينا أن عقد الإيجار الوارد على الأراضي الفلاحية الوقفية يمنح وفق إجراءات محددة في المرسوم التنفيذي 70/14 لكل مستثمر (مستأجر) تتوافر فيه الشروط المطلوبة قانونا، حيث حاول فيه المشرع التوفيق بين مصلحة الوقف من خلال حماية هذا النوع من الأراضي الوقفية الفلاحية، وضمان مصلحة المستأجر لهذه الأرض أو المستفيد من تحويل نمط الاستغلال، كما أن عقد إيجار الأراضي الوقفية وبعد استيفاءه لجميع الشروط السالفة الذكر ينعقد صحيحا ليدخل في مرحلة التنفيذ، وبالتالي تترتب عليه آثار في ذمة طرفيه، ويصبح المستأجر طرفا في العقد مكتسبا لصفة المستثمر وعضو في المستثمرة الفلاحية، وتصبح السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا في العقد كما هو الحال أيضا بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولما كان عقد الإيجار الوقفي عقد ملزم لجانبين فهو يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه (حقوق والتزامات)، ومن آثار هذا العقد أيضا حالات انتهاء هذا العقد والنظام القانوني الذي يخضع له، هل يخضع للقواعد العامة الواردة في القانون المدني أم للقوانين الخاصة (المرسوم التنفيذي 381/98 والمرسوم التنفيذي 70/14) نظرا لما يتميز به هذا العقد من الخصوصية.

وفي الأخير نبين المنازعات الناشئة عن تنفيذ هذا العقد وما هي الجهة القضائية المختصة في النزاع في حالة إخلال أحد الأطراف بتنفيذ التزامه، وكذا المنازعات الأخرى بصفة عامة، وعليه سنتناول في الفصل ما يلي:

- حقوق والتزامات الأطراف (المبحث الأول).
- انقضاء عقد الإيجار (المبحث الثاني).
- المنازعات المتعلقة به (المبحث الثالث).

المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يرتب عقد الإيجار حقوقا والتزامات في ذمة طرفيه (السلطة المكلفة بالأوقاف والمستأجر أو المستفيد من الأراضي الفلاحية الوقفية)، لذلك سنحاول التطرق إلى حقوق والتزامات الأطراف بصفة عامة دون التمييز بين إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة وقفا عاما، والأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، ومنه يمكن اعتبار آثار عقد الايجار تلك الأحـــكام المنظمـــة لالتزامات الأطراف، وتجدر الإشارة إلى أن تحديد حقوق والتزامات الأطراف يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 ودفتر الشروط الملحق به، وفي حالة عدم وجود نص نرجع للقواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار، وفي هذا المجال تعتبر حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف التزامات بالنسبة للمستأجر والعكس صحيح.

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستأجر للأراضي الوقفية الفلاحية

يقتضي تنفيذ عقد الإيجار الوقفي احترام دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 وكذا اتفاق الأطراف المتعاقدة، حيث يحدد دفتر الشروط حقوق وواجبات كل طرف المستأجر والسلطة المكلفة بالأوقاف، كما يخضع تنفيذ العقد للقواعد العامة الواردة في القانون المدني والقوانين الأخرى المتعلقة بالعقار الفلاحي، وعلى هذا الأساس يتحمل المستأجر العديد من الالتزامات وفي المقابل تكون له مجموعة من الحقوق.

الفرع الأول: حقوق المستأجر:

يرتب عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية العديد من الحقوق للأطراف المتعاقدة منها ما هو منصوص عليه في القواعد العامة، ومنها ما هو منصوص عليه في قانون الأوقاف، وتشمل حقوق المستأجر ما يلي:

أولا: الحق في تسلم الأرض الوقفية الفلاحية وملحقاتها إن وجدت:

حسب المادة الأولى من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 يهدف دفتر الشروط إلى تحديد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية وحددت المادة 02 [1]منه مجموعة من الحقوق للمستأجر نذكر منها فيما يلي:

للمستأجر الحق في تسلم العين المؤجرة مباشرة بعد رسو المزاد العلني ويشمل التسليم أيضا

[1] المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

الملحقات إن وجدت حتى يتسنى له الشروع في الانتفاع بالأرض الوقفية واستغلالها مباشرة[1]، ويكون للمستأجر حينئذ حق الانتفاع بهذه الأرض واستغلالها حتى يتحقق الهدف المرجو من الإيجار وهو تحصيل الغلة من الأرض والاستفادة من ثمارها (منتوجاتها)، ويشمل التسلم أيضا الأملاك السطحية التابعة للأرض الوقفية الفلاحية وهي مجموع الأملاك الملحقة بها لا سيما المباني والأغراس ومنشآت الري.

ويكون له أيضا الاستفادة من الارتفاقات الإيجابية التي تخدم الأرض الوقفية الفلاحية[2]، ويشمل هذا الحق الأرض الوقفية الفلاحية وملحقاتها إن وجدت ويكون التسلم مباشرة بعد رسو المزاد (أي بعد إبرام العقد)، كما يمكن اعتبار حظائر الحيوانات ومستودعات التخزين للمحاصيل الزراعية من الملحقات أيضا بالإضافة إلى الارتفاقات الإيجابية كحق المرور.

ثانيا: الحق في طلب تجديد عقد الإيجار:

يمكن للمستأجر أن يطالب بتجديد عقد الإيجار قبل انتهائه بسنة، ويكون ذلك عن طريق تقديم طلب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف إذا تعلق الأمر بالأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة وقفا عاما، أما إذا تعلق التجديد بالأراضي الوقفية المسترجعة إلى الدولة، فيقدم الطلب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق التنفيذي 70/14[3].

ثالثا: الاستغلال الحر للأرض الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها:

لمستأجر الأرض الوقفية الفلاحية كامل الحرية في استغلال الأرض الفلاحية وكذا الأملاك السطحية محل عقد الإيجار الوقفي، كما هو الحال في القانون 19/87 والقانون 03/10 حيث كفل المشرع هذا الحق للمستفيدين من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وعليه للمستأجر كامل الحرية في طريقة استغلال الأرض الفلاحية وتنميتها، فله أن يستغلها بالطريقة التي يراها مناسبة وبالكيفية التي يعتقد أنها تؤدي إلى تنميتها وعصرنتها[4].

---

[1] لعميري ياسين، بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 153.

[2] لعميري ياسين، بوشنافة جمال، نفس المرجع، ص 154.

[3] المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

[4] محمد حرش، المرجع السابق، ص 227.

كما يكون له الحق في أن يقوم باستغلالها استغلالا مباشرا، وذلك عن طريق حرثها وسقيها واستعمال التقنيات الزراعية الحديثة لجعلها منتجة، كما له الحق في استعمال كافة الوسائل التي من شأنها زيادة القدرة الإنتاجية للأرض الفلاحية الوطنية وهو ما يساهم في تحقيق الأمن الغذائي الذي يعد عنصرا من عناصر الاستغلال الاقتصادي[1].

رابعا: الحق في القيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للنشاط الفلاحي:

يمكن للمستأجر القيام بكل تهيئة أو بناء يراه مناسبا للاستغلال الأحسن للأراضي الوقفية الفلاحية مع مراعاة طبيعة الوجهة الفلاحية للأرض واستصدار رخصة من الجهة المختصة بذلك[2]، (السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية).

وفي هذا المجال يستطيع المستأجر أن يقوم بإنشاء أية بناية لاستعمالها في نشاطه الفلاحي سواء تعلق الامر ببناء منزل للإقامة فيه أو إسطبل لتربية الحيوانات أو بناء غرف التخزين والتبريد، أما أعمال التهيئة فتشمل تسطيح الأرض وغرس الأشجار أو تسييج الأرض، ولأجل القيام بذلك يشترط احترام قانون التعمير المنظم لعمليات البناء وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15[3] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20[4].

حيث نصت المادة 48 من القانون 29/90[5] على ما يلي: "تنحصر حقوق البناء بالأراضي الفلاحية في البنايات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحي والبنايات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي"، "وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي يمكن الترخيص بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة بما يلي:

- إقامة البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

---

[1] كحيل حكيمة، بوقرة العمرية، تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية، المجلد 06 العدد 01 جوان 2021، ص 650.

[2] كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، المرجع السابق، ص 175.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضي عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادرة بتاريخ 2015/02/12 المعدل والمتمم.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 71 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2020

[5] القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.

- التعديلات في البنايات الموجودة...".

كما نصت المادة 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 على ما يلي: "للمستأجر الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف".

ويرجع السبب في ذلك إلى أن المستثمر الفلاحي قد يحتاج إلى بناء سكن له أو إقامة منشآت تساعد في رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية كما أن عملية الاستغلال قد تتطلب إنجاز منشآت أو هياكل على الأرض الفلاحية، وقد راعـى المشرع هذه الضرورة حيث سمح بإقامـــة البناء وتهيئة الأرض[1]، وهو ما نصت عليه المادة 33 من القانون 25/90[2] "يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية بغض النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية"، وحسب المادة 34 من نفس القانون لا يمكن إنجاز أية منشأة أو بناية داخل المستثمرة الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 من هذا القانون إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء.

من خلال هذه المواد نلاحظ أن المشرع الجزائري حدد الإطار العام للبناء داخل الأراضي الفلاحية بصفة عامة، سواء كانت تابعة للدولة أو أراضي وقفية أو أراضي تابعة للخواص وفقا لقانون التعمير والهدف من ذلك هو الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض هذا من جهة، ومن جهة أخرى تحسين حياة المواطنين خاصة المستغلين للأراضي الفلاحية التي تحتاج إلى تجهيزات وسكنات ملائمة للمستثمرين فيها، وفي هذا الباب صدر القرار الوزاري المشترك بين وزيري الفلاحية والسكن المؤرخ في 1992/09/13[3] ليحدد مجموعة من الشروط والضوابط المتعلقة بالبناء على الأراضي الفلاحية بصفة عامة.

غير أن هذا الحق مقيد بمجموعة من الضوابط والمقاييس يجب احترامها، وهي كما يلي:

---

[1] محمد حرش، المرجع السابق، ص 228.

[2] القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

[3] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ج ر عدد 86 صادرة بتاريخ 1992/12/06 معدل ومتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18 ج ر عدد 03 صادرة في 2016/01/17.

– يجب أن تتضمن رخصة البناء ترخيصا ببناء المنشأة المتعلقة بالتجهيزات التي تزيد من الإنتاج الفلاحي أو البنايات المعدة للاستعمال السكني للشخص الذي يشغل الأرض الفلاحية[1].

– يجب أن لا يتجاوز ارتفاع البنايات 09 أمتار يتم قياسها من أي نقطة من الأرض[2].

– بالنسبة للبنايات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الفلاحي في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الفلاحية ذات المردودية العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلفائية (الحلفاء) فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء 1/50 من مساحة الأرض الفلاحية التي تكون أقل من 05 خمسة هكتارات، وإذا تجاوزت المساحة هذا الحد فيمكن أن ترفع بـ 50 متر مربع لكل هكتار[3]، أما في الأراضي الفلاحية ذات المردودية الضعيفة فيجب أن لا تتجاوز مساحة البناء 1/25 من مساحة الأرض الفلاحية وتطبق نفس الشروط السابقة المذكورة في المادة 03 أعلاه[4].

– بالنسبة للمواصفات المطبقة على البنايات ذات الاستعمال السكني، اشترطت المادة 05 من القرار الوزاري المشترك أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البنايات ذات الاستعمال السكني 1/250 من المساحة الكلية للأرض الفلاحية التي لا تفوق مساحتها 05 هكتارات ويضاف عشرون 20 مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين 05 و10 هكتارات أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد تحسب 10 عشرة أمتار مربعة لكل هكتار.

كما نصت المادة 06 من نفس القرار على أنه تطبق المواصفات المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة أو الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية".

---

[1] المادة 01 من القرار الوزاري المشترك فقرة 02.

[2] المادة 01 فقرة 03 من القرار المؤرخ في 1992/09/13المرجع السابق.

[3] المادة 03 من نفس القرار.

[4] المادة 04 من نفس القرار.

بالإضافة الى ذلك اشترطت المادة 06 أن لا تتجاوز مساحة البناية 1/10 من المساحة الإجمالية للأرض الفلاحية إذا كانت أقل من 1000 متر مربع، أما إذا تجاوزت هذا الحد تضاف عشرون مترا مربعا لكل 1000 متر مربع بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات المردودية الضعيفة والتي تتوفر على ضغوطات طبوغرافية، أما إذا كانت لا تحتوي على ضغوطات طبوغرافية يجب أن لا تتجاوز المساحة المبنية فيها 1/100 من مساحة الأرض الفلاحية المحددة بنفس الشروط والزيادة المذكورة أعلاه".

خامسا: الحق في طلب فسخ عقد الإيجار:

حسب المادة 02 من دفتر الشروط فإنه يحق للمستأجر طلب الفسخ المسبق للإيجار وذلك عن طريق تقديم إشعار بالفسخ لعقد الإيجار في أجل سنة واحدة على الأقل يوجه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

غير أن المشرع لم يبين لنا الأسباب التي على أساسها يطلب المستأجر فسخ عقد الإيجار، وعليه كان على المشرع تحديد الحالات التي يمكن على أساسها للمستأجر أن يطالب بفسخ عقد الإيجار حتى لا يصبح هذا الحق ذريعة يستعمله بما يضر مصلحة الوقف.

سادسا: الحق في طلب تجديد عقد الإيجار وطلب مراجعة بدل الإيجار:

حسب المادة 02 من نفس دفتر الشروط، يحق للمستأجر تجديد عقد الإيجار بطلب منه عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل سنة واحدة قبل تاريخ انتهائه، هذا بالنسبة للأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة، أما بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة وقفا عاما فيقدم الطلب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف فقط خلال نفس الأجل".

كما يحق له طلب مراجعة بدل الإيجار عند تجديد العقد حسب المادة 17 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني يمكن لمستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية أن يقدم طلبا إلى السلطة المكلفة بالأوقاف يتضمن مراجعة بدل الإيجار ولهاته الأخيرة أن تجيبه (ترد عليه) بالرفض أو القبول تبعا للأسباب المقدمة من طرف المستأجر[1].

[1] كحيل حكيمة، بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 654.

سابعا: الخروج من حالة الشيوع:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة على حق المستأجر في الخروج من حالة الشيوع إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية وهذا قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997[1] [2] الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وهذا الحق خاص فقط بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، ويكتسب المستأجر هذا الحق إذا كان عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية، إلا أن المشرع لم يبين في المرسوم التنفيذي 70/14 كيفية القيام بذلك وماذا على المستأجر القيام به في حالة ما إذا أراد الخروج من حالة الشيوع، وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية؟

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 490/97 نجد أنه حدد شروط إنجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني، كما اشترط أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية التي حددها في المواد 03-04 منه[2] وحسب المادة 11 من القانون 03/10[3]، فإن الدولة تهدف إلى تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية من خلال تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز هذا من جهة، ومن جهة أخرى مع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضـــاء أن يختـــار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية طبقا للتوجيهات التي حددها المرسوم التنفيذي 490/97 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية ولما كان الامتياز حق فردي فيمكن لصاحب هذا الحق أن يخرج من الشيوع بصفة فردية ويبقى باقي الشركاء في الشياع إن أرادوا ذلك.

وعلى المستأجر الوقفي الذي يرغب في الخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية (حالة الشيوع) أن يرسل طلبا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفوقا بالوثائق التالية:

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج ر عدد 84 مؤرخة في 1997/12/21.

[2] المادة 01-02 من المرسوم رقم 490/97 المرجع السابق.

[3] القانون 03/10 المتعلق بحق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة.

- عقد الإيجار الوقفي.
- عقد الامتياز السابق أو قرار الاستفادة (القرار الإداري).
- مخطط التقسيم الودي (قسمة ودية) الذي يعده خبير عقاري مصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي.
- محضر قسمة ودية موقع عليه من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية[1].

وبالتنسيق بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمدير الولائي للشؤون الدينية يتم الفصل في الطلب المقدم، بالقبول أو الرفض، وفي حالة قبول الطلب المتعلق بتكوين مستثمرة فلاحية فردية يتم توقيع دفتر شروط جديد ويحال الملف إلى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف لإعداد عقد إيجار جديد يخضع إلى نفس إجراءات التسجيل والشهر المذكورة سابقا، مع ضرورة تسجيل المستثمرة الفلاحية الفردية الجديدة في بطاقة المستثمرة الفلاحية[2].

ثامنا: الحق في إبرام عقد الشراكة:

هذا الحق لم ينص عليه المشرع الجزائري صراحة في المرسوم التنفيذي 70/14، ولكنه يستخلص من نص المادة 03 من دفتر الشروط المتعلق بإيجار الأراضـــي الوقفية الفلاحية المسترجعة مـــن الدولة، حيث نصت في باب التزامات المستأجر الذي يتعهد بمجموعة من الالتزامات منها التصريح بكل اتفاقيات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما"[3].

ولما كانت الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة في الأصل تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، تستثمر في إطار قانون المستثمرات الفلاحية، حيث سمح المشرع الجزائري لأصحاب عقد الامتياز الدخول في شراكة نتيجة الأوضاع الاقتصادية، خاصة بعد انهيار أسعار النفط، الأمر الذي حتم اللجوء إلى الاستثمار في القطاع الفلاحي هذا من جهة، ومن جهة أخرى قصد توفير الموارد المالية اللازمة لتنمية المستثمرات الفلاحية، تشجع الدولة هاته الأخيرة على الدخول في شراكة وفي هذا الاطار نصت المادة 21 من القانون 03/10 على

---

[1] كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، المرجع السابق، ص 170.

[2] كحيل حكيمة، بوقرة العمرية، تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار، المرجع السابق، ص 654.

[3] المادة 03 من دفتر الشروط المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

ما يلي: "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، ويتعين على الموثق المكلف بإبرام العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك تحدد شروط وكيفيات ذلك عن طريق التنظيم"[1].

ويفهم من نص المادة 21 أعلاه أن المشرع الجزائري سمح لأعضاء المستثمرات الفلاحية وكذلك لأصحاب عقود الإيجار المتعلقة بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، بإبرام عقود شراكة مع المستثمرين الوطنيين دون الأجانب، حيث اشترط الجنسية الجزائرية في الشريك إذا كان شخصا وطنيا، وأن يكون خاضعا للقانون الجزائري إذا كان شخصا معنويا، ويهدف المشرع من هذا الشرط إلى تحقيق الأهداف الاستراتيجية الواردة في قانون التوجيه الفلاحي التي منها تحقيق الاكتفاء الذاتي (الأمن الغذائي)، والمحافظة على الخصوصيات الفلاحية المحلية هذا من جهة، ومن جهة أخرى خشية توجه المستثمر الأجنبي نحو الزراعات الربحية فقط وإهمال الأنواع الأخرى وهو ما يشكل إضرارا بالاقتصاد الوطني، كون الرأسمال الأجنبي قد يتحكم في استغلال هذه الأراضي ويشجع على إنتاج منتوجات ربحية فقط، كما قد يقوم بزراعة الأراضي الوقفية الفلاحية بمزروعات تخالف أحكام الشريعة الإسلامية كما هو الحال بالنسبة لزراعة الدخان، الكروم الموجهة لصناعة الخمر ...الخ[2].

وفي إطار تشجيع أصحاب المستثمرات الفلاحية على إبرام عقود الشراكة صدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10[3] الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وفي باب الشراكة لاستغلال الأراضي الممنوحة نصت المادة 26 منه على ما يلي: "يمكن صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون 03/10"، "ويمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات ويجب أن يتضمن ما يلي:

- هوية الأطراف أو اسم الشركة وكل المساهمين.

---

[1] المادة 21 من القانون 03/10 المرجع السابق.

[2] نبيل ابراهيم سعد، القانون الزراعي، التنظيم القانوني للملكية الزراعية وما في حكمها، الحماية القانونية للأرض الزراعية، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون تاريخ نشر، ص 206.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/05/23، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79 مؤرخة في 29/ديسمبر 2010.

- مساهمة كل من الشريكين في برنامج الاستثمار.
- توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون 03/10.
- كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
- مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

ويتعين على الموثق المكلف بشكليات العقد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد".

وحسب المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 فإن الشراكة هي اتفاق يساهم فيه كل شريك، المستثمر صاحب الامتياز والمستثمر الجديد بجزء من وسائل الإنتاج وفق برنامج استثماري خاضع لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بهدف الزيادة والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وعصرنتها، بشرط بقاء صاحب الامتياز الأصلي مساهما في عمل المستثمرة[1].

من خلال هذه النصوص القانونية المذكورة أعلاه، يمكن لمستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة إبرام عقد شراكة مع الغير، شريطة أن يكون الشخص الطبيعي مـن جنسية جزائرية، أو يكون الشخص المعنوي خاضعا للقانون الجزائري مع احترام الشروط المذكورة في المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 وإخطار السلطة المكلفة بالأوقاف بذلك وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتبارهما جهة رقابة على استغلال هذا النوع من الأراضي.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

يعتبر عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين ومن ثمة يكون المستأجر مقابل انتفاعه بالأرض الوقفية الفلاحية ملزم بدفع الأجرة المتفق عليها، ولا يعفيه من هذا الالتزام إلا الأداء أو الإبراء، ولا يمكن تصور الإبراء في العقود التي تبرمها السلطة المكلفة بالأوقاف مقابل الانتفاع بالأملاك الوقفية بصفة عامة وبناء على ما تقدم يخول عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية للمستأجر مجموعة من الحقوق التي ذكرناها أعلاه، كما يحمله جملة من الالتزامات المختلفة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 ونماذج دفاتر الشروط الملحقة به، وتجد التزامات المستأجر أساسها القانوني في كل من القواعد العامة الواردة في القانون المدني وكذا الضوابط المنظمة للإيجار الوقفي، وبالتالي يتعين على المستأجر عدم الإخلال بالالتزامات التي تقع على عاتقه بناء على عقد الإيجار، ومن أجل تبيان هذه الالتزامات بالتفصيل يمكن تقسيمها إلى التزامات مالية وأخرى غير مالية.

[1] محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 176.

أولا: الالتزامات المالية: يلتزم المستأجر بمجموعة من الالتزامات المالية تتمثل في الالتزام بدفع الأجرة (بدل الإيجار) والالتزام بتحمل مصاريف إبرام عقد الإيجار وكذلك المحافظة على العين المؤجرة (القيام بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار).

1- الالتزام بدفع الأجرة:

تعتبر الأجرة ذلك المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه للمؤجر نتيجة انتفاعه بالعين المؤجرة عنصر والتزام جوهري لقيام عقد الإيجار[1]، وعليه يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار باعتبارها من أهم التزاماته في هذا العقد، لكون الأجرة تقابل الانتفاع بالأرض المؤجرة، ويكون الوفاء بالأجرة طبقا للقواعد العامة للمؤجر حسب نص المادة 498 مدني "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة" ف 2 "ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك"[2].

وحسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 70/14 فإن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يكون مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف"، ويتم دفع قيمة الإيجار سنويا بشكل دوري معجل وبعد إبرام عقد الإيجار (أي بعد رسو المزاد العلني أو إبرام عقد الإيجار بالتراضي)، وعليه يجب على المستأجر أن يدفع قيمة الإيجار في الموعد المتفق عليه المحدد في عقد الإيجار والذي يحدد عادة خلال سنة فلاحية، وكما يجب على المستأجر أن يقوم بالوفاء بالأجرة خلال المدة المتفق عليها دون أن ينقص منها شيئا، كما أنه يلتزم بالوفاء بالأجرة حتى ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة ما دامت قد وضعت تحت تصرفه وكانت صالحة للانتفاع بها[3]، لأن الأصل في التزام المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها ما دام المؤجر قد مكنه من الانتفاع بالأرض الوقفية

---

[1] Philippe malamrie,laurent aynes, pierre cautier, les contrats spésieux, 5eme édition, l'extenso édition, paris, 2011, p 390.

[2] المادة 498 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

[3] سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني –في العقود المسماة–، المجلد الثاني، عقد الإيجار، ط 04، دار النشر ص 439، منشأة المعارف الإسكندرية 1975.

الفلاحية المؤجرة وذلك من خلال وضعها تحت تصرفه ويستوي في ذلك أن يكون المستأجر قد انتفع بها فعلا أو لم ينتفع بها[1].

وتطبيقا للقواعد العامة لا يستطيع المستأجر التخلص من التزامه بدفع الأجرة إلا إذا استحال عليه الانتفاع بالأرض المؤجرة بسبب لا بد له فيه كالقوة القاهرة مثلا وهنا يسقط الالتزام بدفع الأجرة أما إذا كان الهلاك جزئيا فإن المستأجر لا يعفى سوى من جزء من الأجرة يساوي النقص في الانتفاع بالأرض المؤجرة[2].

تجدر الإشارة إلى أن تحديد قيمة الإيجار في هذا النوع من العقود يكون إما باتفاق الطرفين (المؤجر والمستأجر) إذا كان العقد رضائيا (صيغة التراضي) أو يكون عن طريق المزايدة (إذا تم اعتماد صيغة المزاد العلني)، كما يمكن أن تحدد قيمة الإيجار وفقا لقانون المالية فيما يخص الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وحسب المادة 16 من دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 70/14 يمنح الإيجار مقابل دفع إيجار سنوي يمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد، ويدفع هذا المقابل السنوي مسبقا لحساب الأوقاف وفي التأخر في الدفع يتم تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية"[3] .

أما فيما يتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فقد جرت العادة أن تدفع الإتاوة كل سنة بعد أن يتم تحديدها في قانون المالية، وليس مسبقا كما هو الحال بالنسبة للصيغتين السابقتين، وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون 03/10 "يمنح حق الامتياز مقابل إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية"، وفي هذا الإطار صدر الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010[4] ليحدد المعايير التي يعتمد عليها في تحديد قيمة الإتاوة السنوية الواجب دفعها للدولة فيما يتعلق بهذا النوع من الأراضي حيث نصت المادة 41 منه على ما يلي: "تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية وغير مسقية) بالهكتار وسنويا وخارج الرسوم كما هو مبين في الجدول الآتي:

---

[1] أسامة بدر، القانون الزراعي، الملكية الزراعية، حماية الرقعة الزراعية، الإيجار الزراعي، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1977، ص 391.

[2] أسامة بدر، نفس المرجع، ص 491.

[3] المادة 16 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول.

[4] الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49 مؤرخة في 2010/08/29.

المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية	المبلغ	
	مسقية	غير مسقية
أ	15000 دج	3000 دج
ب	10000 دج	2000 دج
ج	5000 دج	1000 دج
د	800 دج	800 دج

من خلال هذا النص يتبين أن تحديد قيمة الإتاوة يخضع لمعايير تعتمد على الإمكانيات الفلاحية للأرض وموقعها وكذا كمية الأمطار المتساقطة بها، حيث تم تقسيمها إلـــى أربعة أنــواع (أ، ب، ج، د) كما نص المرسوم التنفيذي رقم 124/12 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لتحديد الإتاوة السنوية[1] في المادة 02 منه على تقسيم الأراضـــي الفلاحية إلـــى أربعة مناطق (أ، ب، ج، د) ذلك على أساس كمية الأمطار المتساقطة وكذا المناطق التي تقع فيها سهول–هضاب مناطق جبلية ...الخ.

