

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

نحو نظام فعال لاستثمار العقار الفلاحي الوقفي

Toward effective system of investment in the agricultural property

Waqf

بن حبيلس أمينة Benhabyles amina

جامعة منتوري قسنطينة 1 Unniversity of Mentouri brothers Constantine 1

oumnia_bb@yahoo.fr

تاريخ القبول : 2019-09-19

تاريخ الاستلام : 2019-03-31

ملخص:

تتنوع طرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي ويعتبر عقد الإيجار أكثر هذه الطرق شيوعاً في الواقع العملي، كما يمكن استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق عقد المزارعة أو المساقاة والتي يمكن اعتبارها طرقاً بدائية مهمشة لا تتماشى والتطورات الاقتصادية وهو ما نتج عنه سوء استغلال واستثمار هذه العقارات، الأمر الذي يستوجب البحث عن معوقات استثمار العقار الفلاحي الوقفي لما له أهمية في التنمية الاقتصادية وتطوير الوقف بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية وبما يضمن ديمومة الاستفادة من عائدات الوقف بصفة مستمرة، و حمايته من الإهمال والزوال و النهب مع اقتراح طرق حديثة لاستثماره -كالامتياز- تتماشى وتطور المعطيات الاقتصادية.

كلمات مفتاحية: (إيجار فلاحى وقفى - عقد المزارعة - عقد مساقاة- تطوير الوقف)

Abstract :

Investment methods of Waqf agricultural property vary, the rent contract is considered as the most used method in the scientific reality, as it can the waqf agricultural lands can be invested by the rent or irrigation contract, which are primitive methods, marginalized, inadequate with economic developments, as a consequence, the exploitation and investment of this lands is really limited, such we have to search the constraints of the agricultural waqf land investment having a big importance in the economic, Waqf development, in conformity with Islamic legislation provisions and insuring permanence of benefit of the waqf rentals permanently and protect it from neglect, loss and looting with suggestion of modern methods to invest it- As a privilege – in conformity with economic data evolution.

Keywords agricultural rent waqf - Contract of farmer - Contract of irrigation- Development of waqf

لقد تعرضت الأملاك الوقفية للتأميم والاستحواذ عليها شأنها في ذلك شأن العقار الفلاحي في الجزائر حيث طالها التعدي، علماً أن الأراضي الوقفية الموقومة منها ما منح الأفراد في إطار مختلف الصيغ الاستثمارية الفلاحية، وقد عملت السلطات الجزائرية على استرجاع هذه الأراضي وإيجارها بطرق العادية أو عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى إيجار.

1. مقدمة:

ان استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية يمكن أن يتم عن طريق عقد المزارعة والمساقاة كما يمكن استثمار الوقف عن طريق عقد الإيجار الذي يعتبر الأكثر شيوعاً في الواقع العملي، الأمر الذي جعل المشرع ينظمه ويسعى إلى ضبط نظامه القانوني والأحكام الخاصة به.

يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كل عقد توجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرض وقفية مخصصة للفلاحة، قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، مع تحديد الشروط الواجب توافرها في كل منهما خاصة اشتراط ثبوت صفة الفلاح للمستأجر اذا كان شخصا طبيعيا وذلك بتقديمه شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي أو أن يكون الشخص الاعتباري المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة⁽³⁾، الامر الذي يكفل الى حد ما كون المستثمر من ذوي الخبرة في الميدان . فعقد الإيجار الوارد على عقار فلاحي وقفي و الذي بصدد دراسته إنما يقتصر على الأراضي الوقفية التي تندرج في إطار الوقف العام⁽⁴⁾ مستبعدين في ذلك كل ماله علاقة بالوقف الخاص⁽⁵⁾، كما أنه يتعلق بالأراضي الفلاحية فقط⁽⁶⁾ والتي تتميز بكونها مناطق محمية تقيد في اطارها سلطات الاستعمال والاستغلال حفاظا عليها.