كما يلاحظ على هذه المبالغ أنها مقبولة ومناسبة بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، حيث يهدف المشرع من خلالها إلى تشجيع الفلاحين على خدمة الأرض والحد من النزوح الريفي بغية تحقيق الاكتفاء الذاتي، غير أنه بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية فهذه الإتاوة لا تتماشى مع القيمة الحقيقية لسعر السوق خاصة إيجار الأراضي الفلاحية الخاصة التي تخضع في إيجارها لقيمة أعلى بحسب موقعها وتوفر المياه فيها ...الخ، لذلك كان على المشرع أن يفرض على الأقل قيمة تساوي سعر السوق (سعر المثل) فيما يخص الأراضي الوقفية.

2- الالتزام بتحمل مصاريف إبرام عقد الإيجار:

تطبيقا للقواعد العامة الواردة في القانون المدني يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة[2]، فحسب هذا النص فإن المؤجر هو الذي يتحمل

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ج ر عدد 17 مؤرخة في 2012/03/25.

[2] المادة 479 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

المصاريف الناتجة عن عقد الإيجار غير أنه بالنسبة لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية نلاحظ أن المشرع الجزائري وخلافا لما ورد في القواعد العامة المحددة في نص المادة 479 من القانون المدني حمل المستأجر هذه المصاريف، وعليه يلتزم المستأجر بتحمل الأعباء الإيجارية المختلفة المتعلقة بمصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة وهو ما نصت عليه المادة 12 من نموذج دفتر الشروط (الملحق الأول) المتعلق بالرسوم 70/14، كما يتحمل الأعباء التالية:

- مصاريف ورسوم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة كدفتر الشروط والمخططات الإجمالية.
- حق تسجيل الملحقات المشتركة.
- ويتحمل كل راس عليه المزاد بصفة منفردة مصاريف التسجيل عند الحاجة ورسم الشهر العقاري عند الاقتضاء.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المصاريف نصت المادة 12 من نموذج دفتر الشروط (الملحق الأول) المتعلق بالمرسوم 70/14 خاصة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني وكذا الأمر إذا تم تأجير هذا النوع من الأراضي بالتراضي يتحمل المستأجر مصاريف إبرام عقد الإيجار وتبعات ذلك.

ويدخل ايضا في التزامات المستأجر المالية دفع مصاريف الكهرباء والماء[1].

3- الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة وصيانتها:

نصت على هذا الالتزام المادة 495 من القانون المدني: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي" ف 2 "وهو مسؤول عما يلحق بالعين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا".

حسب هذا النص يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وأن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي، وعليه يجب على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة وما فيها وكذلك القيام بالترميمات التأجيرية التي نصت عليها المادة 494 من القانون المدني "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

---

[1] لعميري ياسين، بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 62.

ويقصد بالترميمات التاجيرية الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين استعمالا مألوفا باعتبارها تدخل ضمن مضمون العناية الواجب بذلها في استعمال العين المؤجرة كإصلاح صنابير المياه واستبدال الزجاج المكسور، إصلاح آبار السقي، قنوات السقي ...الخ"[1].

وبالرجوع إلى المادة 03 من دفتر الشروط المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني نلاحظ أن المشرع ألزم المستأجر بمجموعة من الالتزامات منها التكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية التي يستغلها إن وجدت وهذا من أجل إبقاءها في حالة جيدة"، ويلتزم أيضا بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها".

هذا الالتزام ايضا نصت عليه المادة 03 من دفتر الشروط الخاص بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة والتي جاءت كما يلي: "زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستأجر فلاحي يجب على المستأجر أن يكون مطلعا اطلاعا كاملا على قوام الأرض الممنوحة له ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية، وكذا الأملاك السطحية المستفيد فيها وعليه يتعهد بالاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة والعمل على إثمارها"[2].

وحسب المواد المذكورة أعلاه يجب على المستأجر القيام بالترميمات التأجيرية الضرورية للانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية كما هو الحال بالنسبة للأملاك السطحية فيما يخص إصلاح الأبواب والنوافذ، الأقفال ...الخ، وبالنسبة للأرض صيانة آبار السقي أو قنوات السقي وتطهيرها وكذلك استبدال الأجهزة التالفة بأجهزة جديدة في حالة التلف مثل مضخة المياه ...الخ[3].

وبناء على ذلك يتحمل المستأجر كامل الأعباء المتعلقة بالترميمات الخارجية والإصلاحات الداخلية التي تتعلق باستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية، كأن يقوم بإصلاح مستودع التخزين أو تسييج القطعة الأرضية.

---

[1] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 164.

[2] المادة 03 من دفتر الشروط الخاص بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

[3] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 164.

ثانيا-الالتزامات غير المالية:

تقع على عاتق المستأجر مقابل انتفاعه بالأرض الوقفية الفلاحية مجموعة من الالتزامات غير المالية، والتي يسال عنها في حالة إخلاله بها نص عليها القانون المدني والمرسوم التنفيذي 70/14، فهو يلتزم باستعمال العين الموقوفة وفق ما أعدت له، كما يلتزم برد الأرض الوقفية الفلاحية إلى السلطة المكلفة بالأوقاف عند نهاية عقد الإيجار بالإضافة إلى التزامات أخرى نفصلها كما يلي:

1- الالتزام باستعمال الأرض الوقفية الفلاحية وفق ما أعدت له:

هذا الالتزام نصت عليه المادة 491 من القانون المدني "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 70/14 أيضا والذي اشترط فيه أن تستعمل الأراضي الوقفية الفلاحية المؤجرة طبقا لما ورد في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم وأن لا تستعمل أو تستغل بخلاف الغرض الموجهة إليه.

وعليه يلتزم المستأجر بأن يستعمل الأرض الوقفية المؤجرة حسب ما أعدت له بمعنى استعمالها في النشاط الفلاحي أو حسب ما اتفق عليه في عقد الإيجار، كما لا يجوز له تغيير المباني الموجودة على الارض الوقفية (الأملاك السطحية) كأصل عام إلا في حالة الحصول على إذن من السلطة المكلفة بالأوقاف[1] وهو ما أكدت عليه المادة 02 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 70/14 التي تنص "يجب أن يكون إيجار الأرض الفلاحية في ظل احترام الطابع الفلاحي للأرض الوقفية لا سيما قواعد البناء عليه مع حماية البيئة في إطار الأحكام التنظيمية المعمول بها"[2].

كما اشترطت المادة 03 من دفتر الشروط الخاص بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة على ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية، ويترتب على هذا

---

[1] زهيرة فونتير، منظومة الأوقاف العامة بالمغرب بين التأطير القانوني والفقهي والحماية القضائية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون لخاص، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش، السنة الجامعية 2015/2014، ص 323.

[2] المادة 02 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (الملحق الأول).

الالتزام احترام المستأجر لدفتر الشــروط المتفق عليه وأن يستعمل الأرض الوقفية فيما أعدت له، فإذا اشترطت عليه السلطة المكلفة بالأوقاف زراعتها بنوع معين فيجب عليه احترام ذلك، وكذلك الأمر بالنسبة للمباني الموجودة على الأرض الوقفية الفلاحية، حيث اشترط المشرع استعمال هذه المباني في النشاطات الفلاحية، فلو كانت المستودعات والمباني مخصصة لتخزين المنتوج الفلاحي، لا يمكن للمستأجر أن يستغلها لتخزين بضائع أخرى غير فلاحية، كما يجب عليه استعمال الأرض الوقفية وفق أحكام الشريعة الإسلامية ولا يجوز له ان يستغلها في زراعة الدخان أو الكروم الموجهة لإنتاج الخمر أو استعمال المباني للقمار أو بيع الكحول ...الخ[1].

ويدخل في هذا الالتزام أيضا عدم ترك الأرض الوقفية الفلاحية دون استعمال مخافة من إلحاق الضرر بها أو المباني الموجودة فيها، ومثال ذلك إهمال الأرض الوقفية الفلاحية وتركها دون استعمال مما يؤدي إلى هلاك الزرع أو الأشجار المثمرة نتيجة عدم سقيها مثلا، إلى غير ذلك من الأضرار وإذا ثبت ذلك تقوم مسؤولية المستأجر، ويمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف المطالبة بفسخ عقد الإيجار والتعويض عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة[2]، وهو ما نصت عليه المادة 48 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري[3] "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا فــي استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي" ف 2 "وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

وحسب المادة 49 من نفس القانون "تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل أرض فلاحية تثبت بصفة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".

وفي نفس السياق نصت المادة 20 من القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي على ما يلي: "دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي طبيعيا أو معنويا"[4].

---

[1] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 194.

[2] غازي خديجة، نفس المرجع، ص 195.

[3] القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المرجع السابق.

[4] المادة 20 من القانون رقم 16/08المتضمن قانون التوجيه الفلاحي.

ومن خلال النصوص القانونية المذكورة يتبين أن المشرع فرض على المستثمر الفلاحي عموما والمستأجر لأرض فلاحية مهما كان نوعها خصوصا واجبا باستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها واستثمارها في النشاط الفلاحي هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا يجوز له ترك الأرض الفلاحية بدون استغلال، وإلا كان متعسفا في استعمال الحق.

ومن هنا يقع عبئ التزام استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية على كل شخص استأجرها من أجل تحقيق الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي وكذا تحقيقا لمقاصد الواقفين، وبذلك يساهم استغلال الأراضي الوقفية في تمويل المشاريع الخيرية والدينية من جهة، وتحقيق الأمن الغذائي من جهة أخرى، وهو ما نصت عليه المادة 04 ق 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 حيث بينت الهدف من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المتمثل استغلالها الاستغلال الأمثل بغية تنميتها وجعلها منتجة[1]. وإذا ثبت للسلطة المكلفة بالأوقاف عدم استغلال الأرض الوقفية الفلاحية من طرف المستأجر قلها حق المطالبة بفسخ العقد والمطالبة بالتعويض إذا حدث ضرر بالأرض الوقفية أو ملحقاتها، غير أن المشرع لم يبين لنا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية، وإنما نص فقط في المادة 32 من المرسوم التنفيذي 70/14 على حق ممارسة الرقابة في أي وقت على المستثمرة الوقفية الفلاحية.

2- الالتزام برد الأرض الوقفية الفلاحية:

نصت المادة 12/03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد على ما يلي: "يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعذار إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار"[2].

---

[1] المادة 04 ف 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 التي تنص على ما يلي "الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثلا وجعلها منتجة ...".

[2] المادة 03 من دفتر الشروط الذي حقوق وواجبات الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني (الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 70/14).

كما نصت المادة 05 من دفتر الشروط المتعلق بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة على أنه: "تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها المحدد في عقد الإيجار إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

وهو ما نصت عليه المادتين 502 و503 من القانون المدني حيث نصت الاولى على ما يلي "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار"، ونصت المادة 503 منه على انه "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك".

ف 2 "إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها يفترض أن المؤجر استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

وبناء على ما سبق يجب على المستأجر أن يقوم بإرجاع الأرض الوقفية الفلاحية المستأجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف عند نهاية عقد الإيجار بالإضافة إلى ملحقاتها أي الأملاك السطحية إن وجدت بالحالة التي كانت عليها وقت بداية الانتفاع، وتجدر الإشارة في هذا الباب أن المستأجر لا يحتاج إلى إنذار من أجل إرجاع الأرض الوقفية الفلاحية، كما لا يجوز له أن يتأخر في وقت ردها ما لم يكن له الحق في حبس الأرض طبقا للقواعد العامة وذلك من أجل استيفاء حقوقه كحقه في التعويض عن قيامه بالترميمات الضرورية أو ما استحدثه من بناء أو غراس وغيرها من التحسينات في العين المؤجرة[1].

3- الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الوقفية الفلاحية:

يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها[2].

يعتبر هذا الالتزام واجبا مفروضا على كل مستأجر للأرض الوقفية، ومؤداه أن يقوم المستأجر شخصيا باستغلال الأرض الوقفية وهو ما نصت عليه المادة 48 ق 02 من القانون رقم 25/90[3] المتضمن قانون

---

[1] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 177.

[2] شريفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق فرع القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة 2006-2007، ص 179.

[3] القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المرجع السابق.

التوجيه العقاري، "يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر وغير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما"، وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين فيتعين عليهم تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع واستعمال المداخيل[1].

ويدخل في أعمال الإدارة أيضا كل الأعمال التي من شأنها أن تنمي وتطور مردودية المستثمرة كالتهيئة والحرث والسقي والحصاد[2].

كما يدخل في هذا الالتزام كل الأعمال المادية التي لها علاقة بالإنتاج الفلاحي، ويدخل في هذا المفهوم أيضا استعانة المستأجر بعمال من أجل القيام باستغلال الأرض الوقفية خاصة وأنه في الزراعات الحديثة يحتاج الفلاح إلى المكننة واليد العاملة والمهندسين الزراعيين من أجل زيادة الإنتاج وغيره[3].

4- عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الوقفية:

لقد أكدت كل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي على ضرورة الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض مهما كان نوعها، وهو ما نصت عليه المادة 14 من القانون 16/08 المتضمن قانـــون التوجيه الفلاحي[4]، "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"، وكذلك نصت المادة 22 منه على ما يلي: "يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

ويكون تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الوقفية باستغلالها فـي مجال آخر لا علاقة لـــه بالفلاحة، كتغيير وجهتها من نشاط فلاحي إلى نشاط صناعي أو تجاري[5]، كما يمكن أن تتغير الوجهة الفلاحية للأرض من خلال المعاملات العقارية المنصبة عليها والتي تسبب ضررا لقابليتها للاستغلال الفلاحي كالتنازل عنها

---

[1] بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة 2017/2016، ص 429.

[2] محمد حيرش، مذكرة دكتوراه، مرجع سابق، ص 262.

[3] محمد حيرش، نفس المرجع، ص 263.

[5] كحيل حكيمة، بوقرة العمرية، تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار، المرجع السابق، ص 652.

لفائدة الغير بطرق غير شرعية أو تجزئتها إلى قطع أرضية تتعارض مع المقاييس القانونية المسموح بها في حالة الاستغلال الفردي، بالإضافة إلى ذلك تتعارض الوجهة الفلاحية للأرض كل المعاملات المالية التي ترد عليها إذا كانت لا تستغل في النشاط الفلاحي[1].

وبناء على ما سبق يجب أن تستغل الأراضي الوقفية الفلاحية في النشاط الفلاحي كما يجب أن تستغل الأملاك السطحية المتواجدة بها في السكن بالنسبة للمستأجر أو إيداع الآلات الفلاحية أو تخزين المنتوجات الفلاحية المتعلقة بالأرض المستأجرة، ويقع على المستأجر أيضا التزام عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، وعدم تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا علاقة لها بالفلاحة[2]، كما تكون المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض عن طريق زراعتها واستغلالها بحسب الغرض الذي أعدت له وبما يتلاءم مع طبيعتها، وذلك عن طريق القيام بما تتطلبه الأرض الفلاحية من أعمال ضرورية لتحسين الإنتاج، فمثلا إذا كانت الأرض الوقفية الفلاحية مخصصة لزراعة الأشجار فلا يجوز للمستأجر أن يقوم باقتلاعها من أجل زراعتها بمحاصيل زراعية أخرى[3].

5- تحمل الارتفاقات السلبية والانتفاع بالارتفاقات الإيجابية:

ينتفع المستأجر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة والتي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل عقد الإيجار، ولا يمكن للمستأجر أن يختار بعض هذه الارتفاقات ويتخلى عن البعض الآخر، كما أنه لا يحق له أن يطالب السلطة المكلفة بالأوقاف بأي ضمان فيما يخص هذه الارتفاقات[4].

ويعرف الارتفاق على أنه حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر مملوك للغير[5]، كما يعرفه وهبة الزحيلي على أنه الحق المجرد المقرر على عقار معين يسمى العقار الخادم أو المرتفق لفائدة عقار آخر يسمى العقار المخدوم أو المرتفق به يملكه شخص آخر، فهو إذن حق ينشأ علاقة بين عقارين مملوكين لشخصين

---

[1] كحيل حكيمة، بوقرة العمرية، تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار، المرجع السابق، ص 652.

[2] شريفي إسلام، المرجع السابق، ص 198.

[3] شريفي إسلام، نفس المرجع، ص 203.

[4] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 200.

[5] أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية، دون طبعة، الدار الجامعية، لبنان، 2004، ص 157.

مختلفين يكون بمقتضاها تحميل أحدهما بعبء عيني استثنائي لتحقيق منفعة عينية للعقار آخر بقطع النظر عن شخص المالك[1].

وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن المادة 867 منه عرفته كما يلي: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

ومن خلال التعاريف السابقة يتبين أن الارتفاق هو تكليف مفروض على عقار معين يسمى العقار الخادم لفائدة عقار آخر يسمى العقار المخدوم ويكون مملوكا لشخص آخر، يمنح له حق مباشرة بعض الأعمال على حساب العقار الأول.

وبالرجوع إلى نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14 نجد أنه نص في الفقرة المتعلقة بالارتفاقات على أنه ينتفع الراسي عليه المزاد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة ...الخ.

وعليه سنحاول شرح هذه الارتفاقات التي أوردها المرسوم التنفيذي 70/14.

أ- الارتفاقات الإيجابية والسلبية:

الارتفاق الإيجابي هو الذي يخول لصاحب حق الارتفاق سلطة ممارسة أعمال إيجابية على العقار المرتفق به كالمرور على أرض الجار مثلا[2]، وبالتالي فإن الارتفاقات الإيجابية هي التي تخول المستفيد منها القيام بعمل إيجابي على العقار المرتفق به كحق المجرى وحق المرور وحق المسيل.

أما الارتفاق السلبي فهو الذي يؤدي إلى حرمان صاحب العقار المرتفق به أو الخادم من استعمال بعض سلطاته كمالك على هذا العقار وذلك لمنفعة العقار المخدوم أو المرتفق كارتفاق عدم البناء أو ارتفاق عدم التعلية أو ارتفاق المطل[3].

---

[1] وهبة الزحيلي، الوجيز في الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، دار الفكر، دمشق، ص 63.

[2] حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص 167

[3] رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، الطبعة الثانية، دار الجمعة الجديدة، مصر، 2004، ص 400.

ب- الارتفاقات الظاهرة والخفية:

الارتفاق الظاهر هو الذي تدل عليه علامة خارجية كباب أو نافذة أو مجرى أو غير ذلك[1].

أما الارتفاق الخفي أو غير الظاهر فهو الذي لا تدل عليه علامة خارجية تدل على وجوده كارتفاق عدم البناء أو عدم تعليته فوق حد معين[2].

ج-الارتفاقات الدائمة والمنقطعة:

الارتفاق المستمر هو الذي لا يحتاج في استعماله إلى تدخل متجدد من طرف صاحب العقار المخدوم، وذلك لأن مجرد قيام الارتفاق يجعل الحق قائما وممارسا بصفة تلقائية كما هو الحال بالنسبة للارتفاق السلبي بعدم البناء وارتفاق المطل باعتباره ارتفاق إيجابي مستمر[3].

أما الارتفاق المنقطع فهو الذي يحتاج في استعماله إلى تدخل شخص آخر أي يقتضي قيام صاحب العقار المخدوم بعمل متجدد يفيد وجود العبء على العقار الخادم، ومثال ذلك ارتفاق المرور بالنسبة للأرض المحبوسة عن الطريق العام[4]، وعليه فإن المستأجر ينتفع بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية المثقلة لأرض الوقف المؤجرة كما تقع عليه مسؤولية شخصية في تحمل هذه الارتفاقات دون التمسك بأي حق أو مطالبة بأي ضمان تجاه السلطة المكلفة بالأوقاف.

6- عدم الاعتراض على الرقابة:

يقع على المستأجر التزام بعدم الاعتراض على الرقابة التي يقوم بها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 70/14 التي أجازت للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية الوقفية في أي وقت، كما نصت على هذا الالتزام المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد العلني حيث ألزمت المستأجر بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعهد بتسهيل مهمتهم[5].

---

[1] رمضان أبو السعود، نفس المرجع، ص 414.

[2] رمضان أبو السعود، نفس المرجع، ص 415.

[3] توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، لبنان، دون سنة نشر، ص 325.

[4] توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 325.

[5] المادة 32 من المرسوم التنفيذي 70/14.

7- الالتزام بعدم تأجير الأراضي الوقفية والأملاك السطحية القائمة بها من الباطن:

يقصد بالإيجار من الباطن قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة لا تفوق في الغالب مدة الإيجار الأصلي مقابل أجر معلوم[1].

وطبقا للقواعد العامة لا يجوز للمستأجر أن يقوم بتأجير العين المؤجرة من الباطن حيث نصت المادة 505 من القانون المدني "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

كما نصت المادة 03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة على مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر من بينها عدم تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المقامة بها من الباطن، ولذلك لا يجوز لمستأجر الأرض الوقفية الفلاحية أن يقوم بتأجيرها من الباطن نظرا لطبيعة وخصوصية هذا النوع من الأراضي إذ يقع على المستأجر التزام بأن يقوم باستغلالها بنفسه فقط، أما إذا قام بتأجيرها من الباطن جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ العقد بسبب إخلال المستأجر بأحد التزاماته التعاقدية[2].

وبالرجوع إلى القانون رقم 03/10 نجد أنه اعتبر الإيجار من الباطن إخلال بالالتزامات التعاقدية يمكن معه تجريد الفلاح المستفيد من عقد الامتياز حيث نص في المادة 29 منه على ما يلي: "يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية"

وعلى هذا الاساس منح المشرع للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذا توافرت حالة من الحالات المذكورة في المادة 29 اعلاه وبإرادة منفردة، وذلك لاعتبار تأجير الأرض الوقفية الفلاحية أو الأملاك السطحية المقامة

---

[1] زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، السنة 2013/2012، ص 56.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثاني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 1390.

بها إخلال بالتزام قانوني يترتب عليه فسخ العقد من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف هذا من جهة، ومن جهة اخرى أن الأرض الوقفية الفلاحية منحت للمستأجر باعتباره مستثمرا فلاحيا حتى يقوم باستغلالها الاستغلال الأمثل وتنميتها لتحقيق الأهداف المرجوة منها، وليس من أجل إعادة تأجيرها أي يضارب عليها بحيث تصبح مصدر ثراء أو ريع دون عمل أو إنتاج[1].

كما أن القضاء أبطل العديد من عقود الإيجار المنصبة على أراضي المستثمرات الفلاحية حيث جاء في القرار رقم 227424 المؤرخ في 2002/03/20[2] أن المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني وطبقا للقانون 19/87 فإن استغلال الأراضي في إطار المستثمرة الفلاحية يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط، وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له".

وفي القرار رقم 573105 المؤرخ في 2010/01/14[3] اعتبرت الغرفة العقارية عقد الإيجار المنصب على أراضي المستثمرات الفلاحية باطلا بطلانا مطلقا".

ومنه يعتبر إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية باطلا لأن هذه الأراضي تؤجر لمن يستغلها وتكون شخصية المستأجر محل اعتبار (صفة الفلاح)، وبالتالي يعتبر إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية إخلال بالتزام عقدي يستوجب فسخ العقد بالإرادة المنفردة للسلطة المكلفة بالأوقاف.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف (المؤجر)

تعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ولذلك لها مجموعة من الحقوق وتتحمل الالتزامات الناتجة عن ذلك وعلى هذا الأساس نبين حقوقها في الفرع الأول والالتزامات الملقاة على عاتقها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها السلطة المؤجرة:

يرتب عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مجموعة من الحقوق للسلطة المكلفة بالأوقاف والتي هي في الحقيقة التزامات تقع على عاتق المستأجر كما هو الحال بالنسبة للحق في الأجرة ورد الأرض المؤجرة ...الخ، هذا من جهة، ومن جهة أخرى إذا كانت السلطة المكلفة بالأوقاف قد قامت بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

---

[1] محمد حرش، المرجع السابق، ص 256.

[2] القرار رقم 227424 مؤرخ في 2002/03/20، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية العدد 01 سنة 2004، ص 215.

[3] القرار رقم 573105 مؤرخ في 2010/01/14، مجلة الاجتهاد العقاري، الغرفة العقارية، عدد خاص 2010، ص 414.

والأملاك السطحية المتصلة بها إلى المستأجر فهذا لا يعني أنها قد تصرفت فيها، لأنها هي المسؤولة على المحافظة عليها نظرا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية والخيرية للأراضي الوقفية، وهذا ما يظهر جليا في ممارستها لسلطة الرقابة على أعمال المستثمرة الفلاحية أو على المؤجر في حالة المستثمرة الفردية (حق الرقابة) وحق فسخ عقد الإيجار واسترجاع الأراضي الوقفية.

أولا–حق الرقابة على المستثمرة الفلاحية الوقفية

طبقا لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الرقابة على أعمال المستثمرة الفلاحية في أي وقت.

وبذلك تمارس السلطة المكلفة بالأوقاف وبالاشتراك مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الرقابة على أعمال المستثمرة الفلاحية خاصة فيما يتعلق بقيام مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية استغلالها شخصيا ومباشرة، والمحافظة على طابعها الفلاحي وعدم تغيير الوجهة الفلاحية لها وكذلك عدم إجراء تغييرات فيها أو إجراء تغييرات على الأملاك السطحية أو قلع الأشجار ...الخ[1].

كما تتجلى مظاهر الرقابة على المستأجر من خلال التأكد أن المستأجر يقوم بتنفيذ التزاماته التعاقدية وفق ما ينص عليه دفتر الشروط المتعلق باستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية، وأن الأعمال التي يقوم بها مطابقة لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 وبنود دفتر الشروط الملحق به.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يبين في المرسوم كيفية ممارسة حق الرقابة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهل يتم ذلك عن طريق لجنة مشتركة أم غير ذلك، وبالرجوع إلى المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10[2] نجد أنها منحت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق ممارسة الرقابة على المستثمرات الفلاحية للتأكد من أن النشاطات التي تقوم بها مطابقة لأحكام القانون 03/10، وحسب المادة 04 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 326/10 يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الرقابة في أي وقت وأحيانا بصورة فجائية للتأكد من مطابقة النشاطات التي تقوم بها

---

[1] لعميري ياسين، بوشنافة جمال، المرجع السباق، ص 76.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر عدد 79 صادرة في 2010/12/29.

المستثمرة مع أحكام القانون 03/10، وبهذا يتم التأكد ميدانيا من احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه بموجب هذا القانون[1].

وعليه يمكن القول أن مهمة الرقابة على الأراضي الوقفية الفلاحية المؤجرة يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالاشتراك مع السلطة المكلفة بالأوقاف، حيث يتم تكليف موظفين وأعوان تابعين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية بالاشتراك مع موظفين من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف الولائية المختصة (ناظر الوقف أو وكيل الأوقاف أو أي موظف يكلفه المدير الولائي) من أجل ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية الوقفية.

ثانيا–حق توقيع الجزاء:

يعتبر حق توقيع الجزاء من أهم الحقوق التي تتمتع به السلطة المكلفة بالأوقاف في مواجهة المستأجر، ويتمثل في فسخ العقد والمطالبة بالتعويض.

1– **الفسخ:** يعتبر الفسخ من أهم العقوبات التي يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تلجأ إليها لإنهاء العلاقة التعاقدية بينها وبين المستأجر وذلك في حالة إخلال هذا الأخير بالالتزامات المفروضة عليه بما يؤثر سلبا على تنفيذ عقد الإيجار ويتعارض مع مقتضيات حسن النية في العقد، وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 70/14 "يترتب على كل إخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد"، كما نصت على ذلك المادة 15 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الملحق الأول بالمرسوم 70/14 على ما يلي: "يفسخ الإيجار بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد دفتر الشروط المرفق بالعقد ..."[2] ويترتب على الفسخ إنهاء علاقة الإيجار قبل نهاية المدة المحددة في عقد الإيجار، إلا أنه يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف احترام بعض الإجراءات كما هو الحال بالنسبة بتوجيه الإعذارات قبل اللجوء إلى القضاء من أجل مباشرة إجراءات فسخ عقد الإيجار أمام الجهات القضائية المختصة.