تتمثل أركان هذا العقد في الرضا المحل والسبب بالإضافة إلى الشكلية حيث يجب إفراغ التصرف القانوني في قالب رسي⁽⁷⁾ تحت طائلة البطلان ، الرضا هو أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما وأن تتطابق هاتان الإرادتان حول المسائل الأساسية في العقد والتي تتمثل في طبيعة العقد، أطرافه، تحديد الأرض المؤجرة ومدة إيجارها والأجرة المتفق عليها. فالمحل بالنسبة للمؤجر هو منفعة العين المؤجرة أما بالنسبة للمستأجر هو الأجرة المدفوعة⁽⁸⁾، مقابل ارتفاعه بالعين المؤجرة وكلاهما يقاس بمدّة زمنية يسري خلالها عقد الإيجار والتي يمكن تجديدها بشرط موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف⁽⁹⁾.

يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية إما عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة أو عن طريق التراضي أو بتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار كاستثناء⁽¹⁰⁾.

يخضع إيجار الملك الوقفي الفلاحي للمزاد العلني وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف⁽¹¹⁾، ويجري المزاد على أساس دفتر شروط نموذجي⁽¹²⁾، يحدده وزير الشؤون الدينية والأوقاف، يتم إجراء المزاد عن طريق المزادات الشفوية أو بفوز التعهدات المختومة⁽¹³⁾ في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية المتعلقة

الإشكالية المطروحة في هذا الصدد : ماهي الطرق المقررة قانونا لإستثمار العقار الفلاحي الوقفي؟ وإلى أي مدى يمكن لهذه الطرق تحقيق الدور المنوط بهذا النوع من العقارات على المستوى الاقتصادي؟

للإجابة عن هذه الإشكاليات نحاول تقييم طرق استثمار العقارات الوقفية مع التركيز على معوقات استثمار العقار الفلاحي الوقفي لما له من أهمية في التنمية الاقتصادية وتطويره بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية وبما يضمن ديمومة الاستفادة من عائدات الوقف بصفة مستمرة، و حمايته من الإهمال و الزوال و النهب ، مع اقتراح طرق حديثة لاستثماره، وذلك من خلال التطرق الى العناصر طرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي، ثم الى تقييم طرق استثماره وتفعيل دوره الاقتصادي

2. طرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي

يعتبر ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية نمط الاستثمار مسيطر عمليا سواء كان الإيجار بالمزاد العلني والتراضي أو بموجب عقد تحويل حق الانتفاع الدائم او حق الامتياز الى ايجار فلاحي وقفي في اطار العقارات الفلاحية الوقفية المسترجعة، بالإضافة الى عقدي المزارعة والمساقاة كطرق تعتبر بدائية نوعا ما في اطار استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية.

1.2- ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية كنمط استثمار مسيطر عمليا

يعتبر إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من أهم طرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي وأكثرها شيوعا في الواقع العملي ان لم نقل الطريق الوحيد الذي تلجأ إليه مديرية الأوقاف في اطار تنمية واستثمار العقارات الوقفية، وقد أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون رقم 07/01⁽¹⁾ وأحال شروطه وأحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/14⁽²⁾ تسري أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70 / 14 على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها بموجب المادة 08 من قانون الاوقاف رقم: 91/ 10 المعدل والمتمم لاسيما منها الأملاك الوقفية المعلومة والتي تم حصرها في الاملاك الوقفية التي تم استرجاعها من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى والتي هي بحوزة الدولة والتي يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو إشهاد مكتوب.

1.1.2- عقد ايجار الفلاحي الوقفي.

وقد عملت السلطات الجزائرية إلى استرجاع هذه الأراضي عن طريق حق الانتفاع الدائم أو منح الامتياز للمستفيدين من المستثمرات الفلاحية من خلال عقود إدارية تمنح لهم من قبل السلطة المختصة بتوافر شروط منح حق الانتفاع الدائم والامتياز على الأراضي الفلاحية الوقفية مروراً إلى إجراءات الحصول على حقي الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى إيجار فلاحي وقفي وفقاً للمرسوم التنفيذي 70/14، وفقاً للتعليمات الوزارية 60/16 التي تحدد كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

وفي هذا الإطار تجدر بنا الإشارة إلى الإجراء الجديد والاستثنائي الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 وهو عقد الإيجار الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز أي إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة وثبتت بعدها أنها أملاك وقفية وذلك عن طريق إيداع طلب من المستفيد في أجل معين أي بعد مرور سنة من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 70/14 في الجريدة الرسمية، وتحدد مدة الإيجار بـ 40 سنة قابلة للتجديد مما يوجب إخضاع العقد لكافة إجراءات الشهر الواجب اتباعها باعتباره عقد إيجار طويل المدى أي حق المستثمر في إطار حق الانتفاع الدائم أو عقد الامتياز. وهو ما أكدته المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 بنصها على أنه: "يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي"

يتم تسجيل عقد تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى إيجار عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد إيجار باسم المستأجر المعني، ويشهر بالمحافظة العقارية باعتباره من الإيجارات طويلة المدى. وهذا العقد يُلغى و يُحل محل العقد الإداري الصادر عن مديرية أملاك الدولة .

ان تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يعد بمثابة خطوة أولى وفي نفس الوقت حماية سابقة للأراضي الفلاحية من خلال تصفية المستفيدين المعنيين بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، قبل أن يتم منحها بموجب عقود امتياز من طرف مديري

بالمزاد، وحسب الكيفية المقررة بواسطة لجنة تنصب كمكتب للمزاد⁽¹⁴⁾. يشترط أيضاً أن يكونوا متمتعين بجنسية جزائرية، وأن يثبتوا صفة الفلاح، ويشترط في المزايدين أن يكونوا قد استفادوا من تكوين أو تأهيل في مجال الفلاحة. وإذا تم تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتنا عدم الجدوى⁽¹⁵⁾ يتم الإيجار بالتراضي وهذا بغرض تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة إضافة إلى نشر العلم وتشجيع البحث العلمي وكذا سبل الخير⁽¹⁶⁾.

وفي إطار استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب عقد الإيجار أوجبت المادة 1/3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد على المستأجر أن يلتزم الانتفاع بالأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزاد بشكل شخصي ومباشر، وذلك حرصاً من السلطة المكلفة بالأوقاف على حسن استغلال هذه الأراضي ولسهولة فرض رقابتها على هذه الأخيرة. يلتزم المستأجر بدفع مبلغ نقدي مقابل حصوله على الأرض الفلاحية قصد الانتفاع بها، وقد نص المشرع على ضرورة تسديد مقابل الإيجار بصفة دورية مسبقاً⁽¹⁷⁾ وذلك قبل البدء في الاستغلال. حيث يسد المستأجر بدل الإيجار إلى السلطة المكلفة بالأوقاف كما يلتزم المستأجر كذلك بدفع الأعباء الإيجارية⁽¹⁸⁾.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع قد فرض بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14 سالف الذكر جملة من الالتزامات الفرعية على مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية أهمها الالتزام باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة واحترام كل التعليمات التي تملها عليه السلطة المؤجرة، والالتزام بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتعهد بتسهيل مهمتهم⁽¹⁹⁾.

2.1.2- عقد تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى إيجار وقفي فلاحي ضماناً لاستمرار النشاط الفلاحي للمستثمرة.

لقد تعرضت الأملاك الوقفية للتأميم والاستحواذ عليها شأنها في ذلك شأن العقار الفلاحي في الجزائر حيث طالها التعدي سواء من قبل الدولة أو من الخواص علماً أن الأراضي الوقفية المؤممة منها ما منح للأفراد في إطار مختلف الصيغ الاستثمارية الفلاحية

أنه قصد "الانتفاع" بدل الاستغلال، وذلك لأن الاستغلال يقصد به الحصول على غلة الشيء الطبيعية او المدنية .