الملاحظ أن فسخ عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يكون بمبادرة من السلطة المكلفة بالأوقاف شريطة أن تتبع الإجراءات اللازمة لذلك، من خلال توجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي،

---

[1] لعميري ياسين، بوشنافة جمال، نفس المرجع، ص 77.

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي 70/14، والمادة 15 ف 02 من نموذج دفتر الشروط الملحق به.

وبعد انقضاء شهر واحد ابتداء من الإعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد أمام القضاء المختص، في حين أن المشرع منح للدولة حق فسخ عقد الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية قبل انقضاء المدة المتفق عليها عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، دون اللجوء إلى القضاء طبقا لنص المادة 28 من القانون 03/10 التي تنص على ما يلي: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ...".

وفي نظري كان على المشرع منح السلطة المكلفة بالأوقاف حق فسخ عقد الإيجار بإرادتها المنفردة، ودون اللجوء إلى القضاء في حالات اخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية، مع اتباع الإجراءات المتعلقة بتوجيه إعذارات للمستأجر، وهذا من أجل تحقيق الحماية اللازمة للأراضي الوقفية الفلاحية هذا من جهة، ومن جهة أخرى توحيد الإجراءات المتعلقة بفسخ حق الاستفادة (الاستغلال) سواء في الأراضي الوقفية أو الأراضي التابعة للدولة (الامتياز).

2- **التعويض:** يكون للسلطة المكلفة بالأوقاف حق مطالبة المستأجر بالتعويض عن الأضرار اللاحقة نتيجة إخلال الأخير بالتزاماته التعاقدية والتعويض هو الجزاء القانوني الذي يقرره القانوني عن الضرر الذي لحق بالمضرور نتيجة إخلاله بالتزام عقدي ويكون التعويض في إطار المسؤولية العقدية على أساس ما لحق المضرور (السلطة بالأوقاف) من ضرر وما فاته من كسب[1]، ويترتب التعويض عن الأضرار التي تسبب فيها المستأجر شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته طبقا لنص المادة 03 من نموذج دفتر الشروط المحدد لحقوق والتزامات المستأجر الراسي عليه المزاد الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14[2]، كما يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف مطالبة المستأجر بالتعويض في حالة قيام هذا الأخير بتغييرات على العين المؤجرة دون موافقة السلطة المؤجرة، ويتمثل التعويض هنا في رد نفقات إعادة المكان إلى الحالة التي كان عليها يوم التسليم، وهو ما نصت

---

[1] لعميري ياسين، بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 78.

[2] تنص المادة 03 من نموذج دفتر الشروط "يلزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها.

عليه المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 70/14 "تحتفظ السلطة المؤجرة بحق مطالبة المستأجر بالنفقات المتعلقة بإعادة الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، إذا كانت الأشغال المنجزة من طرف مستأجر دون موافقتها المسبقة".

3- استرجاع الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة: يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف طبقا لنص المادة 29 من المرسوم 70/14 استرجاع الأراضي الوقفية والأملاك السطحية المتصلة بها الموجودة لدى أصحاب المستثمرات الفلاحية، في حالة عدم قيام المستفيدين بإيداع طلبات تحويل هذا الحق (الانتفاع أو الامتياز) إلى عقد إيجار وقفي في الآجال القانونية[1].

الفرع الثاني: التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

يقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف مجموعة من الالتزامات التي يجب عليها تنفيذها وفقا للعقد المبرم بينها وبين المستأجر ويتمثل الالتزام الرئيسي لها في تمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة وذلك من خلال تسليمها له بالإضافة إلى مجموعة من الالتزامات الأخرى نبينها كما يلي:

أولا: الالتزام بتسليم الأرض الفلاحية وملحقاتها:

يعتبر التسليم من الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المؤجر، من خلال وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها.

وعليه يعتبر التسليم أول مرحلة تمكن المستأجر من استغلال الأرض الوقفية استغلالا مباشرا ويشمل التسليم الأرض الفلاحية المؤجرة ولواحقها إن وجدت كالمستودعات والمباني الضرورية للاستغلال الفلاحي[2]، كما تعتبر المساقي وحظائر الحيوانات ومستودعات تخزين المحاصيل أيضا من الملحقات، وكذلك الأمر بالنسبة لما يلزم الانتفاع بالأرض الوقفية كحقوق المرور وحقوق الارتفاق ...الخ[3].

وفي باب التسليم نصت المادة 476 من القانون المدني على ما يلي: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح معها للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين "ف2" وتتم معاينة الأماكن وجاهيا

---

[1] كحيل حكيمة، بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 649.

[2] حاجي كريمة، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد التاسع، مارس 2018، المجلد الثاني، ص 1154.

[3] بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص 182.

بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار "ف3" غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

وهو ما نصت عليه أيضا 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد العلني "تسلم الأرض الفلاحية الوقفية وملحقاتها إن وجدت مباشرة بعد إعلان رسو المزاد".

وحسب المادة 478 من القانون المدني[1] يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة فيما يتعلق بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر.

وعليه يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف أن تقوم بتسليم الأرض الوقفية الفلاحية وملحقاتها إن وجدت، وغالبا ما تتم عملية التسليم باتفاق الطرفين بعد المصادقة على نتيجة المزايدة والتوقيع على عقد الإيجار ويتسلم المستأجر الأرض الوقفية بالحالة التي كانت عليها والتي من المفروض أن يكون قد اطلع عليها قبل إبرام عقد الإيجار.

وحسب المادة 367 من القانون المدني يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بشكل يستطيع معه حيازة الشيء والانتفاع به، ومعنى هذا أن يقوم المؤجر بكل الأعمال الضرورية التي تجعل الأرض الوقفية تحت يد المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع بها[2]، ويستوي في ذلك ان يكون التسليم حقيقيا أو حكميا.

يتم التسليم الحقيقي من خلال وضع الأرض الوقفية تحت تصرف المستأجر حتى يحوزها دون عائق[3]، وهذا الالتزام يقع على المؤجر بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية التي يتم تأجيرها عن طريق المزاد العلني أو التراضي.

اما التسليم الحكمي هو الذي يكون فيه التسليم بمجرد تراضي الطرفين إذا كان الشيء المؤجر موجودا تحت يد المستأجر قبل إبرام عقد الإيجار[4]، وبالتالي فهو لا يكون بفعل مادي وإنما يتم عن طريق عمل قانوني كأن تكون الأرض الوقفية المؤجرة تحت حيازة المستأجر من قبل كما هو الحال بالنسبة للأراضي الوقفية

---

[1] المادة 478 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم.

[2] يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 43.

[3] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 220.

[4] سليمان مرقص، العقود المسماة عقد البيع، الطبعة الرابعة، دار الكتب، القاهرة، 1980، ص 343.

الفلاحية المسترجعة من الدولة (المستثمرات الفلاحية)، فيتم تأجيرها للمستفيدين الذين كانت في حوزتهم وذلك من خلال تحويل نمط الاستغلال السابق إلى عقد إيجار وقفي وبالتالي يكون التسليم هنا حكميا وليس فعليا[1].

إذن ففي هذه الحالة يقوم التسليم الحكمي مقام التسليم الفعلي، وينتهي التزام المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف) بالتوقيع على عقد إيجار من طرف المستأجر الــذي يتضمن مجموعة مــن المعلومات، حيث ورد في الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي70/14 نموذج لعقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني والذي تضمن مجموعة من البيانات منها التعيين الدقيق للقطعة الأرضية محل الإيجار عن طريق بيان حدودها وموقعها مسقية أو غير مسقية، مساحتها ممسوحة أو غير ممسوحة، أصل الملكية ...الخ[2].

وتجدر الإشارة إلى أن المستأجر يتسلم الأرض الوقفية الفلاحية المستأجرة بالحالة التي كانت عليها، كما يتحمل الارتفاقات السلبية وينتفع بالارتفاقات الايجابية دون أي ضمان وهو ما ورد في نفس الملحق المذكور أعلاه تحت عنوان الضمان "يعتبر كل راسي عليه المزاد عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار ويأخذها في الحالة التي كانت عليها يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمانا أو تخفيضا في الإيجار بسبب الإتلاف أو أخطار في التعيين أو لأسباب أخرى.

ثانيا: الالتزام بصيانة العين المؤجرة:

يقتضي تمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية المؤجرة بقاء هاته الأخيرة صالحة للاستغلال والانتفاع بها طول مدة الإيجار وكذلك الأمر بالنسبة للأملاك السطحية المتصلة بها، وفي هذا الباب يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف أن تقوم بأعمال الصيانة الكبرى والتكفل بأعمال الصيانة العادية للأرض الفلاحية وأن تقوم بالترميمات الضرورية للأملاك السطحية طيلة مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، كما تلتزم بالمحافظة على الأرض الوقفية الفلاحية وملحقاتها وتوابعها وصيانتها وترميمها مع درء كل عمل من شأنه أن يضر بها كي تظل صالحة للانتفاع بها وفق لإرادة الواقف المعتبرة شرعا وقانونا[3]، والهدف من الصيانة هو تجنب تدهور العين المؤجرة والحفاظ على كيانها المادي حتى يستطيع المستأجر الانتفاع على أحسن وجه[4].

---

[1] غازي خديجة، نفس المرجع، ص 221.

[2] الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

[3] بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص 184.

[4] يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 52.

وتجدر الإشارة أم المرسوم التنفيذي 70/14 لم ينص صراحة على هذا الالتزام وإنما نص في المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد على الصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية التي يستغلها فقط وألزم المستأجر القيام بها، وهذا يعني بمفهوم المخالفة أن أعمال الصيانة الكبرى تقوم بها السلطة المكلفة بالأوقاف.

بناء على ما سبق يجب الرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بصيانة العين المؤجرة والتي نظمها المشرع الجزائري في المواد 479 إلى 482 من القانون المدني.

حيث نصت المادة 479 من القانون المدني على ما يلي: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم"، ف 2 "ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر" ف 3 "ويتعين عليه أن يقوم بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار، كما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه".

من خلال هذه المادة نلاحظ أنه يوجد نوعان من الترميمات وهي الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر حيث ذكرها على سبيل المثال لا الحصر، كما هو الحال بالنسبة لتصليح الأسطح وتصليح الآبار، والترميمات التأجيرية التي تقع على عاتق المستأجر.

وتجدر الإشارة إلى أن الفقه قسم الترميمات إلى ثلاثة أنواع هي:

1- الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة:

هي الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك كإصلاح الحائط المهدد بالسقوط وتقوية الأساسات الضعيفة، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياه، وترميم الأسقف التي توشك على الانهيار[1]، وهي عادة الترميمات الضرورية التي يقوم بها المالك للحفاظ علـــى ملكه وحمايته مـــن الهلاك، فهي ترميمات لا يلتزم بها المؤجر إذا لم تكن لازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو لا يهدده خطر جراء عدم القيام بها.

[1] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 262.

2- ترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة:

هي تلك الترميمات اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا حتى ولو لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك وهي في نفس الوقت ليست من الترميمات البسيطة التي يتحملها المستأجر كما هو الحال بالنسبة لإصلاح دورة المياه وتنظيف الآبار وتصليح المصعد أو السلم[1].

3- الترميمات التأجيرية:

هي الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض الفلاحية كما هو الحال بالنسبة لتطهير وصيانة المساقي ومصارف المياه وكذا أعمال الصيانة العادية للطرق والجسور والقناطر والأسوار[2]، وكل إصلاح يقتضيه الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة كنزع الأعشاب الضارة والترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال الأدوات الزراعية والمخازن ...الخ[3].

وعليه يتحمل المؤجر الترميمات الأولى والثانية الخاصة بحفظ العين المؤجرة واللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، أما النوع الثالث من الترميمات فالمستأجر هو الذي يتحملها لأنها عادة تنجم عن استعماله للعين المؤجرة والانتفاع بها.

ثالثا: التزام المؤجر بالضمان:

نصت على هذا الالتزام المادة 483 من القانون المدني "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".

ولما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين التي ترتب التزامات دورية في ذمة طرفيه فإنه يفرض على المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع الهادئ والكامل بالعين المؤجرة عن طريق تسليم العين المؤجرة والقيام بصيانتها طيلة مدة الإيجار وضمان الانتفاع بها[4]، حيث يجب عليه القيام بضمان هذا الانتفاع تطبيقا لمبدأ حسن النية في إبرام العقود الذي يقتضي تسليم العين المؤجرة خالية من العيوب[5].

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص 262.

[2] محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني، عقد الإيجار، المجلد 12، الطبعة الأولى، دار محمود للنشر، القاهرة، 2008، ص 617.

[3] محمد عزمي البكري، نفس المرجع، ص 617.

[4] Daniel mainguy : contrats spéciaux, 4ed, dalloz, France, 2004, p 303.

[5] Bernand Gross philippe bihr : thenris, droit privé, ventes civiles et commerciales, baux d'habitations, presses universitaires de France, France, 2002, p 516.

وحتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية انتفاعا هادئا يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف (باعتبارها الجهة المؤجرة) ضمان هذا الانتفاع من خلال عدم التعرض له حيث تلتزم هاته الاخيرة بمنع أي تعرض صادر منها أو من أي شخص آخر تحت سلطتها، كما لا يجوز لها أن تحدث أي تغيير على الأرض الوقفية الفلاحية أو ملحقاتها[1].

وبموجب هذا الالتزام تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف للمستأجر كل تعرض من شأنه أن يحول دون تحقيق الانتفاع بالأرض الوقفية المؤجرة أو الانتقاص منها، والمقصود بالتعرض هنا كل ما يؤثر على المستأجر في حيازة العين المؤجرة والانتفاع بها، سواء كان يهدده بنزع العين كلها أو بعضها من تحت يده أو يترتب عليه فقط مجرد فوات الانتفاع المقصود أو الانتقاص منه، وقد يكون التعرض ماديا يتمثل في فعل دون الاستناد على حق قانوني، وقد يكون التعرض قانونيا يستند فيه المتعرض إلى سبب قانوني وينشأ هذا الحق المتعلق بالضمان بناء على عقد الإيجار وبمجرد انعقاده دون حاجة إلى نص خاص في العقد يقرره[2].

والتعرض قد يكون ماديا أو قانونيا صادر عن المؤجر أن أحد أتباعه وقد يصدر عن الغير لذلك يختلف التزام المؤجر في هذه الحالات لأنه يلتزم فقط بضمان التعرض الصادر منه أو من أتباعه (سواء كان عادي أو قانوني)، أما التعرض العادي الصادر عن الغير فلا يلتزم فيه إلا بضمان التعرض القانوني دون المادي، كما لا تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بضمان العيوب الخفية، لذلك سنبين التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر عنه أولا ثم الالتزام بضمان التعرض الصادر عن الغير، وفي الأخير ضمان العيوب الخفية.

1- ضمان التعرض الشخصي:

يقصد بالتعرض الشخصي قيام المؤجر أو أي شخص تحت سلطته بعمل يؤدي إلى التأثير على المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة[3]، ومثال ذلك أن يؤدي التعرض إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كليا أو جزئيا أو يؤدي إلى الانتقاص من انتفاعه بها[4].

وعليه فإن التعرض الصادر عن المؤجر قد يكون ماديا وقد يكون قانونيا.

---

[1] حاجي كريمة، استغلال الأراضي الوقفية، مرجع سابق، ص 1155.

[2] سيار عز الدين، التزام المؤجر بالضمان في عقد الإيجار المدني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2019/2018، ص 124.

[3] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 116.

[4] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 226.

يقصد بالتعرض المادي قيام المؤجر بأي عمل مادي يترتب عليه الإخلال بالانتفاع أو حرمان المستأجر من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالعين المؤجرة علـــى الوجه المقصود مـــن عقد الإيجار، سواء كانت الفائدة مادية أو معنوية، ودون أن يستند إلى هذا التعرض إلى حق قانوني كما هو الحال في دخول الأرض الوقفية الفلاحية وجني محصولها أو قطف ثمارها، أو منعه من تخزين منتوجاته في المستودعات الموجودة فوق الأرض الوقفية المؤجرة[1].

وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 97405 المؤرخ في 1992/11/22 الذي جاء فيه ما يلي: "من المقرر قانونا أنه يجب على المستأجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع أو ينقص منه ومن ثم فإن النهي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير مؤسس".

"ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الأشغال المنجزة من قبل المؤجر تمت دون ترخيص من المستأجر وأدت إلى تقليص مساحة المحل فإن قضاة الموضوع بمنحهم تعويضات للمستأجر نتيجة الضرر اللاحق به طبقوا صحيح القانون"[2].

أما التعرض القانوني فهو ادعاء المؤجر حق من الحقوق التي تتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة مستندا في ذلك إلى سبب قانوني[3] وحتى يمكن اعتبار التصرف الصادر من المؤجر تعرضا يجب أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط:

- **أن يقع التعرض فعلا:** يشترط أن يتحقق الإخلال بالانتفاع بالعين المؤجرة فعلا من طرف المؤجر أو أحد تابعيه كأن يقوم بأعمال مادية تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة من طرف المستأجر أو تنقص من ذلك ولا يكفي مجرد التهديد بالتعرض أو احتمال وقوعه، ومثال ذلك كأن يقوم المؤجر بهدم جزء من الأملاك السطحية الموجودة على الأرض الوقفية المستأجرة إذا كانت تعتبر من ملحقات العين المؤجرة أو سد قنوات توصيل المياه أو دخول الأرض الوقفية المؤجرة دون إذن من المستأجر إلا في حالة الرقابة[4].

---

[1] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 135.

[2] القرار رقم 97405 مؤرخ في 1992/11/22، مجلة المحكمة العليا، عدد 03 سنة 1993، ص 176.

[3] يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 59.

[4] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 304.

– **أن يقع التعرض أثناء مدة سريان عقد الإيجار:** يشترط أن يقع التعرض الصادر من المؤجر أثناء مدة انتفاع المستأجر بالأرض الوقفية الفلاحية، فمنذ بداية الإيجار إلى نهايته لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر لانتفاعه بالعين المؤجرة وكذلك الأمر في حالة تجديد عقد الإيجار[1].

– **أن يكون التعرض عملا غير مشروع:** يجب أن يكون العمل الذي قام به المؤجر لا يستند إلى حق مشروع بموجب القانون أو العقد وإلا لا يمكن اعتباره تعرضا، ومثال الحق المستمد من القانون طلب دخول المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف وبالاشتراك مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) إلى المستثمرة الفلاحية الوقفية من أجل مراقبة مدى قيام المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين فيها أعدت له والمحافظة عليها[2]، وهو ما نصت عليه المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد العلني (يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض على عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية...)"، كما لا يعتبر تعرضا قيام المؤجر بالترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو القيام بتسييج القطعة الأرضية وكذلك الأمر بالنسبة لوضع يد المؤجر على العين المؤجرة بموجب حكم قضائي يقضي بتعيينه حارسا قضائيا عليها إذا تعلق الأمر بمنازعة بينه وبين المستأجر[3].

– أن تؤدي أعمال التعرض إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الانتقاص من ذلك ومعنى ذلك أن يقوم المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع[4]، كأن تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بهدم إحدى الأملاك السطحية الملحقة بالأرض الوقفية المؤجرة أو تقوم بتأجيرها لشخص آخر أثناء سريان مدة الإيجار أما إذا كانت الأعمال المادية التي قام بها المؤجر لا تؤثر في الانتفاع بالعين المؤجرة ولا تنقص من ذلك فإن هذه الأعمال لا تعتبر تعرضا موجبا للضمان ولا يمكن للمستأجر الاعتراض عليها[5].

---

[1] سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 360.

[2] عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص 308.

[3] سليمان مرقص، نفس المرجع، ص 361.

[4] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 302.

[5] محمدي فريدة، محاضرة في عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2009/2008، ص 55.

2: ضمان التعرض الصادر من الغير:

يقصد بالتعرض الصادر من الغير كل تعرض صادر عن شخص لا تربطه علاقة تبعية بالمؤجر ولا يعتبر من الخلف العام له، والغير هــو كل شخص لـــه مصلحة تتعارض مـــع مصلحة المستأجر[1]، وبذلك يعتبر تعرض صادر من الغير كل عمل من شانه التأثير على المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة على الوجه الـــذي ذهبت إليه إرادة المتعاقدين فـــي عقد الإيجار نتيجة ادعاء حق أجنبي، ونكون أمام تعرض قانوني إذا استند الأجنبي في فعله الذي يخل بانتفاع المستأجر على حق يدعي وجوده ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق تثبت له بمقتضى الإيجار[2].

وفي هذا الاطار نصت المادة 483 فـ2 من القانون المدني "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقي الحق من المؤجر"، واشترطت المادة 484 من القانون المدني على المستأجر القيام بإخطار الجهة المؤجرة بكل تعرض قانوني صادر من الغير حيث نصت على ما يلي: "يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان وفي هذه الحالة إذا ترتب حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كليا أو جزئيا جاز له طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض".

ومن خلال نص المادتين اعلاه من القانون المدني نلاحظ أن المؤجر لا يلتزم إلا بضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير دون التعرض المادي لأن المشرع خوله في هذه الحالة مجموعة الآليات التي يحمي بها حقه حيث يكون له الحق في رفع دعوى الحيازة طبقا لنص المادة 487 مدني التي تنص "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة وللمستأجر أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة"، ويمكنه أيضا رفع دعوى منع التعرض طبقا لنص المادة 820 من القانون المدني ودعوى منع وقف الأعمال الجديدة طبقا لنص المادة 821 مدني حيث تحمي الدعوى الأخيرة الحائز من الخطر الذي يهدده.

---

[1] محمدي فريدة، نفس المرجع، ص 56.

[2] عبد الفتاح الباقي، عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، مصر، 1984، ص 248.

وحتى يتحقق التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير يجب أن تتوافر مجموعة من الشروط نبينها كما يلي:

- **أن يقع التعرض من الغير:** يشترط أن يقع التعرض من أجنبي عن عقد الإيجار وليس من المؤجر أو أحد أتباعه، أما إذا صدر التعرض من أجنبي فلا يضمنه المؤجر إلا إذا كان قانونيا[1].

- **أن يكون التعرض قانونيا:** بمعنى أن يدعي الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر، ويكون هذا الادعاء مبنيا على سبب قانوني[2] كأن يدعي الغير مثلا ملكية الأرض الوقفية محل عقد الإيجار أو حصل استبدال بينه وبين مديرية الشؤون الدينية مثلا"، ولا يشترط أن يكون ما يدعيه الغير من حق موجودا وثابتا في الواقع وإنما يكفي مجرد الادعاء سواء كان مبنيا على أساس واقعي أم لم يكن مبنيا على أي أساس وعلى ذلك يكون التعرض الصادر من الغير تعرضا ماديا لا قانونيا إذا لم يستند فيه على أي حق يدعيه[3].

- **أن يقع التعرض فعلا أثناء مدة الإيجار:** يشترط لتحقق التعرض القانوني الصادر من الغير أن يقع بالفعل، أما مجرد أقوال الغير بالادعاء فقط أو خشية المستأجر من وقوع التعرض فلا يكفي وحده، بل يجب أن يصدر في شكل خطوات عملية لإظهار هذا التعرض فعليا ومثال ذلك ادعاء الغير ملكية العين المؤجرة وأن له حقوقا تتعارض مع حق المستأجر، أو يشرع في البناء على الأرض الوقفية مستظهرا رخصة بناء صالحة لذلك، كما يمكن أن يقع التعرض بطريق قضائي كأن يرفع الشخص الاجنبي دعوى الطرد ضد المستأجر ويشترط أن يقع التعرض الصادر من الغير أثناء سريان مدة الإيجار[4].

يأخذ التعرض الصادر من الغير إحدى الصورتين:

الصورة الأولى: التعرض الصادر من مستأجر آخر للعين ذاتها وهو ما نصت عليه المادة 485 من القانون المدني بقولها: "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى، وإذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن ويجوز للمستأجر حسن النية

---

[1] عبد الحميد الشواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة والقوانين الاستثنائية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 192.

[2] سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 154.

[3] عبد الحميد الشواربي، نفس المرجع، ص 193.

[4] سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 156.

إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض". وفي هذه الصورة يتعرض الغير للمستأجر عـــن طريق وضع يـــده عليهـــا وزراعتها مدعيا أنـــه مستأجر مفضل للقطعة الأرضية، فيضطر المستأجر إلى رفع دعوى الضمان على الغير مدخلا المؤجر خصما فيها[1].

الصورة الثانية: التعرض الصادر من جهة حكومية: تعتبر الإدارة من الغير فإذا قامت بأعمال من شأنها أن تخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تحرمه من الانتفاع بها فإن ذلك يعتبر تعرضا صادرا من الغير كأن تقوم بنزع ملكية العين المؤجرة أو تستولي عليها أو تدعي ملكية العين المؤجرة[2] وهو ما نصت عليه المادة 486 من القانون المدني، "إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك". وبذلك يعتبر تعرضا من الإدارة كل عمل تقوم به يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الإنقاص منه ومثال ذلك أن تدعي حقا على العين المؤجرة أو تقوم بعمل يخوله لها القانون بما لها من امتيازات السلطة العامة ويمكن تصور هذا المثال بالنسبة للأراضي الوقفية المسترجعة التي كانت في حوزة الدولة كأن تدعي ملكيتها وأنها ليست أراضي وقفية أو تقوم بنزع ملكيتها وإدماجها، وتقوم بإدماجها في المحيط العمراني بموجب مخططات التعمير، كما يمكنها أيضا عدم منح المستأجر رخصة البناء أو عدم سعي السلطة المكلفة بالأوقاف مع المستأجر للحصول عليها تقوم مسؤوليتها في ضمان التعرض[3].

3: ضمان العيوب الخفية: يقصد بالعيب الخفي تلك الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة وملحقاتها والتي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا معتبرا[4].

فالعيب الخفي هو آفة توجد في الشيء لأنها تخلو في مثله عادة ومن أمثلة ذلك وجود حشرات في الأرض الفلاحية بدرجة غير عادية أو وجود رائحة كريهة[5].

---

[1] سيار عز الدين، نفس المرجع، ص 157.

[2] شيهاني سمير، المرجع السابق، ص 144.

[3] شيهاني سمير، نفس المرجع، ص 145.

[4] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 462.

[5] محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 59.

ومن أمثلة العيب الخفي عدم صلاحية الأرض المؤجرة للزراعة نظرا لملوحة زائدة في تربتها أو وجود روائح كريهة في إحدى ملحقاتها نتيجة انسداد قنوات الصرف الصحي أو عدم وجودها أصلا، ويأخذ حكم العيب الخفي تخلف الصفة التي اشترط المستأجر وجودها أو تعهد المؤجر بتوفرها في العين المؤجرة صراحة كصلاحية الأرض الفلاحية لزراعة نوع معين المزروعات[1].

وهو ما نصت عليه المادة 488 من القانون المدني "يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك".

وعلى الرغم من خضوع هذا الالتزام المتعلق بضمان العيوب الخفية للقواعد العامة الواردة في القانون المدني في مختلف عقود الإيجار التي تبرمها السلطة المكلفة بالأوقاف فإنها لا تضمن العيوب الخفية وفي هذا خروج عن القواعد العامة التي ذكرناها أعلاه، والسبب في ذلك هو أن الأراضي الوقفية تؤجر عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة وقبول المستأجر يشمل العيوب الخفية والظاهرة وهو ما نصت عليه المادة 10 من الملحق الأول بالمرسوم 70/14 المتضمن نموذج دفتر الشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني في باب الضمان، حيث نصت على ما يلي: "يعتبر كل راس عليه المزاد عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدأ المزاد دون أن يطلب أي ضمان أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإتلاف أو أخطار في التعيين أو أسباب أخرى".