وبما أنه في إطار إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز فإنه يمنع الإيجار من الباطن مما يحصر سلطة المؤجر في الاستغلال هنا في الحصول على الثمار الطبيعية فقط دون الاستعمال والاستغلال بحرية وأيضاً يتمكن من البناء وانجاز التهيئات الضرورية واللازمة لضمان استغلال أمثل للأرض الفلاحية الوقفية وهذا تطبيقاً للتشريع والتنظيم المعمول به كالقيام بكل بناء أو تهيئة تعجل الانتفاع بالأرض الوقفية انتفاع أمثل كبناء مخزن للحصول أو توصيل قنوات مياه الري للأرض الفلاحية الوقفية... وقيد ذلك بضرورة الحصول على ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويقع على عاتق المستأجر الالتزام بالتكفل بأشغال الصيانة المتعلقة بالأراضي الفلاحية الوقفية التي أجرت له وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها والتي يقوم باستغلالها وهذا للحفاظ على هذه الأراضي محل التأجير وبقائها في حالة جيدة حيث يتجسد الالتزام بالمحافظة في عدم التخريب والصيانة العادية⁽²²⁾ كما يلتزم المستأجر باستغلالها للغرض الذي أعدت إليه فهو لا يملك الحرية في استعمالها كما يشاء، وإنما يجب عليه أن يستعملها وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد أو وفق ما أعدت له بحكم طبيعتها، فإذا نص العقد على استعماله الأراضي الفلاحية الوقفية في غرض معين دون غيره استجابة لاشتراطات الواقف مثلا لا يمكن للمستأجر تغيير استعماله، وعموماً يتمثل هذا الالتزام في وجوب المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية الوقفية وإبقائها على حالتها دون إدخال أي تغيير عليها مما يؤكد ضرورة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي⁽²⁴⁾ كما يلتزم المستأجر بعدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن⁽²⁵⁾، كما يلتزم المستأجر بالتعهد باستغلاله للأراضي الفلاحية المؤجرة الناتجة عن تحويل حق الانتفاع الدائم بشكل شخصي ومباشر وذلك حرصاً من السلطة المكلفة بالأوقاف على ضمان استغلال هذه الأراضي⁽²⁶⁾.

ويدفع المستأجر الأجرة للصندوق المركزي للأوقاف وهو الإيجار السنوي الذي تساوي⁽²⁷⁾ قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص

أملك الدولة بالولاية ومن الاستفادة من حق الامتياز، حدد المرسوم التنفيذي رقم 10/ 326 لاسيما المادة 02 منه على الكيفية التي من خلالها يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إذ تتم هذه العملية على أساس الطلب المقدم بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية يحوز عقدا رسميا مشهرا في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي، يبين فيه على الخصوص اسمه ولقبه، نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها رقمها وموقعها بالتحديد.

وتطبيقاً لأحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14/ 70 الذي يحدد شروط وكيفيات 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 ولتحويل هذا الحق إلى عقد إيجار يجب إتباع الإجراءات التي نص عليها القرار الوزاري رقم 16/ 60 و أناط المشرع الجزائري مهمة تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى حق الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يقوم بعد دراسة الملف بإجراءات التوقيع على دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الوارد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم: 14/ 70 سالف الذكر ويتم تسجيل تحويل حق الانتفاع او حق الامتياز إلى إيجار عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر شروط موقع من طرف المستأجر وبناء على عقد الإيجار المستثمر في المحافظة العقارية تعد السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار باسم كل مستثمر، وفي حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، يعد عقد الإيجار باسم كل مستثمر بخصص متساوية، وبعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري، ترسل السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، قصد تبليغه إلى المستأجر⁽²⁰⁾.

يلتزم المؤجر بعد تسليم الأرض الفلاحية الوقفية للمستأجر من تمكنه من إستعمالها واستغلالها أي الانتفاع بها بحرية وكل ما هو متصل بها وتابع لها من أملاك سطحية موضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية وكل ملحقاتها، وقد نص المشرع⁽²¹⁾ على حق المستأجر في الاستغلال الحر للأرض الفلاحية، ولعل استعمال كلمة "استغلال" جاء قاصراً غير معبر قصده المشرع والذي نعتقد

ان شساعة الأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي استدعى تدخل المشرع لتبيان سبل استثمارها بما يحقق إيرادا مجديا ويمكن بواسطتها ترقية الأملاك الوقفية الأخرى خاصة وأن القطاع الفلاحي لا يقل أهمية عن غيره من القطاعات الأخرى. حيث استحدث المشرع بموجب القانون رقم 07-01 المعدل للقانون رقم 90-10 المتعلق بالأوقاف صيغا معاصرة لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية ب عقود تمويلية هي عقد المزارعة وعقد المساقاة.

1.2.2- عقد المزارعة.

يعتبر عقد المزارعة من أقدم العقود الاستثمارية، التي كانت معروفة عند فقهاء الشريعة الإسلامية⁽³⁰⁾، وقد تناوله المشرع في المادة 04 من القانون رقم 01 . 07⁽³¹⁾ التي تمت أحكام الفصل الرابع من القانون رقم 91 . 10 المتعلق بالأوقاف بالمادة 26 مكررا 1 ، وقد ورد تعريف عقد المزارعة في المادة 26/2 مكرر 1 المذكورة سابقا بأنه إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد⁽³²⁾ ، ويحتمل أن يكون عقدا على منفعة يستوفيه المزارع مقابل جزء من محصول الأرض⁽³³⁾ فهو يشبه عقد الإيجار العادي من حيث تمكين المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل، أو يمكن اعتباره عقد يرد على عمل المزارع وأجرته بعض ناتج زرعها، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإنه بموجب هذا عقد المزارعة يرصد المالك أرضه الزراعية إلى شخص آخر يزرعها أو يستثمرها وفي مقابل ذلك يأخذ نصيبا من المحصول الذي تنتجه تلك الأرض فهو يشبه بذلك عقد الشركة من حيث أنها تنشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين المالك بأرضه وبين المزارع بعمله⁽³⁴⁾ ، حيث يقدم فيه صاحب الملك الوقفي حصة عينية وهي الأرض، ويقدم الثاني حصة من عمل على أن يتم الاتفاق على النصيب الذي يحصل عليه المزارع من ناتج الأرض الذي تتفاوت نسبته إما زيادة أو نقصانا تبعا لما أنتجته⁽³⁵⁾.

ومهما كانت طبيعة هذا العقد فان الهدف منه هو إيجاد سبل ناجعة لاستغلال الأراضي، بما يحقق الغرض المقصود منها وهو توفير الأمن الغذائي وهو الأمر الذي لا نجده في الواقع العملي.

عليه في القانون رقم 03/10 ، وحسب المادة 26 من المرسوم رقم 70 /14 يحدد الإيجار لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد⁽²⁸⁾ ويلزم المستأجر بدفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في مواعيدها والأعباء الإيجارية المتمثلة في سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأسلاك طيلة مدة الإيجار.⁽²⁹⁾

يترتب على كل إخلال من المستأجر ب التزاماته فسخ عقد إيجار أراضي الفلاحية الوقفية حيث تقوم السلطة المكلفة بإعداره لمترين متتاليتين بعد علمها بعدم احترامه للبنود ودفتر الشروط في فترة شهر واحد ابتداء من تاريخ الإصدار التالي تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات اسقاط الحق امام جهات القضائية المختصة⁽³⁰⁾ ، كما يمكن أن يفسخ عقد إيجار في أي وقت وذلك باتفاق الطرفين العقد حسب نص المادة 15 من الملحق الأول المتضمن دفتر الشروط المرفق بمرسوم التنفيذ رقم 70 /14 السالف الذكر.

ولعل سبب نص المشرع على عقد التحويل المشار إليه أعلاه هو النزاعات والاشكالات العملية الناتجة في إطار المستثمرة الفلاحية بعد أن ثبتت الهيئات المعنية بالأوقاف أن ملكيتها لا ترجع للدولة بل هي ملكية وقفية يزول بثبوتها حق الملكية ويبقى للموقوف عليهم حق الانتفاع بها فقط. وبناء عليه تنتقل سلطة استثمار و ادارة المستثمرة التي أصبحت وقفا عاما الى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بدلا من مديرية أملاك الدولة، وذلك ما يخلق نوعا من الاضطراب في ادارة المستثمرة الفلاحية مما قد يترتب عنه سوء استغلالها. وقد أحسن المشرع صنعا عندما نص على عقد التحويل محافظا على سلطة المستثمرين في الإنتفاع بالأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرة وفقا لنفس الشروط تقريبا مما يساعد على استقرار حالة المستثمرة وحسن استغلالها والموازنة بين مصالح المستثمرين ومصالحه الوقف.

2.2- عقد المزارعة والمساقاة كطرق استثمار بدائية للأراضي الفلاحية الوقفية.

اشتراط تحديد نصيب العامل من الغلة والذي يجب أن يكون معلوما⁽⁴²⁾.