هذا ولم ينص المرسوم التنفيذي 70/14 على هذا الالتزام المتعلق بعدم ضمان العيوب الخفية في الاراضي الوقفية المسترجعة من الدولة كون تلك الأراضي هي موجودة فعلا في حوزة المنتفعين بها أصحاب حق الانتفاع أو عقد الامتياز الذين قاموا بتحويل نمط الاستغلال إلى عقد إيجار وقفي.

[1] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 186.

المبحث الثالث: انتهاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية وبالتالي فهو ينتهي بانتهاء المدة المتفق عيلها في العقد وتوجد أسباب أخرى نص عليها القانون المدني تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار وقد ينتهي عقد الإيجار قبل نهاية المدة متى توفرت الأسباب التي تؤدي إلى ذلك سواء تعلق الأمر باتفاق الأطراف أو هلاك العين المؤجرة أو إخلال أحد المتعاقدين بتنفيذ التزاماته، وهناك أحكام خاصة بانتهاء عقد الإيجار نص عليها المشرع في المرسوم التنفيذي 70/14 وكذا المرسوم التنفيذي 381/98.

المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء المدة المحددة فيه

ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المحددة ما لم يتم تجديده طبقا للقواعد العامة وهو ما نصت عليه المادة 469 مكرر 01 من القانون المدني "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عيلها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

كما نصت المادة 14 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 على أنه: "ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده".

يتبين من النصين المذكورين أعلاه أن عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية ينتهي بنهاية المدة المتفق عليها والمحددة في عقد الإيجار وبذلك يريد الطرفان أن ينتهي العقد بمجرد انقضاء المدة المحددة فيه دون الحاجة لأي إجراء آخر[1]، وتعتبر هذه الحالة نهاية طبيعية لعقد الإيجار بحيث يكون كل طرف نفذ التزاماته التعاقدية اتجاه الآخر، وفي هذه الحالة يتعين على المستأجر رد العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف كما بينا سالفا في التزامات المستأجر[2].

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على المستأجر أن يقوم برد العين المؤجرة كما تسلمها وقت إبرام العقد أي حسب الحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد وإلا فهو مطالب بالتعويض إذا وقع فيها نقص أو إخلال ناتج عن خطئه (الإهمال) مالم يثبت السبب الأجنبي، أما إذا انتهت مدة الإيجار ولم يجن المستأجر محصوله بعد وجب ترك الأرض للمستأجر إلى غاية جني محصوله مع إلزامه بدفع أجرة المثل[3].

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 759.

[2] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 236.

[3] غازي خديجة، نفس المرجع، ص 239.

كما ينتهي عقد الإيجار بعد نهاية المدة المحددة في العقد بعد تجديده في حالة ما إذا اتفق الطرفان على ذلك، وهو ما نصت عليه المادة 14 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 70/14 "لا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف".

ويتم ذلك من خلال تقديم طلب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف قبل نهاية عقد الإيجار وهو ما نصت عليه المادة 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني في باب حقوق المستأجر فله حق طلب تجديد عقد الإيجار من السلطة المكلفة بالأوقاف شريطة أن يقدم الطلب سنة قبل انتهاء مدة العقد، وهو ما اشترطته أيضا المادة 02 من دفتر شروط الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة الملحق بالمرسوم 70/14 وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الطلب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل نهاية العقد.

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 381/98 في المادة 27 منه اشترط تقديم طلب التجديد في أجل 03 أشهر الأخيرة من عقد الإيجار حيث نصت المادة على ما يلي: "يجدد عقد الإيجار خلال 03 أشهر الأخيرة من مدته وإن لم يتم ذلك تطبق أحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني".

وفي نظرنا تعتبر مدة سنة التي اشترطها المشرع في المرسوم 70/14 لتجديد عقد الإيجار خاصة بالنسبة للأراضي الوقفية المعلومة التي تؤجر عن طريق المزاد العلني مدة طويلة إذا ما نظرنا إلى مدة عقد الإيجار، ففي كثير من الحالات لا تكون مدة العقد طويلة سنة أو سنتين أو أكثر وتكفي مدة 03 أشهر لتقديم طلب تجديد الإيجار، أما بالنسبة لاشتراط سنة لتقديم طلب تجديد عقد الإيجار المتعلق بالأراضي المسترجعة من الدولة، فهي مدة معقولة خاصة وأن مدة العقد 40 سنة قابلة للتجديد.

وفي كل الحالات ينتهي عقد الإيجار بعد انتهاء المدة المحددة له بعد تجديده طبقا للقواعد العامة.

المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته

ينتهي عقد الإيجار كقاعدة عامة بنهاية مدته تطبيقا للقواعد العامة التي تنظم أسباب نهايته، غير أنه يمكن أن ينتهي قبل نهاية المدة المتفق عليها أطرافه إذا توافرت أسباب تدعو إلى ذلك فيحدث أن يتوفى المستأجر قبل نهاية العقد، كما يمكن أن ينتهي عقد الإيجار بسبب إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته (الفسخ).

الفرع الأول: انقضاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر

لم ينص المرسوم التنفيذي على هذه الحالة، وعليه يمكن الرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم هذه الحالة حيث نصت المادة 469 مكرر 02 من القانون المدني "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة"

ف 2 "غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ 06 أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم"

ف 3 "يجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال أجل 06 أشهر من وفاة المستأجر"

ف 4"ويجب إخطار المؤجر بذلك في أجل شهرين"[1].

وحسب المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98 فإن عقد الإيجار ينتهي بوفاة المستأجر ويعاد تحرير عقد إيجار جديد لفائدة الورثة إذا أبدو رغبتهم في ذلك حيث يشمل العقد الجديد المدة المتبقية من عقد الإيجار الأول فقط.

الفرع الثاني: انقضاء عقد الإيجار بالفسخ

الفسخ هو الجزاء المترتب على عدم تنفيذ أحد الأطراف لالتزاماته التعاقدية[2] وهو ما نصت عليه المادة 119 من القانون المدني "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".

وحسب هذه المادة يجوز للمتعاقد المضرور أن يتحلل من التزاماته التعاقدية في حالة إخلال المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به في العقد، وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 70/14 "يترتب على كل إخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد"، كما نصت المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد الشروط المطبقة على إيجار الأراضي الوقفية بطريق المزاد العلني على ما يلي:

"يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين

– يفسخ الإيجار بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط المرفق بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 وفي هذه الحالة تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة

---

[1] المادة 469 مكرر02 من القانون المدني.

[2] علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 2013، ص 457.

شهر واحد يثبتهما محضر قضائي، وبعد انقضاء مدة شهر من الإعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام القضاء"[1].

وحسب هذه المادة يمكن للأطراف الاتفاق على فسخ العقد بإرادتهما ودون الحاجة إلى الحكم القضائي، وهو ما يسمى بالفسخ الاتفاقي فحسب المادة 120 من القانون المدني "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بقوة القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار الذي يحدد حسب العرف عن عدم تحديده من طرف المتعاقدين"[2]، وحتى يكون الفسخ صحيحا يشترط توافر مجموعة من الشروط هي:

– أن يكون العقد ملزما للجانبين لأنه يرتب التزامات متقابلة كما هو الحال في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

– عدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته وفي هذه الحالة يكون الفسخ كجزاء عن ذلك.

– وفاء المتعاقد المتمسك بالفسخ بالتزامه فمن غير المعقول أن يتمسك أحد المتعاقدين بالفسخ وهو لم يوف بالتزاماته أو كان مقصرا فيها وهذا يقتضي أن يكون قد وفى بكامل التزاماته في عقد الإيجار[3].

– أن يعذر طالب الفسخ المتعاقد الآخر ونصت على هذا الحق المتعلق بفسخ الإيجار من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف المادة 12 من المرسوم 70/14 والمادة 15 من دفتر الشروط المذكورين أعلاه.

كما يمكن للمستأجر أن يقوم بفسخ العقد بإرادته المنفردة طبقا لنص المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد العلني، حيث ورد في باب حقوق المستأجر الحق في طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للسلطة المؤجرة.

مما يطرح السؤال حول الأسباب التي يمكن للمستأجر أن يستند عليها في طلب الفسخ؟

إن النص جاء عاما ولم يحدد الشروط الواجب توافرها في ذلك، كما أنه لم يشترط توفر ظروف خاصة بالمستأجر حتى يقوم بطلب الفسخ.

---

[1] المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الذي الشروط المطبقة على إيجار الأراضي الوقفية بطريق المزاد العلني

[2] المادة 120 من القانون المدني

[3] علي فيلالي، المرجع السابق، ص 459–460.

أما إذا كان الفسخ من السلطة المكلفة بالأوقاف وحسب المادة 15 من دفتر الشروط المذكور سابقا يجب مباشرة إجراءات إسقاط هذا الحق أمام الجهات القضائية المختصة وهنا نكون أمام فسخ قضائي.

ويقصد بالفسخ القضائي إنهاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته من طرف القضاء وبذلك يتم وضع حد لسريانه من طرف القاضي متى توافرت أسباب ذلك[1].

وحسب المادة 119 من القانون المدني يجوز لأحد المتعاقدين طلب فسخ العقد أمام القضاء إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ التزاماته، وحسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14 يلتزم المستأجر المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بما يلي:

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض.
- تسديد مقابل الإيجار السنوي.
- عدم تأجير الأرض من الباطن.
- احترام شروط عقد الإيجار.

وفي حالة إخلاله بهذه الالتزامات تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي وبعد انقضاء أجل شهر من الإعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ عقد الإيجار أمام الجهات القضائية المختصة[2].

ويحق للمستأجر أن يطالب بفسخ العقد أمام القضاء في حالة إخلال المؤجر بالصيانة، فإذا رفض هذا الأخير القيام بصيانة العين المؤجرة ونتج عن ذلك هلاك العين المؤجرة أو نقص في المنفعة جاز للمستأجر بعد إعذار المؤجر أن يطالبه بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار مع حقه في التعويض إذا لحقه ضرر جراء ذلك[3]، وهو ما نصت عليه المادة 480 مدني: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعذار بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض".

---

[1] بن شويخ الرشيد، دروس في النظرية العامة للالتزام، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 140.

[2] أنظر المادة 15 من دفتر الشروط.

[3] يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 56.

وكذلك الأمر في حالة إخلال المؤجر بالتزامه بضمان التعرض فإذا أخفق المؤجر في ضمان التعرض الصادر من تابعيه أو من مستأجر آخر، وترتب عن ذلك حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كليا أو جزئيا[1]، جاز لهذا الأخير المطالبة بفسخ عقد الإيجار طبقا لنص المادة 484 من القانون المدني.

الفرع الثالث: انتهاء الإيجار بالبطلان

البطلان هو الجزاء المترتب على العقد الذي لم يستكمل أركانه أو لم يستوف شروطه (شروط صحة العقد) وإذا ما اختل أحد أركان العقد كان باطلا أو قابلا للإبطال[2] ويمكن تصور بطلان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في ركن المحل أو السبب وذلك في حالة ما إذا تم استعمال الأرض الموقوفة بخلاف الشرع والقانون، كأن يقوم بزراعتها كروم الخمر أو الدخان (منتجات التبغ) أو زراعـــة المخدرات، أو يقوم باستغلال المباني المقامة على المستثمرة الفلاحية في إنتاج الخمر مثلا أو ممارسة القمار أو ممارسة الأفعال المخلة بالحياء[3]، ولا يمكن تصور بقية الأركان الأخرى لاشتراط المشرع في المرسوم التنفيذي 70/14 مجموعة من الشروط التي يجب توافرها في عقد الإيجار.

وفي البطلان يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به ويجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها طبقا للقواعد العامة، وهو ما نصت عليه المادة 102 من القانون المدني "إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يجوز البطلان بالإجازة".

المطلب الثالث: آثار انتهاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

ينتهي عقد الإيجار بالطرق التي ذكرناها أعلاه سواء تعلق الأمر بانتهاء المدة المحددة فيه أو قبل انتهائها، وتطبيقا للقواعد العامة فإن عقد الإيجار من العقود الزمنية التي لا يمكن إعادة الطرفين فيها إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وهو ما يطرح السؤال حول الآثار التي يرتبها انقضاء عقد الإيجار فإذا ما انقضى عقد الإيجار بنهاية المدة المحددة فيه يطرح إشكال إعادة العين المؤجرة ولما كان الأمر يتعلق بأرض زراعية فقد يكون المحصول لم ينضج بعد هذا من جهة، ومن جهة أخرى يتطلب الأمر البحث في موضوع ما أحدثه المستأجر وما أنفقه من مصروفات بالنسبة للعين المؤجرة.

---

[1] يمينة حوحو، نفس المرجع، ص 64.

[2] علي فيلالي، المرجع السابق، ص 327.

[3] عمر حمدي باشا، "انتهاء عقد الإيجار نشرة القضاة، العدد الأول، وزراة العدل، 2000، ص 29.

الفرع الأول: الآثار المتعلقة برد العين المؤجرة

قد يطرأ على عقد الإيجار أثناء سريانه بعض الأسباب التي تحول دون تنفيذه وهو ما يؤدي الى انقضائه، كما قد ينتهي عقد الإيجار بنهاية المدة له وهو ما يفرض على المستأجر اعادة العين المؤجرة الى الجهة المؤجرة، حيث نصت المادة 502 من القانون المدني "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون وجه حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر"، وحسب المادة 503 من القانون المدني" يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهيا محضرا أو بيانا وصفيا بذلك".

وتطبيقا لما ورد في هاتين المادتين يجب على المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار أن يقوم برد الأرض الوقفية الفلاحية إلى السلطة المكلفة بالأوقاف كما تسلمها وقت إبرام عقد الإيجار وهو ما نصت عليه المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد العلني والتي نصت على أنه يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعذار إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار"، كما يجب على المستأجر أن يقوم برد الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة والأملاك السطحية التابعة لها كما تسلمها أول مرة تحت طائلة الضمان وهو ما نصت عليه نفس المادة أعلاه حيث تحتفظ السلطة المكلفة بالأوقاف بحق مطالبة المستأجر بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها إذا ما قام بالأشغال دون موافقتها المسبقة، ويكون المستأجر الوقفي بالنسبة للمستثمرة الفردية والمستأجرون بالنسبة للمستثمرة الوقفية الجماعية مسؤولون عن كل نقص أو ضرر يلحق بالأراضي الوقفية المؤجرة والأملاك السطحية الملحقة بها، ويشمل التعويض ما لحق بالعين المؤجرة من ضرر يدفع إلى السلطة المكلفة بالأوقاف[1].

الفرع الثاني: الآثار المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى غاية جني المحصول

قد يحدث أن ينتهي عقد الإيجار المتعلق بالأرض الوقفية الفلاحية دون أن يتمكن المستأجر من جني محصوله بسبب عدم نضج المحصول، كأن تكون الأرض مزروعة بأشجار مثمرة ولم تنضج بعد خاصة بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة كون مدة الإيجار فيها طويلة نوعا ما (40 سنة) أو أنه لم يتمكن من جني محصوله بالرغم من نضجه وذلك بسبب لا يد له فيه، ففي هذه الحالة يبقى بالعين المؤجرة إلى

[1] غازي خديجة، مرجع سابق، ص 265.

غاية نضج محصوله وجنيه مع أدائه للسلطة المكلفة بالأوقاف الأجرة المناسبة طيلة مدة بقاء العين المؤجرة في يده، ويترتب على ذلك امتداد عقد الإيجار إلى غاية نضج المحصول أو جنيه مقابل دفع المستأجر أجرة المثل[1].

الفرع الثالث: الآثار المتعلقة بإحداث تغييرات على الأرض الوقفية المؤجرة

قد يقوم المستأجر بإجراء تغييرات عن الأرض الوقفية المستأجرة كإقامة بناء أو غراس، مما يزيد في قيمتها ويعود بالفائدة على السلطة المكلفة بالأوقاف، وأثناء مدة الإيجار يمكن للمستأجر أن يقوم بإنفاق جزء كبير من أمواله على الأرض الوقفية من أجل تحقيق الهدف المنشود من الإيجار، كما ان هذه المصاريف قد تكون ضرورية للانتفاع بالعين الموقوفة وقد تكون نافعة لها مما يطرح إشكالية التعويض عن ذلك أو من يتحمل أعباء ذلك.

بالرجوع إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني وحسب المادة 492 من القانون المدني "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر"

ف 2 "وإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلتزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء".

ف 3"وإذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك"[2].

وحسب المادة 839 من القانون المدني قد يكون ما أنفقه المستأجر من المصاريف الضرورية والنافعة للعين المؤجرة وقد تكون المصاريف كمالية، لذلك نميز بين ثلاثة أنواع:

---

[1] عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 1250.

[2] نصت المادة 839 مدني "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة، وفيما يخص المصاريف النافعة تطبق المادتين، 784-785 مدني، وإذا كانت المصاريف كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من منشآت بشرط أن يرد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك استبقاءها مقابل دفع قيمتها".

أولا: المصاريف اللازمة (الضرورية):

يقصد بها ما ينفقه المستأجر لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف وهي تختلف عن الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك والإبقاء عليها والتي تكون على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف[1].

تخضع هذه المصروفات لحكم المادة 839 مدني التي تقضي على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع للحائز جميع ما أنفقه من المصاريف الضرورية، وإذا لم يقم بردها جاز للمستأجر أن يطالب بها عند انتهاء عقد الإيجار، كما يكون له حق حبس العين الموقوفة والأشياء المتعلقة بها إلـــى غاية استيفاء حقه، كما له أيضا حق امتياز على المنقولات المؤجرة[2].

ثانيا: المصاريف الكمالية:

هي تلك المصاريف التي ينفقها المستأجر في سبيل تزيين العين المؤجرة وزخرفتها وتجميلها ومثال ذلك تغطية الجدران بالورق أو اللوحات الفنية وفرش الأرض، وزراعة الحديقة.

تخضع هذه المصاريف للقواعد العامة الواردة في المادة 839 مدني والتي تستوجب التعويض ولا يجوز للمستأجر أن يطالب بها، غير أنه يجوز له أن ينزع ما استحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المؤجر الحفاظ عليها كما هي مقابل دفع قيمتها[3].

ثالثا: المصاريف النافعة:

يقصد بها المصروفات التي تؤدي إلى الزيادة في قيمة العين المؤجرة دون أن تكون لازمة للانتفاع بها حسب ما أعدت له كأن يقيم المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو يقوم بإدخال الغاز والكهرباء أو يقوم بشق مصارف المياه أو حفر بئر إرتوازية أو غيرها من الأعمال[4] كما قد يقوم بإنشاء بنايات جديدة لاستعمالها كمساكن للعمال أو مخازن الحبوب ...الخ.

---

[1] رمضان أبو السعود، العقود المسماة –عقد الإيجار–الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص 339.

[2] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 615.

[3] رمضان أبو السعود، نفس المرجع، ص 340.

[4] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 267.

تخضع هذه المصاريف لحكم المادة 839 مدني فإذا كانت التغييرات التي قام بها المستأجر بعلم المؤجر كما هو الحال بالنسبة للبنايات المقامة والتي تحصل فيها المستأجر على رخصة البناء فإنه يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف أن تقوم بتعويض المستأجر كل ما أنفقه من مصاريف على ذلك[1]، أما إذا كانت تلك التحسينات دون علم السلطة المكلفة بالأوقاف جاز لهاته الأخيرة أن تطالب بإزالتها والتعويض عن الضرر الذي لحق بالأرض الوقفية الفلاحية جراء ذلك، وهو ما قضت به المحكمة العليا في القرار رقم 262005 "لا يجوز إحداث أية تغييرات في العين المؤجرة دون موافقة المؤجر، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المستأجر رفض إرجاع العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية رغم إلزامه بحكم قضائي، فإنه يجوز للمؤجر المطالبة بفسخ العقد مع التعويض طالما أن هذه التغييرات تشكل خطرا مبررا[2].

وإذا ما قررت السلطة المكلفة بالأوقاف الاحتفاظ بالمنشآت المقامة على الأرض الوقفية أو الغراس المستحدث فإنها تكون ملزمة بتعويض المستأجر عن ذلك[3]، ولما كانت الأراضي الوقفية الفلاحية المؤجرة تحتاج في كثير من الأحيان إلى استحداث منشآت جديدة لازمة للاستغلال الفلاحي أو كانت موجودة بها سابقا خاصة فيما يتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة والتي تم توزيعها على المستثمرين الفلاحيين مع الأملاك السطحية المتصلة بها فانه تطرح إشكالية التعويض عن الأملاك السطحية والمنشآت المقامة بها وكذا الأغراس التي استحدثها المستأجر الوقفي.

تطبيقا للقواعد العامة الواردة في قانون الأوقاف فإن كل تغيير بالعين المؤجرة بناء كان أو غراسا يلحق بالعين المؤجرة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع التغيير[4].

وحسب المادة 25 من قانون الأوقاف فإن كل ما يستحدث على الأرض الموقوفة من طرف المستأجر يلحق بها ولا يستطيع هذا الأخير تملكه، ويجب عليه عند انتهاء عقد الإيجار رد الأرض الوقفية والأملاك السطحية المتصلة بها إلى السلطة المكلفة بالأوقاف دون أن يكون له حق الاحتجاج بملكيتها هذا من جهة، ومن جهة لا يمكن تطبيق القواعد العامة الواردة في القانون 19/87 والقانون 03/10، حيث تم التنازل عن

---

[1] أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، الجزء الرابع، الإيجار العارية المقاولة، دار الكتب القانونية، مصر 2005، 2005، ص 653.

[2] قرار المحكمة العليا رقم 262005 المؤرخ في 2002/01/08، المجلة قضائية العدد 02، سنة 2004.

[3] أنور طلبة، نفس المرجع، ص 654.

[4] المادة 25 من القانون 10/91.

الأملاك السطحية للمستثمرين (المستفيدين) في إطار القانون 19/87 وخولهم القانون 03/10 حق امتياز عليها، في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 70/14 لم يخول للمستأجر الوقفي سوى حق الاستغلال فقط ثم إعادة الأرض الوقفية والأملاك المتصلة بها إلى السلطة المكلفة بالأوقاف مع إمكانية التعويض عن ما استحدثه المستأجر الوقفي على الأرض الوقفية من منشآت وأغراس فقط.

المبحث الثالث: منازعات عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يعتبر عقد الإيجار من العقود الشائعة بين الأشخاص التي تمكن الملاك من استغلال أملاكهم وتتيح للغير الانتفاع بها مقابل دفع مبلغ معين لمدة زمنية، وهـــو وسيلة ناجعة لاستغلال الأملاك الوقفية، كما يعتبر الإيجار الوارد على الأراضي الفلاحية من أهم العقود وأكثرها استعمالا باعتباره أهم الصيغ لاستغلال العقار الفلاحي بصفة عامة والعقار الوقفي بصفة خاصة، ولما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فإنه يقع على عاتق طرفيه حقوق والتزامات تنفذ طيلة مدة العقد، إلا أنه قد تنشأ عنه نزاعات بين المؤجر والمستأجر عند إبرام عقد الإيجار أو أثناء مرحلة تنفيذه في حالة عدم تنفيذ أحد الأطراف لالتزاماته، كما قد تنشأ المنازعات عند انقضاء عقد الإيجار، وهو ما يتطلب اللجوء إلى القضاء للفصل فيها طبقا لأحكام القوانين السارية المفعول.

ان البحث في موضوع المنازعات الوقفية يعتبر من المواضيع المعقدة، نظرا لصعوبتها وتنوع أسبابها، ولا يمكن حصرها بسبب كثرة الأملاك الوقفية وتنوع الأنشطة التي تقوم بها، فقد تتعلق هذه المنازعات بإدارة وتسيير المال الوقفي أو باستثماره، كما يمكن أن ترجع هذه المنازعات إلى الغير الذي يمكن أن يكون سببا في ذلك.

إن هذه النزاعات والإشكالات التي تقوم بين أطراف عقد الإيجار لا يمكن حلها الا باللجوء إلى القضاء، حيث يقوم الطرف المتضرر برفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع المطروح، ويقتضي البحث في موضوع منازعات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تحديد مفهوم المنازعة بصفة عامة ثم أسبابها وموضوعها (المطلب الأول) ثم تحديد الاختصاص القضائي في منازعات الإيجار الوقفي (المطلب الثاني) وفي الأخير ذكر أنواع المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوقفي (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم المنازعات الوقفية المتعلقة بعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يقصد بالمنازعة القضائية عموما مجموع الدعاوى التي ترفع أمام القضاء للفصل فيها والتي يكون موضوعها المطالبة بحق معتدى عليه وفقا لشروط وإجراءات قانونية معينة[1]، والمنازعة المتعلقة بعقد الإيجار الوقفي هي التي تكون بين أطراف هذا الأخير موضوعها المطالبة بحق ناتج عن الإخلال بتنفيذ العقد أو سبب آخر متعلق به.

الفرع الأول: تعريف المنازعات الوقفية

إن موضوع المنازعات الوقفية ليس بالأمر السهل نظرا لكثرة الأحكام التفصيلية للوقف في حد ذاته هذا من جهة، ومن جهة أخرى تضارب المصالح بين أطراف عقد إيجار الوقفي، ولما كانت المنازعات كأصل عام لا يمكن حلها إلا بالتراضي أو التقاضي، فانه لا يمكن اللجوء إلى الجهات القضائية الا عن طريق اتباع اجراءات معينة ابتداء من رفع الدعوى أمام الجهة المختصة وهو ما يدفعنا إلى تحديد معنى الدعوى وشروط رفعها، ثم تحديد الاختصاص (المحلي والنوعي) للجهة القضائية.

أولا: تعريف المنازعة لغة:

المنازعة لغة من قبيل المخاصمة، الخصومة، الخصام، التنازع، النزاع والمجاذبة وهي إحدى مدلولات المصدر النزع[2].

ثانيا: تعريف المنازعة اصطلاحا:

المنازعة بوجه عام يقصد بها كل نزاع أو تنازع بين المصالح يقع بين الأشخاص أنفسهم أو بين الأشخاص وإحدى السلطات العامة في الدولة يتم عرضه على القضاء لإيجاد حل له في حالة ما إذا باشر صاحب الشأن حقه في التقاضي عن طريق رفع الدعوى أمام الجهة المختصة[3].

---

[1] محمد الأخضر لعروسي، المنازعات الناشئة عن الأملاك الوقفية، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، مذكرة ماجستير قانون خاص، جامعة الجزائر، سنة 2013، ص 58.

[2] أبو الحسين بن فارس بن زكرياء، مجمل اللغة، ج 2، ط 2، مؤسسة الرسالة، سوريا، 1986، ص 415.

[3] سامي جمال الدين، إجراءات المنازعة الإدارية، في دعوى الإلغاء القرارات الإدارية، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 13.

وتعرف المنازعة في الاصطلاح القانوني بأنها كل خلاف في المجال القانوني أو كل نزاع بين الأفراد أنفسهم أو بينهم وبين الجهات الإدارية للدولة يستوجب اللجوء إلى القضاء عن طريق رفع الدعوى إلى الجهة المختصة لحله[1].

من خلال التعريفات السابقة يمكن تعريف المنازعات الوقفية المتعلقة بإيجار الوقف على انها مجموعة الخصومات أو النزاعات التي تقوم بين أطراف عقد الإيجار أنفسهم أو بينهم وبين الغير والتي يكون موضوعها عقد الإيجار في حد ذاته سواء تعلق الأمر بأركانه أو تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه أو تلك المتعلقة بانتهائه، ويتطلب البحث في المنازعات الوقفية تحديد معنى الدعوى كوسيلة لحل هذه النزاعات.

الفرع الثاني: تعريف دعوى إيجار الأراضي الوقفية وأطرافها

أولا: تعريف الدعوى:

عرفت الدعوى في الفقه الإسلامي بأنها إخبار عن وجوب حق علـى غيره عند حاكم يصح حكمه[2]، ويقصد بالدعوى في الاصطلاح القانوني المطالبة باستعادة حق أو حمايته وهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في عن حق، تبدأ بإيداع عريضة أمام الجهة المختصة[3].

كما يعرفها الاستاذ عمر زودة بأنها ذلك الحق الذي يخول صاحبه الحصول على الحماية القضائية نتيجة الاعتداء على حق أو مركز قانوني[4].

وبناء على ما سبق يمكن تعريف دعوى إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد أطراف عقد الإيجار (السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها المؤجر أو المستأجر) نتيجة الخلافات التي تنشأ بينهم ضمن مختلف مراحل العقد للمطالبة بتنفيذ الالتزامات التعاقدية أو فسخ العقد ...الخ.

---

[1] ليلى لشهب، منازعات الشهر العقاري غي التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص 12.

[2] نصر فريد محمد واصل، نظرية الدعوى والإثبات في الفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، مصر، 1979، ص 07.

[3] بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 02، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 32.

[4] عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، encyclopedia edition comunication، الجزائر، دون تاريخ نشر، ص 34.

ثانيا: أطراف دعوى إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

يقصد بأطراف الدعوى في هذا المقام الأشخاص الذين لهم ارتباط مباشر أو غير مباشر بعقد الإيجار[1].

1- **المؤجر:** وهو السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في شخص المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف باعتباره الشخص المكلف بتسيير وإدارة الأملاك الوقفية على المستوى المحلي هذا من جهة، ومن جهة أخرى هو الذي يقوم بإبرام عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كما رأينا سابقا، ولما كان الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية فإن له أهلية التقاضي ويكون له بموجب هذه الأهلية الحق في فع الدعاوى أو ترفع هذه الدعاوى ضده باختلاف موضوعها وبما أن المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف هو من يخوله القانون تمثيل الوقف العام أمام القضاء، فإنه يمكن أن يكون مدعيا في منازعات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أو مدعى عليه حيث يمثل مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية الوقف أمام مختلف الجهات القضائية (محاكم ابتدائية، مجالس قضائية، ومحاكم إدارية ...الخ)، وهو ما نص عليه القرار الوزاري الصادر في 2011/03/03[2] في المادتين 02-03 منه، حيث منح الصفة لمديري الشؤون الدينية والأوقاف لتمثيل وزير الشؤون الدينية في الدعاوى التي ترفع ضد الوقف أمام الجهات القضائية، وهو ما تضمنته أيضا المذكرة رقم 284 الصادرة بتاريخ 2011/06/24 عن وزارة الشؤون الدينية[3] والتي جاء فيها "يتعين على مديري الشؤون الدينية والأوقاف عند متابعة القضايا كمدعي أو مدعى عليه التأكد من كتابة العبارة التالية الذكر ضمن مختلف العرائض المقدمة من قبلكم مع إرفاقها بنسخة من القرار الوزاري المؤرخ في 2011/03/13:

لفائدة وزير الشؤون الدينية والأوقاف ممثلا قانونا من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية.... وفي الأخير أنتم مدعوون للالتزام والحرص في تعاملكم مع ملف المنازعات التي توليه الإدارة أهمية بالغة وعناية خاصة).

---

[1] ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 215.

[2] قرار وزاري صادر من وزير الشؤون الدينية والأوقاف مؤرخ في 2011/03/13 يتضمن تأهيل مديري الشؤون الدينية والأوقاف في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ج ر عدد 29 مؤرخة في 2011/05/22.

[3] المذكرة رقم 284 المؤرخة في 2011/06/23 الصادرة عن مديرية الدراسات القانونية والتعاون بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف والموجهة لمديري الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات.

2: المستأجر: هو الشخص الذي استفاد من تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وهو كما رأينا سابقا قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا ويتقاضى المستأجر بصفته مستأجرا أصيلا للملك الوقفي أو باعتباره مستفيدا من الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية والتي قام بتحويل نمط الاستغلال السابق إلى عقد إيجار وقفي.

3: الغير: وهم الأجانب عن عقد الإيجار الوقفي حيث يمكن أن يتدخل في الدعوى أشخاص أجانب عن العقد أو يدخلون فيها لأن الخصومة لا تنحصر بين أطراف عقد الإيجار الوقفي فقط بل يمكن أن تتعدى إلى أطراف أخرى عن طريق التدخل والإدخال في الخصومة[1].

يقصد بالتدخل الانضمام إلى القضية ممن لم يكن طرفا فيها أثناء قيد الدعوى والتدخل يمكن أن يكون اختياريا أو وجوبيا[2]، ونكون أما تدخل اختياري عندما يقوم شخص ما طواعية بالتدخل في القضية بناء على طلبه فيصبح طرفا فيها بإرادته واختياره أما التدخل الوجوبي فيتم رغما عن إرادة الغير المدخل في الخصام بحيث يصبح طرفا في النزاع المعروض على المحكمة بناء على رغبة أحد أطراف الدعوى الأصليين أو بناء على أمر المحكمة أثناء سير الدعوى[3].

هذا ويمكن ان يكون الغير هو المدعي أو المدعى عليه في منازعات عقد الإيجار الوقفي ومثال ذلك أن يدعي هذا الغير حقا على الأرض الوقفية المؤجرة أو يقوم بالتعرض للمستأجر أثناء استغلاله للأرض الوقفية المستأجرة، وكذلك الأمر بالنسبة للمنازعات التي تقوم بين أعضاء المستثمرات الفلاحية التي تم تحويل حق الانتفاع فيها إلى عقد إيجار وقفي وبين الغير.

ويقصد بإدخال الغير في الخصومة تكليف شخص من قبل أحد أطراف النزاع للدخول في الخصومة مما يؤدي إلى اتساع نطاقها من حيث الأشخاص[4].

ثالثا: شروط وإجراءات رفع الدعوى المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

يشترط لرفع الدعوى كأصل عام توافر مجموعة من الشروط حتى تكون صحيحة وقبل القيام بإجراءات رفع الدعوى أمام الجهات القضائية يتعين على أصحاب المصلحة وبالخصوص القائمين على الوقف تحضير

---

[1] عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 232.

[2] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 40.

[3] بربارة عبد الرحمان، نفس المرجع، ص 40.

[4] عمر زودة، المرجع السابق، ص 249.

العقود والوثائق اللازمة لذلك وحتى تقبل الدعوى أمام القضاء يشترط فيها توافر الصفة والمصلحة واتباع الإجراءات العادية في افتتاح الدعوى.

1: الإجراءات الأولية (التحضيرية) الواجب اتباعها قبل رفع الدعوى.

تنفيذا للتعليمة (المذكرة) المؤرخة في 2011/04/06 الصادرة عن وزير الشؤون الدينية والاوقاف[1] المتعلقة بكيفية اجراءات رفع الدعاوى القضائية ومراحل التقاضي والمتابعة وطرق التنفيذ فإنه يجب على السادة مدراء الشؤون الدينية والأوقاف قبل مباشرة إجراءات رفع الدعوى أمام القضاء تكوين ملف الدعوى وجمع شهادة الشهود ومختلف الوثائق التي يمكن الحصول عليها، وفي هذا الإطار يجب احترام الإجراءات التالية:

- تحضير كل العقود والوثائق اللازمة أو شهادة الشهود وكل ما أمكن من الأدلة والقرائن المثبتة للقضية.
- التأكد من أن الملك وقفي أو يدخل في الأوقاف العامة بالطرق المعروفة.
- التأكد من أن هناك ضرر لحق الوقف أو سيلحقه مستقبلا.
- التأكد أن رفع الدعوى ضروري وفيه مصلحة للوقف.
- المعاينة الميدانية للقضية من الإدارة أو المعاينة القضائية عند الاقتضاء (المعاينة عن طريق محضر قضائي).
- تنفيذ الإجراءات المطلوبة قانونا (الإعذارات والإنذارات) للمطالبة بالحقوق بعد الاستدعاء.
- إلزامية إرسال نسخة من الملحق المقدم إلى المحكمة إلى الإدارة المركزية للشؤون الدينية قبل رفع الدعوى.

2: شروط قبول الدعوى:

نصت المادة 13 من ق إ م إ على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

---

[1] المذكرة الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف المؤرخة في 2011/04/06 المتعلقة بكيفية اجراءات رفع الدعاوى القضائية ومراحل التقاضي والمتابعة وطرق التنفيذ.

أ: الصفة:

الصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء وتقوم على المصلحة المباشرة والشخصية في التقاضي[1]، ويقصد بالصفة أيضا أن ترفع الدعوى من صاحب الحق فيها على المعتدي[2].

ولا تمنح الحماية القضائية إلا لصاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه ولذلك يجب أن ترفع الدعوى من طرف صاحب الحق على الشخص الآخر (المدعى عليه) والذي يجب أن تتوافر فيه الصفة أيضا تطبيقا لقاعدة وجوب رفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة وبذلك يتحقق التطابق بين المركز القانوني لرافع الدعوى (المدعي) والمركز القانوني للشخص المعتدي (المدعى عليه) وفي هذه الحالة تتولد علاقة مباشرة بين الطرفين والحق الموضوعي محل الدعوى وفي حالة انعدام الصفة لا تقبل الدعوى كما هو الحال في رفع دعوى إبطال عقد الإيجار من الغير خارج العلاقة التعاقدية[3] أما بالنسبة لمنازعات الوقف بصفة عامة فيتعلق الأمر بالصفة في التقاضي والتي تثبت للوقف كشخص معنوي باعتباره يتمتع بحق التقاضي وبالتالي الحق في رفع الدعاوى القضائية أو ترفع الدعاوى ضده كمدعى عليه.

ب: المصلحة: هي الحاجة إلى الحماية القضائية فإذا اعتدي على حق شخص ما أو كان حقه مهددا بالاعتداء عليه تهديدا جديا تحققت مصلحته في قبول الدعوى[4].

كما تعرف المصلحة في الدعوى بالمنفعة أو الفائدة التي يسعى المدعي إلى تحقيقها جراء الحكم له فيما يطالبه[5] وهي المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء[6]، وعليه فان المصلحة في الدعوى لا تنشأ إلا بالادعاء بحق أو مركز قانوني أو الادعاء بوقوع الاعتداء عليهما[7].

---

[1] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 35.

[2] عمر زودة، المرجع السابق، ص 62.

[3] عمر زودة، نفس المرجع، ص 63-64.

[4] بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية نظرية الدعوى، الخصومة والإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 37.

[5] عمر زودة، المرجع السابق، ص 44.

[6] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 38.

[7] نبيل اسماعيل عمر، أصول المحاكمات المدنية، ط 1، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1988، ص 250.

وحسب المادة 13 من ق إ م إ يجب أن تتوافر في المصلحة شروط معينة حتى تقبل الدعوى وهي أن تكون قائمة أو محتملة في حين أغفل المشرع أن تكون المصلحة قانونية ومشروعة.

- **أن تكون المصلحة قانونية:** يقصد بالمصلحة القانونية أن تكون هذه المصلحة من المصالح التي يعترف بها القانون ويحميها بصفة مجردة لأن القضاء لا يحمي إلا المصالح التي يقرها القانون وأن يكون الحق المعتدى عليه جدير بالحماية[1]، ومثال ذلك الدعاوى التي ترفع من السلطة المكلفة بالأوقاف المتعلقة بالاعتداء على الوقف كدعوى الحيازة مثلا أو استرجاع الأملاك الوقفية، كما أن القضاء لا يقبل الدعاوى التي تكون فيها المصلحة غير قانونية أو غير مشروعة كأن يطالب مستأجر الأرض الوقفية أمام القضاء تغيير نوع النشاط الفلاحي من نشاط مشروع إلى غير مشروع أو مخالف لأحكام الشريعة الإسلامية ومثال ذلك زراعة المخدرات في الحالة الأولى وزراعة التبغ في الحالة الثانية فمثل هذه الدعاوى لا تقبل لعدم مشروعية المصلحة أو عدم قانونيتها.

- **أن تكون المصلحة قائمة:** يشترط لقبول الدعوى أن تكون المصلحة قائمة ويكون ذلك كقاعدة عامة عندما يكون الضرر قد وقع فعلا أو وشيك الوقوع فيجوز أن ترفع دعوى وقائية لتفادي وقوعه[2]، وتكون المصلحة قائمة حينما تستند إلى حق أو مركز قانوني فيكون الغرض من الدعوى حماية هذا الحق أو المركز القانوني من الاعتداء عليه أو تعويض الضرر اللاحق[3]، ومثال ذلك أن يمتنع مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية عن رد الارض الوقفية إلى السلطة المكلفة بالأوقاف بعد انتهاء عقد الإيجار، او تتعرض السلطة المكلفة بالأوقاف للمستأجر أثناء استغلاله الأرض الوقفية الفلاحية، وتكون المصلحة قائمة إذا تم الاعتداء على حق أو مركز قانوني بالفعل مما يؤدي إلى حرمان الشخص المضرور (صاحب المصلحة) من المنافع التي كان يتمتع بها من قبل، وهو ما يستلزم تدخل القضاء لحمايته وهنا توجد مصلحة قائمة وحالة للمدعي في إزالة هذا الضرر الناتج عن ذلك الاعتداء، ويتخذ الاعتداء في هذه الحالة عدة صور[4] كأن يمتنع المستأجر الوقفي عن

---

[1] عمر زودة، نفس المرجع، ص 47.

[2] بوبشير محند أمقران، نفس المرجع، ص 48.

[3] بربارة عبد الرحمان، نفس المرجع، ص 38.

[4] عمر زودة، المرجع السابق، ص 50.

دفع الأجرة السنوية بعد حلول أجل الدفع أو الدعوى التي يرفعها أحد أطراف عقد الإيجار للمطالبة بفسخه متى توافرت أسباب ذلك.

- **أن تكون المصلحة محتملة:** المصلحة المحتملة التي يحميها القانون هي التي يكون الهدف منها منع وقوع ضرر في المستقبل[1]، لأن الضرر المحتمل يثير قلق المدعي وعدم طمأنينته واستقراره فتوجد مصلحة قائمة وحالة من أجل إزالة هذا الخوف[2] لأن الضرر محتمل ولم يقع بعد لكن يخشى وقوعه في المستقبل كما هو الحال في دعوى وقف الأعمال الجديدة على الأرض الوقفية[3] ويسمى هذا النوع من الدعاوى بالدعاوى الوقائية أي بمعنى الدعاوى القائمة على مصلحة محتملة وهي تلك الدعوى التي تهدف إلى منع وقوع اعتداء محتمل على الحق أو المركز القانوني[4]، وتجدر الإشارة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص على الصفة والمصلحة كشرطين أساسيين لقبول الدعوى (الشروط الشكلية) في حين اعتبر الأهلية شرطا موضوعيا لقبول الدعوى حسب نص المادة 64 ق إ م إ[5] حيث نصت على ما يلي: "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي:

- انعدام أهلية الخصوم.

- انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"، ويقصد بأهلية التقاضي أهلية الأداء لدى الشخص الطبيعي حسب المادة 40 ق مدني وبالنسبة للأشخاص المعنوية فإنهم يتمتعون بأهلية التقاضي طبقا للمادة 50 مدني.

فالأهلية إذن هي صلاحية أطراف الدعوى لاكتساب المركز القانوني في التقاضي بما يتضمن من حقوق وواجبات إجرائية[6]، وحسب المادة 65 من ق إ م إ يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

---

[1] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 39.

[2] بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 48.

[3] حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، 1993، ص 15.

[4] عمر زودة، نفس المرجع، ص 52.

[5] القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، مؤرخة في 2008/04/23.

[6] بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 74.

3: الشروط الشكلية لرفع الدعاوى المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية

نصت المادة 14 من ق إ م إ "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف".

وحسب هذه المادة يشترط أن تكون عريضة افتتاح الدعوى موقعة من المدعي وفي حالة ما إذا كانت السلطة المكلفة هي المدعية فيجب أن تكون موقعة من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف أو من طرف المحامي في حالة التمثيل بمحامي.

وعريضة افتتاح الدعوى هي الورقة التي يحررها المدعي بنفسه أو بواسطة محاميه (وكيله) من أجل عرض وقائع القضية على المحكمة المختصة ويحدد فيها طلباته وتحتوي هذه العريضة مجموعة من البيانات تحت طائلة عدم قبولها طبقا للمادة 15 ق إ م إ[1] حيث نصت على ما يلي: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب المدعى عليه وموطنه فإن لم يكن له موطن معلوم يذكر آخر موطن معلوم له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة عند الاقتضاء إلى الوسائل والمستندات المؤيدة للدعوى.

فحسب المادة 16 ق إ م إ[2] تقيد عريضة افتتاح الدعوى في سجل خاص بذلك تبعا لورودها مع بيان ألقاب وأسماء الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة، والملاحظ أن المادة 17 من نفس القانون اشترطت دفع الرسوم الخاصة بالقضية قبل تقييدها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك[3].

وتجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة لدعاوى الإيجار المتعلقة بالوقف تكون معفاة من دفع هذه الرسوم إذا السلطة المكلفة بالأوقاف هي المدعية تطبيقا لنص المادة 44 من القانون 10/91، وحسب المادة 16 ق إ م

---

[1] المادة 15 ق إ م إ، المرجع السابق.

[2] المادة 16 ق إ م إ، نفس المرجع.

[3] المادة 17 ق إ م إ، المرجع السابق.

إ يجب احترام أجل 20 يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك هذا إذا كان المدعى عليه مقيما في الجزائر، أما إذا كان هذا الأخير مقيما في الخارج يمدد الأجل إلى 03 أشهر[1].

وتطبيقا للمادتين 18 و19 ق إ م إ يجب تكليف الخصم بالحضور أمام المحكمة المختصة للنظر في الدعوى حتى يتسنى له الدفاع عن مصالحة حيث نصت المادة 18 ق إ م إ على مجموعة من البيانات التي يجب أن يتضمنها التكليف بالحضور وهي:

- اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه وختمه وتوقيعه وتاريخ وساعة التبليغ الرسمي.
- اسم ولقب وموطن المدعي والمدعى عليه.
- تاريخ أول جلسة وساعة انعقادها.
- وإذا كان أحد أطراف الدعوى شخص معنوي وجب ذكر اسمه وطبيعة ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي"[2].

كما بينت المادة 19 كيفية التبليغ[3].

وحسب المادة 17 من ق إ م إ يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون،وتقدم في أول جلسة إلى المحكمة أثناء المناداة على القضية تحت طائلة عدم قبولها ما لم يثبت إيداعها للإشهار[4] حيث يعتبر شهر الدعاوى العقارية شرطا شكليا لرفع الدعاوى العقارية طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري[5] والتي نصت على "أن الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا".

ولما كان عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية من العقود التي نص القانون على شهرها إذا تجاوزت مدة الإيجار 12 سنة فإنه يجب شهر الدعوى المتعلقة بفسخ أو تعديل أن نقض هذا العقد لدى

---

[1] المادة 16 ق إ م إ، المرجع السابق.

[2] المادة 18 ق إ م إ، نفس المرجع.

[3] المادة 19، ق إ م إ، نفس المرجع.

[4] المادة 17 ق إ م إ، نفس المرجع.

[5] المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المحافظة العقارية المختصة، ويتم إثبات شهر العريضة بموجب شهادة من المحافظ العقاري وتقديم نسخة من العريضة الافتتاحية للدعوى مؤشر عليها من طرف المحافظ العقاري[1].

المطلب الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

تتنوع مواضيع وحالات المنازعات الوقفية نظرا لتعدد مواضيع الملك الوقفي نظرا لكثرتها وبالتالي يصعب حصرها هذا من جهة،ومن جهة أخرى لا يمكن حصر الحالات التي يمكن فيها اللجوء إلى القضاء بشأن الأملاك الوقفية نظرا لاحتمال الاختلاف حول الحقوق والواجبات الناتجة عن عقد الايجار الوقفي وفي حالة اللجوء إلى القضاء ما هي الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الوقفية.

يقصد بالاختصاص القضائي ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه طبقا لمعايير النوع والموقع الإقليمي[2]، كما يقصد به صلاحية الجهة القضائية في نظر النزاع المطروح أمامها ويتنوع الاختصاص القضائي في نظر المنازعات الوقفية بالنظر إلى طبيعة المنازعة في حد ذاتها، فقد يكون موضوعها تنفيذ أحد الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار أو فسخه وقد تكون الدعوى مرفوعة من الغير وعلى هذا الأساس يتحدد الاختصاص القضائي للنظر في نوع القضية (الاختصاص النوعي)، كما يتحدد الاختصاص بمكان النزاع والجهة القضائية الواجب رفع الدعوى أمامها (الاختصاص الإقليمي)، فالحديث عن الاختصاص القضائي في مادة المنازعات الوقفية يتطلب البحث عن الاختصاص النوعي (الفرع الاول) و الاختصاص الاقليمي (الفرع الثاني) في موضوع الإيجار الوقفي.

الفرع الأول: الاختصاص النوعي

يقصد بالاختصاص النوعي ولاية الجهة القضائية على اختلاف درجاتها بالنظر في نوع معين من الدعاوى، فالاختصاص النوعي هو توزيع القضايا بين الجهات القضائية المختلفة على أساس نوع الدعوى[3]، وبعبارة أخرى هو نطاق القضايا التي يمكن أن تباشر فيه جهة قضائية معينة ولايتها وفقا لنوع الدعوى، وبناء على قواعد الاختصاص النوعي يتحدد توزيع المنازعات على أقسام الجهة القضائية سواء تعلق الأمر بالقضاء

---

[1] ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 149.

[2] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 74.

[3] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 74.

العادي أو القضاء الإداري، ومعنى ذلك أن الاختصاص النوعي يتحدد بحسب نوعية القضايا المطروحة هل ترفع أمام القضاء العادي أم القضاء الإداري.

أولا: اختصاص القضائي العادي:

منازعات الوقف التي يختص بها القضاء العادي هي التي تقوم بين أطراف عقد الإيجار الوقفي باعتبارهم أطرافا عاديين في الدعوى ويعود فيها الاختصاص إما للقسم المدني باعتباره صاحب الولاية العامة في القضاء العادي أو يعود الاختصاص لقسم شؤون الأسرة باعتبار الوقف موضوعا من المواضيع التي نظمها أو يؤول الاختصاص للقسم العقاري إذا تعلق الأمر بعقار وقفي[1].

1: اختصاص القسم المدني في منازعات الوقف:

تنص المادة 32 من ق إ م إ على أن "المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتتشكل من أقسام".

ف 2"تفصل المحكمة في جميع القضايا لا سيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليميا ...".

ف3 " غير أنه في المحاكم التي لم تنشأ فيها الأقسام يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية".

وعليه كأصل عام يختص القسم المدني نوعيا بالفصل في كافة المنازعات التي تكون من اختصاص القضاء العادي إلا في حالة وجود أقسام بالمحكمة، ومنه يختص القسم المدني بالفصل في المنازعات الناتجة عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية باعتباره صاحب الولاية العامة في القضايا العادية[2]، كما هو الحال في دعاوى التعويض الناتجة عن المسؤولية العقدية نتيجة الإخلال بالالتزامات العقدية أو الإضرار بالأملاك الوقفية (المسؤولية التقصيرية)،وكذلك الدعاوى الرامية إلى فسخ أو إبطال عقد إيجار الأراضي الوقفية نتيجة وجود عيب من عيوب الإرادة أو نقص الأهلية (شروط صحة العقد وخلو الإرادة من العيوب).

---

[1] عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 235.

[2] دريس نور الهدى زكية، المنازعات الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قانون خاص، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2019/2018، ص 239.

2: اختصاص قسم شؤون الأسرة في المنازعات الوقفية:

لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة على اختصاص قسم في شؤون الأسرة بالمنازعات الوقفية إلا أنه يمكن أن يؤول الاختصاص لقاضي شؤون الأسرة للفصل في المنازعات المتعلقة بما يلي:

- دعوى صحة الوقف وشروط نفاذه.
- دعاوى إثبات الوقف.
- دعاوى إبطال تصرف الواقف.
- دعوى إبطال الوقف في مرض الموت[1].

3: اختصاص القسم العقاري في المنازعات الوقفية:

نصت المادة 511 ق إ م إ أنه "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية" بناء على هذه المادة يتضح أن أغلب المنازعات المتعلقة بعقد إيجار الأراضي الوقفية يختص بها القسم العقاري وهو ما أكدت عليه المادة 512 من نفس القانون "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا التالية:

- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية.
- في الحيازة والتقادم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن.
- في نشاط الترقية العقارية.
- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع.
- في إثبات الملكية العقارية.
- في الشفعة، الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات.
- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع.
- في القسمة وتحديد المعالم.
- في إيجار السكنات والمحلات المهنية وفي الإيجارات الفلاحية".[2]

---

[1] دريسي نور الهدى زكية، المرجع السابق، ص 236.

[2] المادة 511 ق إ م إ، المرجع السابق.

كما نصت المادة 513 ق إ م إ على أنه "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها" وحسب المادة 514 منه يختص القسم العقاري بالنظر في الدعاوى التي يرفعها أعضاء المستثمرات الفلاحية ضد بعضهم البعض بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

كما يختص القسم العقاري حسب المادة 515 ق إ م إ بالنظر في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة عن عقود تم شهرها.

من خلال المواد المذكورة أعلاه نلاحظ أن المشرع وسع من اختصاص القاضي العقاري فهو ينظر في العديد من القضايا المتعلقة بالعقارات مهما كان نوعها كما يختص بالمنازعات الناشئة عن استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وكذلك الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، بالإضافة إلى الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ عقود الإيجار الوقفية التي تفوق مدتها 12 سنة والتي اشترط فيها المشرع شهرها بالمحافظة العقارية.

وتجدر الإشارة إلى أن ما ذكرناه أعلاه في باب الاختصاص النوعي للقضاء العادي هي أمثلة فقط عن بعض المنازعات الوقفية نظرا لخصوصية هاته الأخيرة وتعدد جوانبها هذا من جهة، ومن جهة أخرى ظهور منازعات جديدة حسب الظروف الراهنة مما يستوجب عرضها على القسم المختص كأن يكون مثلا القسم التجاري الذي يختص بالمنازعات ذات الطابع التجاري أو المنازعات ذات الطابع الجزائي التي يختص بها القضاء الجزائي كما هو الحال في الدعاوى المتعلقة بالاعتداء على الملكية العقارية الوقفية حيث نصت المادة 36 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أنه "يتعرض كل من يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة وتدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المقررة في قانون العقوبات".

ثانيا: اختصاص القضاء الإداري:

تطبيقا للمعيار الشكلي (العضوي) فإن الدعاوى المتعلقة بالأوقاف غالبا ما ترفع من طرف مديرية الشؤون الدينية وهي مؤسسة عمومية يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري[1] وهو ما نصت عليه المادة 800 ق إ م إ "تختص المحاكم الإدارية في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها".

[1] محمد كنازة، المرجع السابق، ص 124.

غير ان منازعات الأوقاف التي تباشرها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف أو وزير الشؤون الدينية والأوقاف والذي لا يمثل غالبا الشخصية المعنوية للدولة (الوزارة) بل يمثل شخصا معنويا آخر ألا وهو الوقف العام، مما يجعل أغلب الدعاوى المتعلقة بهذا الأخير يختص بها القضاء العادي تطبيقا للمعيار الموضوعي، كما يؤدي ذلك الى الابتعاد عن تطبيق المعيار الشكلي في الكثير من الأحيان[1] ومع ذلك فإن القضاء الإداري يختص في كثير من الحالات بالفصل في المنازعات الوقفية وبالخصوص الدعاوى التي يتدخل فيها ممثل الوقف (الوزير أو مدير الشؤون الدينية) بناء على معيار استعمال امتيازات السلطة العامة ويرفع الدعوى بناء على هذه الصفة[2]، وبالتالي يمكن للوقف أن يكون موضوع دعوى إدارية باعتبار أن الهيئة الوصية عليه هي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المركزي ومديرية الشؤون الدينية على المستوى الولائي .

ويختص القضاء الإداري في كثير من المنازعات الوقفية كما هو الحال في المسائل التالية:

- إلغاء قرارات لجنة الاسترجاع القاضية بعدم استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة.
- إلغاء قرارات السلطة المكلفة بالأوقاف الضارة بمصلحة الوقف بناء على دعوى يرفعها الموقوف عليه أو الوقف نفسه (صاحب المصلحة).
- دعوى التعويض الرامية لتعويض ملك وقفي غير قابل للاسترجاع من طرف الدولة أو إحدى الجماعات المحلية.
- دعوى التعويض الرامية لتعويض عادل عن نزع ملكية الوقف لفائدة المنفعة العامة (توسعة طريق مثلا).
- دعوى المطالبة بقسمة عقار وقفي فيه حصة مشاعة لفائدة الدولة أو هيئة إقليمية[3].

إن هذه الدعاوى المذكورة أعلاه هي أمثلة فقط عن الدعاوى الإدارية وهي على سبيل المثال لا

---

[1] محمد كنازة، المرجع السابق، ص 125.

[2] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 293.

[3] محمد كنازة، نفس المرجع، ص 125.

الحصر نظرا لكثرة المنازعات الوقفية أمام القضاء الإداري فدعوى الإلغاء[1] تشمل العديد من المنازعات كما هو الامر بالنسبة للدعاوى الرامية إلغاء قرار نزع ملكية الأرض الوقفية لصالح المنفعة العامة أو يكون موضوع الدعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية باعتباره أهم إجراء يسبق إجراءات نزع الملكية بصفة عملية[2]،وبالإضافة إلى دعوى الإلغاء هناك الدعاوى المتعلقة باسترجاع الأراضي الوقفية المؤممة وكذلك دعاوى التعويض باعتبارها من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الاضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية والمادية والقانونية[3].

ما يلاحظ على قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه جعل قواعد الاختصاص النوعي من النظام العام وبالتالي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها لأن الهدف منها هو تنظيم السلطة القضائية باعتبارها سلطة من السلطات العامة في الدولة وكذلك تنظيم إجراءات اللجوء إليها[4] حيث نصت المادة 36 ق إ م إ على ما يلي: "عدم الاختصاص النوعي من النظام العام، تقضي به المحكمة تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى".

الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي:

يقصد بالاختصاص الإقليمي ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها استنادا إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي[5]، وعليه فإن قواعد الاختصاص الإقليمي تحدد النطاق الجغرافي لكل جهة قضائية أو محكمة وتتخذ لذلك معيارا لتحديد الاختصاص المحلي مثل موطن المدعى عليه فترفع الدعوى أمام المحكمة التي يتواجد بها موطن المدعى عليه[6].

بالرجوع إلى المادة 48 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف نجد أنها نصت على ما يلي: "تتولى المحاكم المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها محل الوقف النظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية"،

---

[1] تعرف دعوى الإلغاء بأنها تلك الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار إداري غير مشروع صادر عن الدولة أو إحدى الجماعات اللامركزية (الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، انظر محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية (القضاء الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 144.

[2] دريسي نور الهدى زكية، المرجع السابق، ص 255.

[3] محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 147.

[4] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 90.

[5] بربارة عبد الرحمان، نفس المرجع، ص 83.

[6] عمر زودة، المرجع السابق، ص 08.

وحسب المادة 37 ق إ م إ "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها المواطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"[1].

ما يلاحظ على هاتين المادتين هو أنهما اعتمدتا معيارين مختلفين في تحديد الاختصاص الإقليمي في مادة المنازعات الوقفية، حيث أسندت المادة 48 من قانون الأوقاف الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يتواجد فيها الملك الوقفي، بينما حددت المادة 37 من ق إ م إ الاختصاص الإقليمي بمحكمة موطن المدعى عليه.

ومنه فإن القاعدة العامة في الاختصاص الإقليمي هي محكمة موطن المدعى عليه، ويعود سبب ذلك إلى عدة مبررات منها براءة ذمة الخصم وعلى من يدعي غير ذلك أن يسعى لإثبات العكس هذا من جهة، ومن جهة هناك قاعدة تقول أن الدين مطلوب ليس محمول، كما أن المشرع الجزائري لم يجعل الاختصاص الإقليمي من النظام العام فيجوز للأطراف الاتفاق على مخالفة هذه القاعدة.

وإذا كانت القاعدة العامة في تحديد الاختصاص الإقليمي حسب المادة 37 ق إ م إ هي محكمة موطن المدعى عليه، فإن الأمر يختلف بالنسبة للمنازعات الوقفية لأن المادة 48 من قانون الأوقاف منحت الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها الملك الوقفي، كما أن المادة 40 ق إ م إ نصت على أنه: "بالإضافة إلى ما ورد في المواد 37-38-39 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

"في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال"[2].

وعليه فإن الاختصاص الإقليمي بالنسبة لعقد الإيجار الوقفي يؤول للمحكمة التي يتواجد بها العقار الوقفي المؤجر كأصل عام.

---

[1] المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2] المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبعد أن بينت إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات الوقفية واختصاص الجهات القضائية للفصل فيها، سواء نوعيا أو إقليميا، فإن كل نزاع معروض على القضاء يجب أن يصدر فيه حكم قابل للطعن، وفق طرق الطعن المقررة قانونا، سواء بالمعارضة أو الاستئناف، وهذا الأخير قابل للطعن بالنقض أمام المحكمة العليا، بالنسبة للقضاء العادي، أما بالنسبة للقضاء الإداري فإن الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية قابلة لاستئناف فيها أمام مجلس الدولة وكذلك الطعن بالنقض.

المطلب الثالث: أنواع المنازعات المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

تتنوع المنازعات الناتجة عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، ويرجع سبب ذلك إلى عدة أسباب سواء تعلق الأمر بسوء تسيير الأملاك الوقفية من طرف المستثمرين والمستأجرين أو بسبب الاعتداء على الأملاك الوقفية، أو تنتج هذه المنازعات بين أطراف عقد الإيجار الوقفي أنفسهم أو بينهم وبين الغير الخارج عن العلاقة التعاقدية، ولما كان عقد الإيجار من أهم الوسائل لاستغلال العقارات الفلاحية بصفة عامة والأراضي الوقفية بصفة خاصة وأكثرها استعمالا وهو ما جعله يتميز بقواعد خاصة تميزه عن باقي العقود الأخرى بحيث تجعل أطرافه على اتصال دائم طول مدة العقد ما قد يخلق إشكالات ونزاعات تثور بينهم تتطلب اللجوء إلى القضاء لحلها فقد تتعلق هذه النزاعات (الدعاوى) بإخلال أحد الأطراف بالتزاماته التعاقدية وقد يكون النزاع صادرا عن الغير خارج العلاقة التعاقدية أيضا وهو ما يخول أطراف النزاع اللجوء إلى القضاء لرفع الدعوى بشأن هذه المنازعات من أجل إيجاد حل عادل ومنصف لها.

لذلك سنحاول في هذا المطلب تبيان أهم الدعاوى التي يمكن رفعها في مجال إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، حيث سنبين أهم الدعاوى التي يمكن للمستأجر رفعها أمام القضاء (الفرع الأول)، ثم أهم الدعاوى التي يمكن رفعها من طرف المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف) (الفرع الثاني)، كما يتحتم أيضا التطرق أهم المنازعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الوقفية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الدعاوى التي يمكن للمستأجر رفعها

يرتب عقد الإيجار التزامات متقابلة في ذمة طرفيه وأثناء تنفيذه قد تنشأ إشكالات تتطلب اللجوء إلى القضاء لحلها فقد تثور إشكالية تسليم العين بعد إبرام عقد الإيجار بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستأجر فإذا حدث وأن امتنعت السلطة المكلفة بالأوقاف عن تسليم الأرض الوقفية الفلاحية إلى المستأجر حسب الشروط

المتفق عليها في عقد الإيجار يرفع النزاع أمام القضاء لمطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني أو فسخ العقد مع التعويض عن الأضرار اللاحقة به، وبالإضافة إلى ذلك يمكن للمستأجر رفع الدعوى التالية:

أولا: دعاوى الحيازة:

قد يتعرض مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية إلى أعمال تؤدي إلى حرمانه من الانتفاع بها أو تحول دون الانتفاع بها، وهو ما يجعله بحاجة إلى الحماية القضائية بالرغم من أنه حائز عرضي وليس مالك، ومع ذلك منحه المشرع الحق في رفع دعاوى حماية الحيازة، وفي هذا النوع من الدعاوى يتمسك المستأجر بحماية المركز الوقعي (الفعلي) وهو سيطرته الفعلية على العقار[1]، على الرغم من أنه حائز لا يستند إلى حق عيني عقاري إلا أن المشرع منحه الحق في حماية الحيازة الفعلية[2].

وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في إحدى قراراتها على أن القانون لا يحمي الحيازة العرضية لافتقادها الركن المعنوي، لكن استثناء يحمي الحيازة العرضية للمستأجر[3]، كما قضت المحكمة العليا في إحدى قراراتها بمايلي: " من المقرر قانونا أن المستأجر له الحق في ممارسة دعوى الحيازة شخصيا ضد كل من تعرض له ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للنصوص القانونية المعمول بها"[4].

تعرف الحيازة على أنها وضع مادي يسيطر فيه الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل حقا من الحقوق، والحيازة بهذا المعنى ليست إلا واقعة مادية يرتب عليها القانون آثارا[5].

وتعرف دعاوى الحيازة بأنها دعوى عينية عقارية تهدف إلى حماية الوجه الظاهر للحق ألا وهو الحائز نفسه ومن مزايا هذه الدعاوى أنها توفر الحماية السريعة لحق الحائز عن طريق تقديم أدلة مادية يسيرة على عكس حق الملكية الذي يتطلب حمايته تقديم سند الملكية[6].

---

[1] بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 90.

[2] عبد المنعم الشرقاوي، شرح المرافعات المدنية والتجارية، ج 1، الطبعة الثالثة، المطبعة العالمية، مصر، 1995، ص 106.

[3] قرار المحكمة العليا رقم 0844873 مؤرخ في 2014/03/13 الغرفة العقارية، المجلـــة القضائية عدد 02 سنة 2014، ص 306.

[4] قرار المحكمة العليا رقم 52039 مؤرخ في 1989/04/05، المجلة القضائية عدد 03 سنة 1990 ص 45.

[5] عمر زودة، المرجع السابق، ص 105.

[6] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 371.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قسم دعوى الحيازة إلى ثلاثة انواع بحسب درجة الاعتداء ونوع الحماية المقررة لها فالأولى تفترض حصول تعرض للحائز في حيازته دون أي يبلغ حد سلبها وتتولى إزالة آثاره أو نفي حق المتعرض في العمل الذي قام به دعوى منع التعرض، والثانية تفترض أن الاعتداء بلغ حد سلب الحيازة وتقوم باستردادها دعوى استرداد الحيازة، أما الثالثة تفترض وجود تهديد بحصول تعرض للحيازة ويراد بها توقي الاعتداء قبل وقوعه وهي دعوى وقف الأعمال الجديدة وسنتعرض لهاته الدعاوى الثلاثة فيما يلي:

1: دعوى منع التعرض:

هي دعوى عينية يباشرها من كان حائزا لعقار أو حق عيني عقاري مدة زمنية ضد من تعرض له في هذه الحيازة وذلك من أجل حمايته من أي اعتداء يقع على حيازته[1] كمن يقوم بسد وغلق مجرى المياه المتصل بالعقار المجاور ليمنع جاره من حقه في الري.

وهو ما نصت عليه المادة 820 من القانون المدني "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال سنة دعوى بمنع التعرض".

ويشترط لرفع هذه الدعوى أن يكون المدعي حائزا لعقار حيازة قانونية مستجمعة عناصرها المادية والمعنوية وأن تكون الحيازة قد استمرت سنة كاملة دون انقطاع قبل حصول التعرض وهو ما نصت عليه المادة 524 ق إ م إ بقولها "يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة ممن حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون لبس واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل" "ولا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض".

وترفع هذه الدعوى من الحائز (المدعي) كأصل عام غير أنه يمكن للمستأجر باعتباره حائز عرضي أن يرفع دعوى منع التعرض تطبيقا لنص المادة 487 من القانون المدني "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة وللمستأجر أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة".

ويجوز للمستأجر رفع هذه الدعوى على كل اعتداء يحول دون انتفاعه بالأرض المستأجرة ومثال ذلك دخول المدعى عليه إلى الأرض دون إذن المستأجر (التعرض المادي) وقد يكون التعرض قانوني كأن يقع

[1] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 372.

التعرض في شكل نزاع أمام القضاء يدعي فيه الخصم الحيازة أو يستند على حق قانوني في دعواه ضد المستأجر[1].

ويكون موضوع هذه الدعوى إزالة الاعتداء والأعمال التي تمت على الأرض الوقفية الفلاحية أو حماية حيازة المستأجر الوقفي ويؤول الاختصاص القضائي في نظر هذا النوع من الدعاوى إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار الوقفي محل النزاع وبالتحديد القسم العقاري فينعقد الاختصاص لقاضي الموضوع دون القاضي الاستعجالي باعتباره غير مختص بنظر هذا النوع من الدعاوى، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 236757 المؤرخ في 2002/09/25 الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أن دعوى الحيازة تخضع لاختصاص قاضي الموضوع وليس لاختصاص قاضي الاستعجال لأن حل النزاع يتطلب تحريات حول صفة الحائز وعناصر الحيازة وشروطها ومدتها ويجب بالخصوص إثارة مسألة معرفة ما إذا كان المدعي (الحائز) تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها قانونا، وهي المسألة التي لا يمكن إطلاقا مناقشتها في دعوى الاستعجال[2].

2: دعوى استرداد الحيازة:

تعرف على أنها الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير من أجل استرداد حيازته لعقار سلب منه بالقوة[3]،

كما تعرف على انها الدعوى التي يرفعها الحائز أو المستأجر الذي اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه من أجل استرداد حيازته لهذا العقار أو الحق العيني[4] وهو ما نصت عليه المادة 525 ق إ م إ "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني"، وهو ما نصت عليه أيضا المادة 819 من القانون المدني: "للحائز أن يرفع للميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية".

ويشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة ما يلي:

---

[1] صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة 2018/2017، ص 67.

[2] القرار رقم 236757 المؤرخ في 2002/09/25 الغرفة العقارية، مجلة الاجتهاد القضائي، الجزء الثاني 2004، ص 287.

[3] أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 375.

[4] بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 374.

– أن يكون المدعي في هذه الدعوى حائزا لعقار أو حق عيني عقاري أو حائزا عرضيا كما هو الحال بالنسبة للمستأجر.

– أن يكون هناك فعل من المدعى عليه أدى إلى سلب الحيازة من المدعي وذلك بالإكراه والتعدي[1].

3: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته القانونية ويدعي فيها بوجود أعمال جديدة تهدده يقوم به المدعى عليه من شأنها لو تمت أن تمس حيازته طالبا الحكم بوقف هذه الأعمال[2] وخلافا للدعويين السابقتين فإن التعرض هنا لم يقع فعلا بل يتعلق الأمر بوجود تهديد جدي لو تم سيحول دون انتفاع الحائز بالعقار الذي يحوزه أو يمنع المستأجر بالانتفاع من العين الوقفية المؤجرة بحيث يتمسك الحائز في هذه الدعوى بالضرر المحتمل الذي يهدده كما هو الحال في الدعوى التي يرفعها الحائز على مالك العقار المجاور لمطالبته بوقف أعمال البناء أو غرس الأشجار التي شرع فيها والتي من شأنها لو تمت أن تصبح مانعا من الانتفاع بالعقار أو تحد من ذلك[3].

وتقررت هذه الدعوى لحماية الحيازة من خطر متوقع الحدوث وبالتالي فهي دعوى وقائية تهدف إلى منع وقوع التعرض[4]، وتجد هذه الدعوى أساسها القانوني في المادة 821 من القانون المدني التي نصت "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر". ويشترط لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة وجود أعمال جديدة تهدد الحائز في انتفاعه بالعقار أي بمعنى أن تؤدي الأعمال التي شرع فيها الغير إلى حدوث تعرض للحائز في المستقبل وأن الخطر وشيك الوقوع بحيث لو وقع سيحد من انتفاع الحائز بالشيء محل الحيازة ومثال ذلك دعوى وقف بناء حائط الذي يحجب النور في المستقبل[5].

---

[1] صيفاوي سليمة، المرجع السابق، ص 75.

[2] بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 113.

[3] بوبشير محند أمقران، نفس المرجع، ص 114.

[4] عمر زودة، المرجع السابق، ص 124.

[5] صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان كلية الحقوق، 2016/2015، ص 220

ويشترط أيضا أن ترفع هذه الدعوى قبل إتمام العمل لأنه إذا تم العمل (البناء مثلا) يكون التعرض قد وقع فعلا وفي هذه الحالة ترفع دعوى منع التعرض وليست دعوى وقف الأعمال الجديدة[1].

ثانيا: دعوى تسليم وصل بدل الإيجار:

لما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فإن يقع على عاتق المستأجر دفع الأجرة وجرت العادة أن يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر وصل بدل الإيجار عند تسديد مستحقات الإيجار، وفي عقد الإيجار الوقفي عند تسديد بدل الإيجار من طرف مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية تقدم السلطة المكلفة بالأوقاف له وصل يثبت تسديد مصاريف الإيجار وإذا حدث أن امتنعت هذه الأخيرة عن تسليم وصل التسديد جاز للمستأجر رفع دعوى قضائية موضوعها تسليم وصل تسديد بدل الإيجار[2].

ثالثا: دعوى القيام بالترميمات والإصلاحات الكبرى:

تطبيقا للقواعد العامة يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر حتى ينتفع بها طيلة مدة عقد الإيجار، كما يلتزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه القيام بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار[3].

وإذا امتنع المؤجر عن ذلك جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء (القضاء العادي) من أجل مطالبته بالقيام بهذا النوع من الإصلاحات والترميمات أو المطالبة بالتعويض إذا قام هو بذلك بدلا عن السلطة المكلفة بالأوقاف وهو ما نصت عليه المادة 480 ق مدني "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعذاره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه بالتعويض". "إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني".

كما أكدت على ذلك المحكمة العليا في القرار رقم 196762 والذي جاء فيه ما يلي: "من المقرر قانونا طبقا لنص المادة 480 ق مدني أن المؤجر بعد إعذاره إذا تأخر عن القيام بالترميمات المبينة في المادة 479 ق مدني جاز للمستأجر وبعد حصوله على إذن من المحكمة المختصة أو يقوم بذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق في طلب فسخ الإيجار وإنقاص ثمنه، ولما ثبت في قضية الحال أن القرار المطعون

---

[1] صنوبر احمد رضا، نفس المرجع، ص 221.

[2] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 314.

[3] المادة 479 من القانون المدني.

ضده لم تراعى فيه الإجراءات القانونية المشار إليها أعلاه من طرف المدعى عليه في الطعن قبل رفع دعواه أمام المحكمة للمطالبة بالتعويض مقابل الترميمات والإصلاحات التي أدخلها على العين المؤجرة وهو ما يجعل القرار غير مؤسس قانونا مما يتعين التصريح بنقضه"[1].

رابعا: دعوى إنقاص الأجرة:

نصت المادة 478 مدني "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على تسليم المبيع من أحكام ..."، وبالرجوع إلى المادة 366 ق مدني التي تنص على أنه "إذا وجد في قدر المبيع نقص أو زيادة فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو فسخ العقد وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقطان بالتقادم بعد مضي سنة من تاريخ تسليم المبيع ".

حسب المادتين المذكورتين أعلاه يتضح أن دعوى إنقاص الأجرة يرفعها المستأجر أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بإنقاص بدل الإيجار إذا وجد نقص في العين المؤجرة أثناء تسلمها وذلك حتى تتناسب مع النقص الذي طرأ فيها كما يجوز للمستأجر أن يطالب بإنقاص ثمن الإيجار إذا لم تقم السلطة المكلفة بالأوقاف بالترميمات الضرورية كما رأينا أعلاه.

خامسا: دعوى فسخ عقد الإيجار أو التعويض:

يجوز للمستأجر أن يطالب أمام القضاء بفسخ عقد الإيجار في حالة إخلال السلطة المكلفة بالأوقاف بالتزاماتها التعاقدية ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 480 مدني في حالة إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة الأرض الوقفية الفلاحية.

كما يحق للمستأجر أن يطالب أمام القضاء بالتعريض إذا لحقه ضرر جراء عدم قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بالترميمات الضرورية لاستغلال الأرض الوقفية الفلاحية وهذا طبقا لأحكام المسؤولية العقدية[2].

سادسا: دعوى عدم التعرض:

يجوز للمستأجر رفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بعدم التعرض إذا صدر من السلطة المكلفة بالأوقاف أو من أحد التابعين لها تعرض يحول دون الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية واستغلالها أثناء سريان عقد

---

[1] القرار رقم 196762 مؤرخ في 2000/01/19 المجلة القضائية العدد 01 سنة 2001، ص 105.

[2] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 319.

الإيجار[1]، وذلك لأنه يقع على عاتق السلطة الكلفة بالأوقاف تطبيقا لنص المادة 483 ضمان التعرض الشخصي للمستأجر أثناء انتفاعه بالأرض الوقفية المؤجرة وبذلك فهي تضمن التعرض القانوني أو المادي الصادر منها أو من أحد الأشخاص التابعين لها كما تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف التعرض القانوني دون المادي الصادر من الغير كأن يكون التعرض في صورة دعوى مرفوعة من الغير ضد المستأجر[2].

الفرع الثاني: الدعاوى التي يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف رفعها ضد المستأجر

يخول القانون للسلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة المؤجرة الحق في رفع الدعاوى أمام القضاء لحماية العين المؤجرة أو المطالبة بفسخ الإيجار عند إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية ويمكن للمؤجر رفع الدعاوى التالية:

أولا: دعوى دفع الإيجار:

في حالة عدم دفع الأجرة من طرف المستأجر يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف رفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بدفع حقوق الإيجار وفي حالة صدور حكم قضائي يقضي بالدفع وامتنع المستأجر عن تنفيذه جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف رفع دعوى فسخ عقد الإيجار وتجدر الإشارة إلى أن القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار الوقفي هي المختصة في هذا النوع من الدعاوى[3].

ثانيا: دعوى مراجعة الإيجار:

نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 على ما يلي: "يمكن مراجعة شروط عقد الإيجار عند نهاية سنة من تاريخ سريان العقد أو عند تجديده، لا سيما قيمته ومدته"[4].

وبناء على هذا النص يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف مراجعة بدل الإيجار خاصة إذا طرأت على الأرض الوقفية الفلاحية زيادة في قيمتها أو زادت قيمتها السوقية، فيحق للسلطة المكلفة بالأوقاف رفع قيمة الإيجار وإذا رفض المستأجر تلك الزيادة جاز لها اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى مفادها زيادة الأجرة أو تحيينها حتى تتناسب مع قيمة الأرض الوقفية الفلاحية.

---

[1] حاجي كريمة، استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 1158.

[2] غازي خديجة، نفس المرجع، ص 321.

[3] ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص201.

[4] المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

ثالثا: دعوى القيام بالترميمات والإصلاحات التأجيرية:

حسب المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الوقفي الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية الملحقة بها إن وجدت وهذا من أجل بقائها في حالة جيدة كما نصت المادة 479 من القانون المدني على مجموعة من الترميمات التأجيرية البسيطة التي يلتزم المستأجر القيام بها، غير أنه يمكن لهذا الأخير أن يمتنع عن القيام بذلك وهو ما يؤدي إلى الإضرار بالأرض الوقفية أو بملحقاتها فهنا يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف رفع دعوى أمام القضاء المختص ومطالبته بتنفيذ هذه الإصلاحات (التنفيذي العيني) أو استصدار إذن من القضاء للقيام بها على نفقة المستأجر كما يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف المطالبة بفسخ الإيجار مع التعويض إذا أصابها ضرر نتيجة ذلك[1].

رابعا: دعوى فسخ عقد الإيجار:

يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية أو بإحدى الشروط الواردة في دفتر الشروط الخاص بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أن ترفع دعوى إلى القضاء (القسم العقاري) للمطالبة بفسخ عقد الإيجار متى توافرت أسباب ذلك[2].

وحسب المادة 119 من القانون المدني يشترط للمطالبة بفسخ العقد في العقود الملزمة لجانبين الإعذار بحيث يتم توجيه إعذارين متتاليين من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف إلى المستأجر كما يشترط أن يكون الإعذارين متباعدين مدة شهر بين الإعذار الأول الثاني قبل اللجوء إلى القضاء وهو ما نصت عليه المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 70/14، ومتى توافرت أسباب الفسخ جاز لها ذلك كأن يمتنع المستأجر عن دفع الإيجار أو يقوم بتغيير الوجهة الفلاحية للأرض الوقفية أو إيجارها من الباطن أو البناء بدون رخصة ...الخ.

---

[1] ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 201.

[2] حاجي كريمة، المرجع السابق، ص 1159.

خامسا: دعوى الطرد من القطعة الأرضية:

تعتبر دعوى الطرد وسيلة قانونية يمكن أن تلجأ إليها السلطة المكلفة بالأوقاف في حالة بقاء المستأجر يستغل الأرض الوقفية رغم انتهاء عقد إيجار وعدم تجديده[1]، وهو ما يعتبر إخلالا من قبل المستأجر بالتزام رد العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار لأي سبب من الأسباب سواء تعلق الأمر بانتهاء مدته أو انقضائه قبل نهاية المدة بالأسباب التي ذكرناها سابقا في باب انقضاء عقد الإيجار، لأنه يحدث أن يرفض المستأجر إخلاء الأرض الوقفية الفلاحية والخروج منها طواعية ففي هذه الحالة يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف اللجوء إلى القضاء لمطالبته برد الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة وإخلائها فورا حتى يتسنى لها استغلالها أو إيجارها من جديد[2]، وهو ما نصت عليه المادة 502 من القانون المدني "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين المؤجرة، وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

سادسا: دعوى إعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية:

حسب المادة 503 من القانون المدني يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك، وهو مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه.

وهو ما نصت عليه المـــادة 03 مـــن دفتر الشروط الـــذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الوقفي، بحيث يلتزم بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض وبعدم إجراء أي تغيير فيها بدون إذن من السلطة المكلفة بالأوقاف، وإذا حدث وأن قام بذلك دون علم هاته الأخيرة جاز لها رفع دعوى ضده لمطالبته بإعادة الأرض إلى حالتها الأصلية التي كانت عليها ومطالبته بالتعويض عن الأضرار اللاحقة[3].

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية الوقفية

تثير الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة العديد من النزاعات على أرض الواقع باعتبارها كانت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة في الأصل، والتي أخضعها المشرع لعدة أنظمة قانونية آخرها نظام

---

[1] حاجي كريمة، نفس المرجع، ص 1159.

[2] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 315.

[3] المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الوقفي الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

الامتياز[1]، بحيث يلتزم المستفيد منها (صاحب حق الانتفاع أو حق الامتياز) بتحويل نمط الاستغلال السابق إلى عقد إيجار وقفي، ويلتزم بمناسبة استغلاله للعقار الوقفي الفلاحي بموجب العقد الجديد بمجموعة من الالتزامات، وفي حالة إخلاله بهذه الالتزامات يمكن أن توقع عليه جزاءات من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف، وهو ما يمكن أن يكون مصدرا للمنازعة أمام القضاء، وبالإضافة الى ذلك يمكن ان تثور المنازعات بين المستثمر الوقفي وأعضاء المستثمرة الوقفية الجماعية، كما قد ثور بينهم وبين الغير هذه المنازعات التي تتطلب اللجوء الى القضاء للفصل فيها.

إن هاته المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية الوقفية منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الاداري.

أولا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يلتزم اعضاء المستثمرة الوقفية الفلاحية القيام بالواجبات المفروضة عليهم بموجب عقد الإيجار الوقفي باعتباره يرتب حقوقا متساوية لجميع الأطراف وبحصص على الشيوع، وهو ما يثير إشكالات ونزاعات فيما بين الشركاء أنفسهم تتعلق بالإدارة والتسيير أو بتوزيع الأرباح، كما يمكن أن تكون المنازعات بين أعضاء المستثمرة الوقفية والغير، وهذه المنازعات يختص بها القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار الوقفي، حيث نصت المادة 513 ق إ م إ على ما يلي: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها"، ونصت المادة 514 منه على أنه: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بحسب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

1: المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الوقفية:

تثور العديد من المنازعات بين الشركاء أثناء استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية وبصفة جماعية ومن أهمها ما يلي:

[1] جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2011، ص 09.

أ: دعوى تقسيم الأرباح (منازعات توزيع الأرباح):

قد يختلف أعضاء المستثمرة الوقفية الفلاحية الجماعية على طريقة اقتسام الأرباح وكذا المشاركة في العمل وكيفية الاستغلال ومـــن ثمة توزيع المداخيل بينهم حتـــى ولـــو كانوا قد اتفقوا سابقا على ذلك، وتعتبر مسألة اقتسام الأرباح من أهم المنازعات التي تطرح بين أعضاء المستثمرات الفلاحية عموما والوقفية خصوصا، حيث غالبا مـــا يحرم أحد الأعضاء منها بسبب عدم مشاركته فـــي أشغال المستثمرة، ولما كانت المشاركة الشخصية والمباشرة من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد في المستثمرة الجماعية فإنه يتوقف عليها الاستفادة من الأرباح[1]، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في القرار رقم 171795 المؤرخ في 1999/12/22 والذي جاء فيه: "إن القضاء يمنح التعويض للمطعون ضده لمجرد عضويته في المستثمرة الفلاحية الجماعية دون التأكد من مباشرته شخصيا الاستغلال ضمن إطار جماعي وحسب الحصص المتساوية بين كل الأعضاء هو قضاء مشوب بالقصور في التسبيب"[2].

وعليه فإنه لا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال وبصفة شخصية ومباشرة وفي إطار جماعي، وفي هذه الحالة كثيرا ما يقع النزاع بسبب عدم التفاهم حول قسمة الأرباح لذا يحق لأي مستأجر وقفي يرى أنه أجحف في حقه أن يرفع دعوى أمام القضاء (القسم العقاري) يطالب فيها تمكينه من حقه في الأرباح[3].

ب: دعوى التعرض المادي من طرف أعضاء المستثمرة الوقفية الفلاحية:

يقتضي الاستغلال الجماعي للمستثمرة الوقفية عدم قيام أي عضو تقسيم وعائها العقاري بصفة منفردة كأن يبادر أحد الأعضاء إلى الانفراد باستغلال جزء منها ويتعرض لباقي الأعضاء الآخرين في استغلال الارض الوقفية المتبقية، مما يحرمهم من حق الاستغلال الجماعي على كامل الوعاء العقاري، أو يقوم البعض منهم بالاتفاق على حرمان عضو أو أكثر من المشاركة والاستغلال في أعمال المستثمرة الوقفية لوجود خلافات قد تكون شخصية، وهو ما يعتبر تعرضا ماديا صادرا من البعض ضد البعض الآخر وهم أطراف في نفس

---

[1] محمد حيرش، المرجع السابق، ص 207.

[2] القرار رقم 191795المؤرخ في 1999/12/22 المجلة القضائية، العدد الأول سنة 2001، ص 235، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ص 36.

[3] مهيدي نوال، المرجع السابق، ص 270.

المستثمرة، ويعتبر هذا التصرف باطلا يخول للطرف المضرور حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بمنع التعرض[1]، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 196129 بقولها: "لا يمكن حرمان أي عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الانتفاع بموجب اتفاق باقي الشركاء وعليه يمكن لأعضاء المستثمرة رفع دعوى بطلان الاتفاق حتى ولو تم في شكل رسمي[2].

ج: دعوى الخروج من الشيوع وتشكيل مستثمرة وقفية فردية:

كما رأينا سابق في باب حقوق المستثمر الوقفي أنه يحق للمستفيد من المستثمرة الوقفية الفلاحية الجماعية الخروج من حالة الشيوع وتشكيل مستثمرة فردية غير أنه يمكن أن يرفض باقي الشركاء الموافقة على ذلك ويمتنعون عن التوقيع للترخيص لصاحب طلب الخروج من الشيوع باعتباره شرطا من الشروط التي يتطلبها القانون لذلك وبعد فشل الطرق الودية يقوم صاحب الصفة برفع الدعوى أمام القضاء المختص (القسم العقاري) للخروج من حالة الشيوع طبقا لنص المادة 513 ق إ م إ[3].

د: الدعاوى التي تثار بين الورثة في حالة وفاة المستثمر المستأجر الوقفي:

يعتبر هذا النوع من النزاعات من أكثر النزاعات على أرض الواقع، حيث لا يتم في أغلب الأحيان الاتفاق بين الورثة على اختيار من يمثلهم في تسيير وإدارة المستثمرة الفلاحية الوقفية بصفة خاصة والمستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة عامة، وبالرجوع للقانون 03/10 نجد أنه نص في المادة 25 منه على ضرورة اختيار الورثة من يمثلهم خلال سنة من تاريخ وفاة مورثهم وهنا يمكن أن تثار العديد من المنازعات فقد يكون النزاع بين الورثة أنفسهم حول تعيين اختيار من يمثلهم أو يثور النزاع بين الورثة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم التفاهم على تعيين الوكيل عن الورثة، كما يثور النزاع في حالات انعدام الورثة أو حول شرعية الورثة (النزاع بين الورثة الشرعيين)، وعليه ف إن هذه الحالات تتطلب اللجوء إلى القضاء للفصل فيها وبالتالي يجوز لصاحب المصلحة أن يرفع دعوى أمام القسم العقاري بالمحكمة المختصة للفصل في النزاع المطروح[4].

---

[1] مهيدي نوال، نفس المرجع، ص 273.

[2] القرار رقم 196129 المؤرخ في 2000/06/28 المجلة القضائية، العدد 03 سنة 2001، ص 118.

[3] مهيدي نوال، نفس المرجع، ص 276.

[4] مهيدي نوال، المرجع السابق، ص 277-278.

2: المنازعات القائمة بين المستثمرة الوقفية الفلاحية والغير:

حسب المادة 513 ق إ م إ يختص القسم العقاري بالمحكمة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين والغير بخصوص الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذلك الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة، وفي هذا الإطار قد تثور منازعات بين أعضاء المستثمرة الوقفية الفلاحية والغير ذلك أنها تمتلك الأهلية القانونية للتعاقد والتقاضي، وعليه يمكنها أن تبرم اتفاقات شراكة مع الغير وقد تتحصل على قروض أو تقتني الآلات والوسائل الخاصة بالإنتاج الفلاحي مما قد ينشأ عنه نزاعات تتطلب اللجوء إلى القضاء للفصل فيها[1]، كما قد يكون الغير شخصا معنويا كما هو الحال بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية الشؤون الدينية بالنسبة للدعاوى المتعلقة بخرق الالتزامات القانونية والاتفاقية كما رأينا سابقا[2].

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري: يختص القضاء الإداري بالفصل في الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية أو الدعاوى الرامية إلى طلب التعويض عن الأضرار الناتجة عن القرارات الإدارية وتسمى هاته الأخيرة بدعوى القضاء الكامل[3].

1: صور من دعاوى الإلغاء المتعلقة بمنازعات المستثمرة الوقفية الفلاحية:

طبقا للقواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يختص القضاء الإداري بالفصل في دعاوى الإلغاء المتعلقة بمشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة سواء كانت هذه الدعاوى مرفوعة من المستثمرين المستفيدين من الأراضي الوقفية الفلاحية أو من الغير، والرامية إلى إلغاء هذه القرارات إذا كانت تمس بحقوقهم، ومثال ذلك رفض الإدارة شهر عقد الإيجار الوقفي الذي تفوق مدته 12 سنة أو رفض استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية أو رفض تحويل عقد الامتياز أو حق الانتفاع إلى عقد إيجار وقفي ...الخ.

أ: الدعاوى المتعلقة برفض شهر عقد الإيجار الوقفي:

حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 70/14 فإن عقد الإيجار الوقفي الذي تفوق مدته 12 سنة يخضع للإشهار العقاري، لكن يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض شهر عقد الإيجار لما له من سلطات واسعة

---

[1] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 330.

[2] نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الحادي عشر، العدد الأول، ص 186.

[3] محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 164.

في مجال مراقبة وفحص كل الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر، وعلى أساس ذلك يمكنه رفض إيداع العقود والوثائق المتعلقة بالشهر، كما يمكنه رفض القيام بالشهر أصلا، فإذا تعلق الأمر بغياب إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في العقود المراد شهرها، فإنه يطلب استكمالها، أما إذا وجد المحافظ العقاري في العقد المراد شهره[1] مخالفة لأحكام المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فإنه يرفض القيام بعملية شهر العقد ويبلغ الجهة المعنية بقرار الرفض في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع حسب المادة 106 من المرسوم 63/76، وتجدر الإشارة إلى أن قرار المحافظ العقاري المتعلق برفض شهر عقد الإيجار الوقفي الذي تفوق مدته 12 سنة يمكن أن يكون موضوع طعن أمام القضاء الإداري (المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار الوقفي) وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رفض الشهر وهو ما نصت عليه المادة 107 من المرسوم أعلاه.

كما يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق المتعلقة بشهر عقد الإيجار الوقفي الذي تفوق مدته 12 سنة، ولكن بعد تفحصه وتدقيقه للوثائق يرفض استكمال إجراءات الشهر تطبيقا لنص المادة 101 من المرسوم 63/76 التي منحت للمحافظ العقاري امكانية رفض إجراء الإشهار في عدة حالات كحالة عدم توافق الوثائق المودعة مع الأوراق المرفقة بها أو يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المنصوص عليها في المادة 105 من هذا المرسوم، فيصدر قرارا بالرفض يبلغ إلى الجهة المعنية التي قدمت العقد للشهر، هذا الرفض يكون قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية[2]، وهو ما أشار إليه المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية[3].

ب: الدعاوى المتعلقة باسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية:

يهدف هذا النوع من الدعاوى إلى استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية إلى دائرة الأملاك الوقفية (السلطة المكلفة بالأوقاف) من يد مستغليها أو الحائزين لها وتمارس هذه الدعوى من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة تطبيقا لنص المادة 38 من قانون الأوقاف وكذا المادة 03 من الأمر 26/95 المعدل

---

[1] بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص 206.

[2] سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 197.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية، ج ر عدد 10 سنة 1991.

والمتمم للقانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي نص على حق استرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين قبل تأميمها وإدماجها في إطار قانون الثورة الزراعية، ولما كانت هذه الأراضي غالبا ما يتم استغلالها في إطار القانون 19/87 أو القانون 03/10، فانه تطرح اشكالية استرجاعها، وهو ما يؤدي الى نزاعات بين الجهات الادارية المعنية وذلك بسبب رفض واحدة منها (الوالي) لعملية الاسترجاع أو تقوم بإصدار قرار الاسترجاع.

ففي الحالة الأولى يتم رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف موضوعها إلغاء قرار الوالي الرافض لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية أما في الحالة الثانية يمكن أن يكون قرار الوالي المتضمن استرجاع الأملاك الوقفية محل دعوى الإلغاء من طرف الغير المستغلين لها قبل الاستغلال[1].

ج: الدعاوى الرامية إلى إلغاء قرار إسقاط حق الانتفاع أو حق الامتياز بسبب عدم إيداع ملف تحويلهما إلى عقد إيجار الوقفي

في هذا النوع من الدعاوى يقوم المستثمر الفلاحي المستفيد من نمط الاستغلال الأول بالمنازعة

في قرار إسقاط حق الانتفاع أو إلغاء حق الامتياز (التجريد من حق الاستغلال) الذي يصدره الوالي أمام القضاء الإداري[2].

د: الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرار الإداري المتعلق برفض تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى عقد إيجار وقفي:

إذا قام المستفيد الفلاحي بتقديم طلب تحويل نمط الاستغلال إلى عقد إيجار وقفي ورفضت الجهة المختصة ذلك (السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الوقفية) فإن هذا القرار يمكن أن يكون محل منازعة أمام القضاء الإداري يكون موضوعه إلغاءه.

2: صور من دعوى القضاء الكامل:

يكون الهدف من هذا النوع من الدعاوى الحكم عن الإدارة بالتعويض لجبر الضرر الذي أصاب المدعي جراء الأعمال المادية أو التصرفات القانونية الصادرة منها فقد تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف دعوى قضائية

---

[1] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 337.

[2] كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 208.

ضد الدولة ممثلة بالسيد الوالي أو مدير أملاك الدولة المختص للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بهم جراء الامتناع عن تنفيذ أحكام وقرارات قضائية تقضي بحق السلطة المكلفة بالأوقاف في استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية[1].

كما أنه في حالة انقضاء عقد الإيجار الوقفي بنهاية مدته أو قبل ذلك بالفسخ نتيجة إخلال المستثمر الوقفي بالتزاماته التعاقدية تسترجع الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف حينها يمكن أن يكون مبلغ التعويض عن البنايات المنشأة والأغراس المقامة محل نزاع محل طعن قضائي أمام المحكمة الإدارية المختصة وتكون المنازعة في قيمة التعويض أمام القضاء الإداري لأنها تعتبر من دعاوى القضاء الكامل[2].

[1] محمد حرش، المرجع السابق، ص 269.

[2] غازي خديجة، المرجع السابق، ص 339.

خلاصة الفصل:

يتضح من خلال دراسة هذا الفصل أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يعتبر كغيره من العقود الملزمة لجانبين التي ترتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه، نظمه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 70/14 وأحال بعض أحكامه إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني، كما أنه ينتهي وفقا للأسباب العامة لانقضاء العقود وله بعض الأسباب الخاصة التي يتميز بها عند انقضائه، كما يترتب على انقضائه مجموعة من الآثار بيناها سابقا، وبالرغم من أن عقد الإيجار يعتبر من أهم الأساليب للاستغلال وتنمية الأراضي الوقفية الفلاحية إلا أنه يمكن أن تنشأ عنه نزاعات بين أطرافه السلطة المكلفة بالأوقاف والمستأجر أثناء مرحلة تنفيذ العقد أو بعد انقضاء العقد تستوجب اللجوء إلى القضاء لحلها، وهذه النزاعات تختلف باختلاف موضوعها منها ما يختص به القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري طبقا لقواعد الإجراءات المدنية والإدارية.

الخاتمة:

من خلال دراسة وتحليل هذا الموضوع يمكن القول ان استغلال الاراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري أصبح يتميز بنظام قانوني متميز، وذلك عن طريق وضع الاسس القانونية لتسييرها واستغلالها وفق عقد ايجار من نوع خاص، وهو ما يعود بالنفع العام على الجميع، مع ضمان استمرار بقاء ريعها والمحافظة عليها.

وقد حاولت قدر الامكان في هذه الدراسة تبيان مدى اهمية الاحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي 70/14، حيث جعل المشرع الجزائري استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية يكون عن طريق عقد الإيجار الذي يخضع لنظام قانوني خاص، كما يعتبر عقد الإيجار من أهم الأساليب في استثمار الأراضي الوقفية وتنميتها الذي كان ولا زال من أكثر الأساليب شيوعا في الدول الإسلامية، حيث حدد المشرع في المرسوم التنفيذي 70/14 كيفية إبرامه، وذلك من خلال تحديد أركانه (الرضا، المحل والسبب، الشكلية)، و جعل إبرام العقد يخضع للمزاد العلني كقاعدة عامة، والاستثناء التراضي بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة وقفا عاما، أما بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فتخضع لتحويل نمط الاستغلال السابق (حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز) الـــى عقد إيجار وقفي، وحـــدد كيفياته وشروطه، كما أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يعتبر كباقي العقود الأخرى المشابهة، ويرتب آثارا بين أطرافه تتمثل في حقوق والتزامات كل طرف يجب الالتزام بها، وفي حالة عدم التزام أحد الأطراف بما اتفق عليه، جاز للطرف الآخر أن يطالب بفسخ العقد...الخ.

كما يتضح من خلال دراسة هذا الموضوع أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يعتبر كغيره من العقود الملزمة لجانبين، والتي ترتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه، نظمه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 70/14 وأحال بعض أحكامه إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني، كما أنه ينتهي وفقا للأسباب العامة لانقضاء العقود بصفة، وله بعض الأسباب الخاصة التي يتميز بها عند انقضائه، كما يترتب على انقضائه مجموعة من الآثار بيناها سابقا.

وبالرغم من أن عقد الإيجار يعتبر من أهم أساليب استغلال وتنمية الأراضي الوقفية الفلاحية إلا أنه يمكن أن تنشأ عنه نزاعات بين أطرافه (السلطة المكلفة بالأوقاف والمستأجر) أثناء مرحلة تنفيذ العقد أو بعد

انقضاء العقد تستوجب اللجوء إلى القضاء لحلها، وهذه النزاعات تختلف باختلاف موضوعها منها ما يختص به القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري طبقا لقواعد الإجراءات المدنية والإدارية.

النتائج المتوصل اليها:

– خص المشرع الجزائري استغلال الاراضي الوقفية الفلاحية بنظام خاص حدده المرسوم التنفيذي رقم 70/14 السالف الذكر، وذلك ضمانا لحسن تسييره واستغلاله، الامر الذي يحسب لصالح المشرع في محاولة منه التوفيق بين الاحكام العامة المتعلقة بعقد الايجار والنصوص القانونية الخاصة استغلال الاراضي الفلاحية بصفة عامة، وهو ما يبين الاهمية التي يكتسيها عقد الايجار كألية لاستغلال الاملاك الوقفية عموما، والاراضي الفلاحية منها خصوصا على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

– تم وضع استراتيجية جديدة لاستغلال الاراضي الوقفية الفلاحية عن طريق الاعتماد على صيغة معاصرة في استثمار الاملاك الوقفية، وذلك ايمانا من المشرع الجزائري بأهمية الاراضي الفلاحية بصفة عامة، والاراضي الوقفية بصفة خاصـــة، ودور هاته الاخيرة فـــي التقليل من حدة الامن الغذائي مع المساهمة فـــي التنمية، وذلك في إطار رد الاعتبار للنشاط الفلاحي.

– اضفاء المزيد من الاهتمام بالأملاك الوقفية، وخاصة الاراضي الفلاحية منها، ويظهر ذلك جليا في الجهات المختلفة الجهات التي تسهر على ادارة استغلالها (مديريات الشؤون الدينية والاوقاف، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الديوان الوطني للأوقاف والزكاة ...الخ) مع تكريس الدور الرقابي لهاته الجهات.

– تعميم الاستفادة من ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية على الاشخاص الطبيعيين والمعنويين شريطة ان يكون لهم صلة بالنشاط الفلاحي، سواء تعلق الامر بالأراضي الوقفية المعلومة وقفا عاما، او الاراضي الوقفية المسترجعة من الدولة، والتي كانت في حوزة اصحاب المستثمرات الفلاحية.

– حفاظا على استقرار المستثمرات الفلاحية التي كانت قائمة من قبل، وقبل استرجاع الوعاء العقاري الذي كان في حوزتها من طرف ادارة الاوقاف، منح المشرع الجزائري لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية او فردية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/14 الحق في تحويل نمط الاستغلال السابق (حق الانتفاع الدائم وعقد الامتياز) الى عقد ايجار وقفي.

– جعل المشرع الجزائري اثبات الاملاك الوقفية يتم بكل طرق الاثبات القانونية والشرعية وهو ما يسهل عملية استرجاعها.

– فيما يخص الاحكام المتعلقة بالديوان الوطني للأوقاف والزكاة يظهر انها جاءت ناقصة وغير شاملة لأنها تحتاج الى تفصيل، خاصة فيما يتعلق بالأساليب المتبعة في تسيير الاملاك الوقفية، الامر الذي يقتضي توضيح ذلك من طرف المشرع، بالإضافة الى الاسراع في تنصيب الفروع المحلية له.

ومن خلال هذه النتائج نتوصل الى التوصيات التالية:

– مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بإيجار الاراضي الوقفية لجعلها أكثر ملائمة للظروف الاقتصادية الراهنة، والتراجع عن النصوص القانونية الاخرى التي لا تتماشى مع الوقت الراهن.

– تعديل النصوص القانونيــة المتعلقة بفرض الاتاوة السنوية علــى المستثمرات الوقفيــة الفلاحية وجعلها تخضع لسعر السوق (قانون العرض والطلب)، باعتبارها تحدد سلفا بموجب قانون المالية، الامر الذي يفرض على المشرع إعادة النظر في قيمة إيجار الأراضي الوقفية بما يتماشى مع القيمة الحقيقية للأرض الوقفية، وذلك بما يتماشى ومقتضيات السوق العقارية .

– تكثيف الجهود المتعلقة بالبحث عن الأملاك الوقفية عامة، والأراضي الوقفية الفلاحية بصفة خاصة، والعمل على استرجاعها بكافة الطرق القانونية هذا من جهة، ومن جهة أخرى لما لا الاستعانة بمتخصصين في المجال الفلاحي لتحديد مدة عقد الايجار الوقفي.

تفعيل الدور الرقابي للجهات القائمة على تسيير وادارة الأراضي الوقفية الفلاحية، وهو ما يضمن استغلالها الاستغلال الأمثل.

– منح الديوان الوطني للأوقاف والزكاة مزيدا من الاستقلالية في مجال ادارة وتسيير الاملاك الوقفية، ولما لا جعله مؤسسة مستقلة عن وصاية وزارة الشؤون الدينية والاوقاف، مع منحه صلاحيات اوسع مما هي منصوص عليها في المرسوم التنفيذي 179/21، بالإضافة الى الاسراع في مباشرة مهامه، مع تنصيب فروع محلية له في كافة الولايات للقيام بالدور المنوط به والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

– تفعيل ما ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21، وذلك من أجل إبراز أهمية الأوقاف في مختلف المجالات، عن طريق اتخاذ كل التدابير التي تهدف إلى تحسيس المواطنين بأهمية ترقية الأعمال الخيرية في الأمة وزيادتها، ودفعهم إلى وقف أموالهم، بالإضافة الى إصدار مجلات ووثائق اعلامية تبرز أهمية الأوقاف ودورها في المجتمع، وبالموازاة مع ذلك تنظيم الملتقيات والمؤتمرات والأيام الدراسية والدورات

التدريبية ذات الصلة بالأوقاف، وكذا المساهمة في تنشيط الحملات الإعلامية المتعلقة بالأوقاف وذلك بالتنسيق مع الوزارة الوصية.

– تنظيم ملتقيات ودورات تكوينية حول موضوع استغلال الاراضي الوقفية الفلاحية، لإبراز اهميتها الاقتصادية، وشرح طرق استثمارها، وذلك لفائدة موظفي قطاع الشؤون الدينية والاوقاف، وكل من له علاقة بهذا المجال من قضاة وباحثين ...الخ.

قائمة المراجع:

قائمة المصادر والمراجع

المصادر باللغة العربية

1) القرآن الكريم

كتب الحديث

2) ابو عبد الله محمد بن اسماعيل البخاري، صحيح البخاري، الجزء الاول، مكتبة الصفا، مصر 2003.

المعاجم

3) ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكرياء، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام هارون، الطبعة الأولى، دار الجبل، بيروت، 1991.

4) ابن منظور، معجم مقاييس اللغة لسان العرب، دار النشر بيروت.

5) أبو الحسين بن فارس بن زكرياء، مجمل اللغة، ج 2، ط 2، مؤسسة الرسالة، سوريا، 1986.

6) الفيروز أبادي، المصباح المنير، القاموس المحيط المجلد الأول، دار الفقه العربي، بيروت، 1987.

7) محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر المحيط، دار احياء التراث العربي بيروت.

المراجع الفقهية

8) ابن عابدين محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار الجزء 06، دار عالم الكتب، الرياض، (دون تاريخ).

9) أحمد إبراهيم بك، واصل علاء الدين أحمد إبراهيم، موسوعة أحكام الوقف على المذاهب الأربعة، المكتبة الأزهرية للتراث مصر، 2009.

10) البهوتي منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات، مكتبة المدينة المنورة، ج 02.

11) البهوتي منصور بن يونس، كشاف القناع مراجعة وتدقيق هلال مصيلحي مصطفى هلال، مكتبة النصر الحديثة، الرياض، ج 3.

12) برهان الدين علي بن ابي بكر المرغيناني، الهداية شرح بداية المبتديء مع فتح القدير، ج5، المطبعة الكبرى الاميرية ببولاق مصر المحمية، 1316هـ.

13) عامر محمد محمد، ملخص الأحكام الشرعية على المعتمد من مذهب الإمام مالك، المطبعة الأهلية، بنغازي، ليبيا، ط 2، عام 1992.

14) عبد الله بن محمود الحنفي، الاختيار للتحليل المختار، دار المعرفة، بيروت، د ت ن، لبنان.

15) محمد قدري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الناس، الطبعة الثانية، المطبعة الأميرية الكبرى، القاهرة، 1981.

16) محمد بن عبد الله بن علي الخرشي ، حاشية الخرشي على مختصر سيدي خليل ، مع حاشية علي بن احمد العدوي على الخرشي ، جـ7 ، دار الكتب العلمية – بيروت ، 1417هـ–1997م.

17) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الشامل للأدلة الشرعية والآراء المذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحاديث النبوية وتخريجها، الجزء 04، النظريات الفقهية والعقود، ط 2، دار الفكر والتوزيع، دمشق، 1985.

18) وهبة الزحيلي، الوجيز في الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، دار الفكر، دمشق، 1995.

19)شهاب الدين أحمد بن أحمد سلامة القليوبي ، حاشية القليوبي على كنز الراغبين شرح منهاج الطالبين ، جـ3 ، ط2 ، دار الكتب العلمية – بيروت ، 1424هـ–2003م.

المراجع المتخصصة

20) ابراهيم البيومي غانم، الوقف والسياسة في مصر، د ط، دار الشروق، القاهرة 1998.

21) ابو بكر احمد بن عمرو الشيباني، احكام الوقف، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة، د س ن.

22) حبيب غلام ناماليتي، توثيق الوقف حماية للوقف والتاريخ، وثائق الأوقاف السنية، مملكة البحرين (دراسة وتحليل)، الأمانة العامة للأوقاف لدولة الكويت، الطبعة الأولى 2013، الكويت، 2013.

23) احمد كمال الدين امام، الوقف والوصية في الاسلام، مقاصد وقواعد، الطبعة الاولى، منشاة المعارف، الاسكندرية 1999.

24) رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.

25) زهدي يكن، أحكام الوقف، المكتبة العصرية، بيروت، د س ن.

26) زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، مصر 1968.

27) الدليل القانوني للوقف، مديرية الشؤون الدينية والاوقاف لولاية الوادي، ط 2، مطبعة مزوار الوادي 2018.

28) سليمان بن جاسر بن عبد الكريم الجاسر، الوقف العقاري سلسلة إصدارات مركز واقف (6)، دار الوطن للنشر، الطبعة الثانية، المملكة العربية السعودية، 2015.

29) عبد الرزاق أصبيحي، التجربة المغربية في الأوقاف، دار نشر المعرفة، ط 2017، المغرب، 2017، ص 172.

30) عبد الرزاق اصبيحي، الحماية المدنية للأوقاف العامة بالمغرب، منشورات وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامي المغربية، مطبعة الأمنية الرباط 2009.

31) عبد المالك السيد، ادارة الوقف في الاسلام، ط 3، المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، البنك الاسلامي للتنمية، سنة 1999.

32) فؤاد عبد الله العمر، اسهام الوقف في العمل الاهلي والتنمية الاجتماعية، الامانة العامة للأوقاف، الكويت سنة 2000.

33) محمد احمد العكش، التطور المؤسسي لقطاع الاوقاف في المجتمعات الاسلامية المعاصرةّ، دراسة حالة المملكة العربية السعودية، الامانة العامة للأوقاف دولة الكويت، سنة 2006.

34) محمد بن عبد العزيز بن عبد الله، الوقف في الفكر الاسلامي، الجزء الاول، مطبعة فضالة الرباط، المغرب 1996.

35) محمد انس الزرقاء، الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار ضمن إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، سنة 1989.

36) محمد العاجي، المختصر الخليلي وأثره في الدراسات المعاصرة، نموذج القانون المدني المغربي، منشورات وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، المملكة المغربية، مطبعة البيضاوي، الطبعة 2011

37) محمد عفيفي، الاوقاف والحياة الاقتصادية في مصر، سلسلة تاريخ المصريين، الهيئة المصرية للكتاب، سنة 1991.

38) محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والدراسة القضائية، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر 2006.

39) محمد مصطفى شبلي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة الرابعة، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت 1982.

40) محمد مصطفى شحاتة الحسين، الأحوال الشخصية في الولاية والوصية والوقف، مطبعة دار التأليف، القاهرة، 1986.

41) ناصر الدين سعيدوني، الوقف في الجزائر اثناء العهد العثماني (من القرن 17 م الى القرن 19 م) طبعة خاصة، دار البصائر للنشر والتوزيع، الجزائر 2013.

42) ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية، الفترة الحديثة ادارة الغرب الإسلامي ط1، 2001 الجزائر.

43) منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف، دراسة قانونية فقهية دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، دار الثقافة للنشر، ط2، الأردن، 2015.

44) مليحة محمد رزق، التطور المؤسسي لقطاع الاوقاف في المجتمعات الاسلامية المعاصرةّ، دراسة حالة جمهورية مصر العربية، الامانة العامة للأوقاف دولة الكويت، سنة 2006.

45) منذر قحف، الوقف الاسلامي، تطوره، ادارته وتنميته، دار الفكر، دمشق 2001.

المراجع العامة

46) أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، الجزء الرابع، الإيجار العارية المقاولة، دار الكتب القانونية، مصر 2005، 2005.

47) توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، لبنان، د س ن.

48) أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

49) أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية، دون طبعة، الدار الجامعية، لبنان، 2004، ص 157.

50) أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، جزء 06، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، بيروت، منشورات حلبي الحقوقية 2011.

51) احمد محيو، محاضرات في المؤسسات الادارية، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2006.

52) أسامة بدر، القانون الزراعي، الملكية الزراعية الإيجار الزراعي طبقا للقانون رقم 96 لسنة 1992، الطبعة الثانية 2001، 2002، مطبعة جامعة طنطا القاهرة.

53) أسامة بدر، القانون الزراعي، الملكية الزراعية، حماية الرقعة الزراعية، الإيجار الزراعي، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1977.

54) بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 02، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 32.

55) بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني (العقد والإدارة المنفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.

56) بن شويخ الرشيد، دروس في النظرية العامة للالتزام، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

57) بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، طبعة أولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

58) بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية نظرية الدعوى، الخصومة والإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

59) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، الجزائر.

60) حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.

61) حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، 1993.

62) حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومه، الجزائر، 2002.

63) حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة–الوصية–الوقف، دار هومه، الجزائر، 2004.

64) حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الوطنية والهبة والوقف، دار هومه، الجزائر، 2004.

65) حمدي باشا عمر، "انتهاء عقد الإيجار، نشرة القضاة، العدد الأول، وزراة العدل، 2000.

66) عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2008.

67) ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

68) رمضان أبو السعود، العقود المسماة –عقد الإيجار– الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.

69) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، الطبعة الثانية، دار الجمعة الجديدة، مصر، 2004.

70) رمضان محمد أحمد أبو السعود، الأحكام العامة في عقد الإيجار (العقود المسماة)، دار الفتح للطباعة، القاهرة، 2001.

71) زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، دون تاريخ، دون طبعة.

72) سامي جمال الدين، إجراءات المنازعة الإدارية، في دعوى الإلغاء القرارات الإدارية، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.

73) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني –في العقود المسماة–، المجلد الثاني، عقد الإيجار، ط 04، دار النشر ص 439، منشأة المعارف الإسكندرية 1975.

74) سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، دار النشر للجامعات المصرية، ط 2 القاهرة 1954.

75) سليمان مرقص، العقود المسماة عقد البيع، الطبعة الرابعة، دار الكتب، القاهرة، 1980.

76) عادل بوعمران، النظرية العامة للعقود والقرارات الإدارية، دار الهدى، دون طبعة، الجزائر، 2010.

77) عبد الحميد الشواربي، التعليق على القانون المدني، الكتاب الخامس، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة الواردة في القانون المدني ووفقا لأحكام القوانين الاستثنائية وإيجار الأراضي الزراعية، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2003.

78) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، طبعة، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

79) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع والارتفاق)، المجلد التاسع، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 1998.

80) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثاني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، (الإيجار والعارية)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

81) عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2010.

82) عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار بغدادي، الجزائر، 2010.

83) عبد الفتاح الباقي، عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، مصر، 1984، ص 248.

84) عبد المنعم الشرقاوي، شرح المرافعات المدنية والتجارية، ج 1، الطبعة الثالثة، المطبعة العالمية، مصر، 1995.

85) عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

86) عصام أنور سليم، القانون الزراعي طبقا للتعديلات المعاصرة، منشأة المعرف الاسكندرية سنة 1998.

87) عكرمة سعيد صبري، الوقف بين النظرية والتطبيق، دار النقاش، الطبعة الأولى، الأردن 2008.

88) علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 2013، ص 457.

89) علي فيلالي، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2011.

90) عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الاول، النظام الاداري، طبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2002.

91) عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، encyclopedia edition comunication، الجزائر، دون تاريخ نشر.

92) غنى حسون طه، الوجيز في العقود المسماة الجزء الأول عقد البيع، مطبعة المعارف بغداد، 1970.

93) قصير مزيان فريدة، مبادئ القانون الاداري، د ط، مطبعة عمار قرفي، باتنة، الجزائر 2001.

94) كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.

95) لعميري ياسين، بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

96) لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، في مجال الملكية والتسيير، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر.

97) مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، بدون طبعة، الجزائر 2012.

98) محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية (القضاء الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

99) محمد الكشبور، الكراء المدني والكراء التجاري، قراءة في ظهير 24 ماي 1955 و25 ديسمبر 1980، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية مقارنة، الطبعة الثانية، دون دار نشر.

100) محمد حسن الرفاعي، ادارة الاوقاف بين المركزية واللامركزية، الاصلاح الاداري المنشود، مؤتمر الاوقاف الثالث بالجامعة الاسلامية، المملكة العربية السعودية، سنة 2009.

101) محمد حسن قائم، الملكية الزراعية، الإيجار الزراعي، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 1997.

102) محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة، 2006.

103) محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري الكتاب الثاني، نظرية المرفق العام وأعمال الإدارة العامة، دار الفكر العربي القاهرة، 1989.

104) محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني، عقد الإيجار، المجلد 12، الطبعة الأولى، دار محمود للنشر، القاهرة، 2008.

105) محمد علي عثمان، محاضرات في قانون الإثبات، جامعة الأزهر، الطبعة الثانية، القاهرة، 2001.

106) محمود جمال الدين زكي، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، 1972.

107) مصطفى الزرقا، مدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى، سوريا، 1420 هجري.

108) معوض عبد التواب، الإصلاح الزراعي، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 1993.

109) ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.

110) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف القاهرة، 2003.

111) نبيل ابراهيم سعد، القانون الزراعي، التنظيم القانوني للملكية الزراعية وما في حكمها، الحماية القانونية للأرض الزراعية، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون تاريخ نشر.

112) نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار منشأة المعرف، الاسكندرية، طبعة 2003.

113) نبيل اسماعيل عمر، أصول المحاكمات المدنية، ط 1، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1988.

114) نصر فريد محمد واصل، نظرية الدعوى والإثبات في الفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، مصر، 1979، ص 07.

115) نواف كنعان، القانون الإداري، الوظيفة العامة، القرارات الإدارية، العقود الإدارية، الأموال العامة، دار الثقافة، عمان،

116) نادية النحلي، العقود المسماة البيع والإيجار في التشريع المغربي، مطبعة المصارف الجديدة، الطبعة 01، الرباط، 2012.

117) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون 05/07)، الجزائر، الجسور للنشر، ط 1، 2010.

118) يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني والفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1998.

رسائل الدكتوراه:

119) عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله، دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، رسالة لنيل الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص الفقه وأصوله، جامعة الجزائر 2004/2003.

120) بن تونس زكرياء، الاصلاح الاداري لنظام الاوقاف في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة مع الفقه الاسلامي، اطروحة دكتوراه علوم، تخصص شريعة وقانون، جامعة الامير عبد القادر قسنطينة، سنة 2014/2013.

121) صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر (1830 –1962)، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص التاريخ الحديث والمعاصر، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية،السنة الجامعية 2014،2013 .

122) رمضان قنفوذ، المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي، في إطار القانون الموضوعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015/2014

123) الجيلالي دلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014.

124) زهيرة فونتير، منظومة الأوقاف العامة بالمغرب بين التأطير القانوني والفقهي والحماية القضائية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون لخاص، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش، السنة الجامعية 2015/2014.

125) صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان كلية الحقوق، 2016/2015.

126) جطي خيرة، سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2016/2015.

127) نادية أركام، المركز القانوني للوقف في القانون الجزائري، أطروحة نيل شهادة الدكتوراه في العلوم، جامعة تيزي وزو، 2016

128) بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017/2016.

129) زردوم صورية، الاليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2018/2017.

130) صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2018/2017.

131) سيار عز الدين، التزام المؤجر بالضمان في عقد الإيجار المدني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2019/2018.

132) دريس نور الهدى زكية، المنازعات الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قانون خاص، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2019/2018.

133) غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، القانون الخاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2019.

134) رفيقة وارد، الاملاك العقارية الوقفية العامة، بين الشريعة الاسلامية والتشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في الحقوق، الطور الثالث، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، سنة 2021،2020.

135) ليلى لشهب، منازعات الشهر العقاري غي التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.

مذكرات الماجستير:

136) راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سمة 2001،2000.

137) خير الدين فنطازي، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2007/2006.

138) شريفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق فرع القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة 2006-2007، ص 179.

139) كريمة حاجي، التسيير الإداري للأملاك الوقفية العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة تبسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008/2007.

140) جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة 2010، 2011.

141) خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2012/2011.

142) جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2012/2011.

143) زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، السنة 2013/2012.

144) قرعاني موسى، عقد الوقف وطرف إثباته في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر01، السنة الجامعية 2014/2013.

145) محمد الأخضر لعروسي، المنازعات الناشئة عن الأملاك الوقفية، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، مذكرة ماجستير قانون خاص، جامعة الجزائر، سنة 2014،2013.

146) لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير تخصص أحوال شخصية، جامعة الوادي كلية الحقوق، 2014-2015.

147) بن تركي سمية، احكام الوقف في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص احوال شخصية، جامعة محمد خضر بسكرة، سنة 2015/2014.

148) عبد الإله بن محمد بن إبراهيم عبد السلام، إثبات الوقف في النظام السعودي، رسالة مقدمة لاستكمال درجة الماجستير في الشريعة والقانون، جامعة نايف للعلوم الأمنية، كلية الشريعة والقانون، 2017.

المقالات العلمية:

149) محمد رمضان محمد، عنوان تأثير صنف الوقف ونمط العلاقة الزراعية في استثمار بساتين الأوقاف في قضاء أبي الخصيب، مقال منشور في مجلة أبحاث البصرة (العلوم الإنسانية)، المجلد 33، العدد 01، الجزء ب، 1998.

150) ابراهيم البيومي غانم، معالم التاريخي لنظام الوقف (اجتماعيا، اقتصاديا ومؤسسيا)، مجلة الاوقاف التي تصدرها الامانة العامة للأوقاف بالكويت، العدد التجريبي نوفمبر 2000 .

151) مغلي محمد البشير الهاشمي، التكوين الاقتصادي نظام الوقف الجزائري ودوره المقاوم للاحتلال الفرنسي، مجلة المصادر، المركز الوطني للدراسات والبحث من الحركة الوطنية وثورة نوفمبر 1954، العدد السادس، مارس 2002، الجزائر.

152) فارس مسدور، كمال منصوري، التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف، التاريخ والحاضر والمستقبل، مقال منشور في مجلة الأوقاف، العدد 05 سنة 2008.

153) فضيلة تكور، رصيد الفترة العثمانية من وثائق الأوقاف بالأرشيف الوطني الجزائري، الندوة العلمية حول الوقف في الجزائر أثناء القرنين 18و19، مقال منشور في مجلة دراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 01 العدد 02 ماي 2001.

154) مجوج إنتصار، إثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر، العدد 05، جوان 2011.

155) عزار مراد، الكتابة كوسيلة لإثبات الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، العدد 09 سنة 2015.

156) سناء بن شرطيوة، مقال الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة قسنطينة، الجزائر، العدد 37، سنة 2016.

157) نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الحادي عشر، العدد الأول. 2016

158) حاجي كريمة، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد التاسع، المجلد الثاني صادرة بتاريخ مارس 2018.

159) حاجي كريمة، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد التاسع، المجلد الثاني مارس 2018.

160) لطيفة بن حمود، عقد الإيجار الفلاحي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 70/14، مقال منشور في مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، سنة 2019، المجلد 33، العدد 02.

161) محمد كنازة، التسيير المركزي للوقف العام في الجزائر ومدى نجاعته، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة محمد الشريف مساعدية سوق اهراس، الجزائر، العدد السادس، جوان 2020.

162) كحيل حكيمة، بوقرة العمرية، تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية، المجلد 06 العدد 01 جوان 2021.

163) بن تونس زكريا، استقلالية الإدارة الوقفية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 179/21، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 11 العدد 1 سنة 2022.

الندوات والمؤتمرات

164) سليم هاني منصور، ولاية الدولة على الوقف وتفريغه من مضمونه الاجتماعي، بحث مقدم للمؤتمر الثالث للأوقاف، اقتصاد، ادارة وبناء، الجامعة الاسلامية بالمملكة العربية السعودية، سنة 2009.

165) عقيل نمير، أوقاف مدينة الجزائر في القرن الثامن عشر، أوقاف سبل الخيرات من خلال المساجد الحنفية، أبحاث الندوة العلمية حول الوقف في الجزائر أثناء القرنين الثامن عشر والتاسع عشر(18-19) سنة 2003.

166) نعمت عبد اللطيف مشهور، دراسة المؤسسات الوقفية وامكانات الاستفادة من تجاربها، بحث مقدم للمؤتمر الثاني للأوقاف، جامعة ام القرى بمكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، سنة 2006.

المحاضرات

167) محمدي فريدة، محاضرة في عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2009/2008.

168) سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار، لطلبة الماستر تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محمد أولحاج البويرة، السنة الجامعية 2015/2014.

النصوص التشريعية والقانونية

الدستور

169) المرسوم الرئاسي رقم:18/89 المؤرخ في 28 فبراير 1989المتضمن الدستور الجزائري، ج ر عدد 09 صادرة في 1989/03/01.

170) القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتعلق بالدستور الجزائري، المعدل والمتمم

الاوامر والقوانين

171) الامر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24المتعلق بحماية وتسيير الاملاك الشاغرة، ج ر عدد 12 مؤرخة في 1962/09/07.

172) الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36 سنة 1966.

173) الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد18 سنة 1970 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 06/ ج ر عدد سنة 2006.

174) الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، الصادر في 1971/11/30.

175) الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر عدد 19 مؤرخة في 1974/03/05.

176) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 صادرة في 1975/11/18.

177) الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادرة بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر عدد 44 لسنة 2005، والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007.

178) الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 التضمن القانون التجاري المعدل والمتمم،ج، عدد 101 صادر في 1975/09/27.

179) الأمر 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة، ج ر عدد 06 لسنة 1981.

180) القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 صادرة بتاريخ 1983/08/16.

181) الأمر 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الاسرة الجزائري، ج ر عدد 24، الصادر في 12 جوان 1984 المعدل والمتمم.

182) القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج ر عدد 50 صادرة في 1987/12/09 المعدل والمتمم.

183) القانون 83/87 المؤرخ في 11 يناير 1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية التونسية، ج ر عدد 87، سنة 1983.

184) القانون رقم 11/90 مؤرخ في 1990/04/21 يتعلق بعلاقات العمل، ج ر عدد 17 صادر في 1990/04/28.

185) القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، ج ر عدد 49 مؤرخة في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 ج ر عدد 55 مؤرخة في 1995/09/27

186) القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.

187) القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الاملاك الوطنية، ج ر عدد 52 صادرة في 1990/12/02، معدل ومتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20جويلية 2008، ج ر عدد 44 صادرة بتاريخ 03 اوت 2008.

188) القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 1991، المعدل والمتمم.

189) الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 02 سنة 1995.

190) القانون رقم 07/01 المؤرخ 22 ماي 2001 يعدل ويتمم القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف ج ر عدد 29 مؤرخة في 2001/05/23.

191) الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 46 صادرة بتاريخ 03 أوت 2016.

192) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، مؤرخة في 2008/04/23.

193) القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر عدد46 مؤرخة في 2010/08/18.

194) الأمر 01/10 المؤرخ في 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49 مؤرخة في 2010/08/29.

195) القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 مؤرخة 2011/07/03 المعدل والمتمم.

196) الأمر الرئاسي رقم 41/15 المؤرخ في 2015/09/16 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر عدد 50 مؤرخة في 2015/09/20.

197) القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 صادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

النصوص التنظيمية

أ –المراسيم:

198) المرسوم رقم 175/62المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن سريان القوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع سيادة الدولة الجزائرية، ج ر عدد لسنة 1962.

199) المرسوم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتعلق بوضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، جريدة رسمية عدد 30 صاردة في 1963/05/14.

200) المرسوم رقم 64/ 283 المؤرخ في 1964/09/17 المنظم للأملاك الحبسية العامة، ج ر عدد 77 لسنة 1964.

201) المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء التقادم وإعداد عقد شهرة، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1983/05/21.

202) المرسوم رقم 64/ 283 المؤرخ في 1964/09/17 المنظم للأملاك الحبسية العامة، الجريدة الرسمية رقم 77 سنة 1964.

203) المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.

204) المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 27 جوان 1989 المتضمن صلاحيات وزير الشؤون الدينية والاوقاف، ج عدد 26 صادرة بتاريخ 28 جوان1989.

205) المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في إطار القانون 19/87، ج ر عدد 06 صادرة في 1990.

206) المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية، ج ر عدد 10 سنة 1991.

207) المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 64 مؤرخة في 1993/10/10 المعدل والمتمم بالأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 47 صادرة بتاريخ 2001/08/22.

208) المرسوم التنفيذي رقم 470/94 المؤرخ في 1994/12/25 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والاوقاف، ج ر عدد

209) المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 1996/01/27 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته ج ر عدد 07 مؤرخة في 1992/01/28.

210) المرسوم التنفيذي رقم 96 /87 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج ر، عدد 18 مؤرخة في 1996/2/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، ج ر عدد 61 مؤرخة في 2009/10/25 .

211) المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، جريدة رسمية عدد 04 صادرة بتاريخ 15 يناير 1997.

212) المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ج رعدد 83 سنة 1997.

213) المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج ر عدد 84 مؤرخة في 1997/12/21.

214) المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90 سنة 1998.

215) المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28 جوان 2000 المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والاوقاف، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 427/05، ج ر عدد 38 صادرة في سنة 2000.

216) المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26 جويلية 2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ج ر عدد 47 مؤرخة في 2000/08/02.

217) المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26 /10/ 2000، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، ج ر عدد 64 مؤرخة في 2000/10/31.

218) المرسوم التنفيذي رقم 371/2000 المؤرخ في 2000/11/18 يتضمن احداث المفتشية في وزارة الشؤون الدينية والاوقاف، وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 69، صادرة في سنة 2000

219) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 25 مؤرخة في 29 أفريل 2001.

220) المرسوم التنفيذي 51/03 المؤرخ في 2003/02/04 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكرر في القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 08 سنة 2003.

221) المرسوم التنفيذي رقم 427/05 المؤرخ في 07 نوفمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28 جوان 2000 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والاوقاف، ج ر عدد 73 مؤرخة في 09 نوفمبر 2005.

222) المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، ج ر عدد 61 مؤرخة في 2009/10/25.

223) المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2011/12/23 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر عدد 79 صادرة في 2010/12/29.

224) المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 مؤرخة في 2011/01/12.

225) المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ج ر عدد 17 مؤرخة في 2012/03/25.

226) المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات ايجار الأرضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية رقم 09 سنة 2014.

227) المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضي عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادرة بتاريخ 2015/02/12 المعدل والمتمم

228) المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 71 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2020

229) المرسوم التنفيذي رقم 179/21 المؤرخ في 3 ماي 2021 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، ج ر، عدد 35 صادرة في 12 ماي 2021.

ب – القرارات الوزارية:

230) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ج ر عدد 86 صادرة بتاريخ 1992/12/06 معدل ومتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18 ج ر عدد 03 صادرة في 2016/01/17.

231) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/11/20 المتضمن تنظيم المكاتب الادارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية والاوقاف.

232) قرار وزاري مؤرخ في 26 ماي 2001 يحدد وشكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

233) القرار الوزاري المؤرخ في 2003/11/15، الجريدة الرسمية عدد 71 سنة 2003.

234) قرار وزاري صادر من وزير الشؤون الدينية والأوقاف مؤرخ في 2011/03/13 يتضمن تأهيل مديري الشؤون الدينية والأوقاف في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ج ر عدد 29 مؤرخة في 2011/05/22.

235) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2016/09/20 يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، ج ر عدد 60 مؤرخة في 2016/10/13.

236) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2016/09/20 يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة ج ر عدد 60 سنة 2016 مؤرخة في 2016/10/13.

ج– المذكرات والمناشير

237) المذكرة رقم 284 المؤرخة في 2011/06/23 الصادرة عن مديرية الدراسات القانونية والتعاون بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف والموجهة لمديري الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات.

238) المذكرة الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف المؤرخة في 2011/04/06 المتعلقة بكيفية اجراءات رفع الدعاوى القضائية ومراحل التقاضي والمتابعة وطرق التنفيذ

239) منشور وزاري مشترك مؤرخ في 1992/01/06 بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الفلاحة يتعلق بكيفيات تطبيق المادة 38 من قانون الأوقاف، جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 1999/09/27.

240) منشور وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة والوزارة المنتدبة للميزانية رقم 80 مؤرخ في 1993/02/24، جريدة رسمية عدد 22 صادرة في 1996.

241) التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01/06 المؤرخة في 2006/03/20 المتعلقة بتحديد كيفيات تسوية الاملاك الوقفية العامة التي في حوزة الدولة.

قرارات المحكمة العليا:

242) قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1980/06/09، قضية رقم 25608، قرار غير منشور.

243) قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 03 جوان 1989، المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 01 سنة 1992.

244) القرار رقم 40097 الصادر في 1989/06/03 المنشور بالمجلة القضائية سنة 1992 عدد 01.

245) قرار المحكمة العليا رقم 52039 مؤرخ في 1989/04/05، المجلة القضائية عدد 03 سنة 1990.

246) القرار رقم 97405 مؤرخ في 1992/11/22، مجلة المحكمة العليا، عدد 03 سنة 1993.

247) القرار رقم 97512 الصادر بتاريخ 1994/01/16، المجلة القضائية العدد 02 لسنة 1994.

248) القرار رقم 191795المؤرخ في 1999/12/22 المجلة القضائية، العدد الأول سنة 2001، ص 235، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري.

249) القرار رقم 196762 مؤرخ في 2000/01/19 المجلة القضائية العدد 01 سنة 2001.

250) القرار رقم 196129 المؤرخ في 2000/06/28 المجلة القضائية، العدد 03 سنة 2001.

251) قرار المحكمة العليا رقم 262005 المؤرخ في 2002/01/08، المجلة قضائية العدد 02، سنة 2004.

252) القرار رقم 227424 مؤرخ في 2002/03/20، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية العدد 01 سنة 2004.

253) القرار رقم 236757 المؤرخ في 2002/09/25 الغرفة العقارية، مجلة الاجتهاد القضائي، الجزء الثاني 2004.

254) قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2004/02/25، المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01 سنة 2004.

255) قرار المحكمة العليا الصادر في 2006/04/12 رقم 348178، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، 2006.

256) القرار رقم 348178، المؤرخ في 2006/04/12، المنشور بالمجلة القضائية العدد الأول لسنة 2006.

257) القرار رقم 573105 مؤرخ في 2010/01/14، مجلة الاجتهاد العقاري، الغرفة العقارية، عدد خاص 2010.

258) قرار المحكمة العليا رقم 0844873 مؤرخ في 2014/03/13 الغرفة العقارية، المجلة القضائية عدد 02 سنة 2014.

الكتب باللغة الأجنبية:

259) Thuillier Hugues "location-vente encyclopédie dallozcivil .vn 1 et 02.

260) Philippe malamrie, laurent aynes, pierre cautier, les contrats spésieux, 5eme édition, l'extenso édition, paris, 2011 .

261) Daniel mainguy : contrats spéciaux, 4ed, dalloz, France, 2004.

262) Bernand Gross philippe bihr : thenris, droit privé, ventes civiles et commerciales, baux d'habitations, presses universitaires de France, France, 2002.

Résume

El WAKF est un système caritatif autonome, qui s'est développé sous la civilisation islamique .Il est passé par plusieurs étapes au cours desquelles les modalités de son investissement et de son exploitation variaient selon les circonstances de chaque étape.

Cependant, à l'ère moderne, la plupart des pays islamiques, y compris l'Algérie, avaient tendance à protéger les propriétés d'EL WAKF et à trouver les meilleurs moyens de les investir en raison de leur importance, où il a créé la formule de bail comme mécanisme d'investissement des terres d'EL WAKF agricole en vertu du décret exécutif n° 14/70. Il a également organisé les dispositions du contrat de bail d'EL WAKF selon les règles particulières mentionnées dans ce décret, et a en outre renvoyé certaines de ses dispositions aux règles générales contenues dans le Code civil.