يعتبر عقد المساقاة من صيغ الاستثمار والتمويل طويلة الأجل، ومن أنجح الصيغ الاستثمارية للأراضي الوقفية الزراعية المشجرة بإعتباره استثمارا للأموال الثابتة، بالجمع بين المنشآت الثابتة وهي الأرض والأموال المستعملة في المساقاة مضافا إليها العمل⁽⁴³⁾، غير أن عدم نص المشرع على احكام خاصة بعقد المساقاة، الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية التي تشترط في عقد المساقاة⁽⁴⁴⁾ بيان محل العمل، أي نوع الشجر أو الزرع المراد سقيه، وكذا تحديد صفة العمل، يشترط في العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه، فيقوم بكل ما يلزم لإصلاح النخل أو الشجر تقيدا بما جرى به العرف في المساقاة.⁽⁴⁵⁾

3. تقييم طرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي وتفعيل دوره الاقتصادي

ان الوصول الى نظام فعال في استثمار العقار الفلاحي الوقفي يكون بمحاولة بعث طرق استثماره وتطويرها بما يتماشى وتطور المعطيات الاقتصادية وذلك بالوقوف عند إيجابيات البيات الاستثمار وتطويرها وكذا تجنب سلبياتها.

1.3- تقييم التجربة الجزائرية في مجال استثمار العقارات الفلاحية الوقفية.

لقد حدد المشرع الجزائري طرق استثمار الأملاك الوقفية حسب خصوصيتها، وكيفية تنميتها من خلال بعض أنواع العقود، غير انه عند استفسارنا لدى مصالح مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية قسنطينة حول الواقع العملي لطرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي تمت افادتنا بإقتصارها في الواقع العملي على الايجار فقط، مع تهميش عقدي المزارعة و المساقاة نظرا لكون المشرع قد وضع طرق تمييز واستثمار بموجب القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف بواسطة عقود خاصة ضمن نصوص غامضة دون توضيح كيفية تطبيقها، وحتى عقود الايجار لا تؤدي الوظيفة الاقتصادية المنوطة بها نظرا لإعتماد أسعار كراء زهيدة وكذا التفاوض عن مقاضاة المستأجرين المتأخرين في دفع الأجرة، ومن جانب اخر فأن العديد من الأراضي الفلاحية لم تستغل من طرف المستأجرين الأصليين

لم ينص المشرع على شروط وأركان عقد المزارعة مما يستوجب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية حيث يشترط⁽³⁶⁾ فيه المنفعة أو العمل و بيان الأرض المتعاقد عليها خاصة من حيث مساحتها وحدودها، تحديد جنس البذر المراد زرعها، مشاركة صاحب الأرض بجزء من البذر أو قيمته بحسب العقد، ومراعاة العرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل وأن تكون المنفعة مشروعة.

ان اخلال المزارع بالتزامه يترتب عنه فسخ عقد المزارعة، كما يفسخ هذا العقد في حالة عدم تمكين المزارع من الانتفاع بزراعة الأرض، وهنا تكون السلطة المكلفة بالأوقاف في حكم المخل بالتزاماته التعاقدية⁽³⁷⁾.

2.2.2 - عقد المساقاة.

ورد تعريف عقد المساقاة في نص المادة 26 مكرر 3/1 من القانون رقم 07-01 سالف الذكر بأنه: «إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره»⁽³⁸⁾، وسمى هذا العقد مساقاة لأن صاحب الأشجار يتفق مع شخص آخر لإصلاحه والسهير عليه بسقيه والقيام بكل ما من شأنه أن ينميه ويثمره على أن يكون له سهم معلوم من ثمره يتفق عليه أن قيام العقد، وتنعقد المساقاة بإيجاب وقبول من قبل طرفي العقد بأهلية ورضا سليم خالي من العيوب، محله أرض زراعية مشجرة موقوفة كالزيتون والتفاح والنخيل والرمان وما شابه ذلك وعقد المساقاة مستمد كذلك من فقه الشريعة الإسلامية إذ عرفته كل المذاهب الأربعة على اختلاف بسيط بينها⁽³⁹⁾.

فالمساقاة عقد محله بالنسبة للمتعاقد المستثمر هو العمل، وبالنسبة لسلطة الأوقاف إعطاء الشجر المثمر بمختلف أنواعه كالزيتون والرمان والنخيل وما شابه ذلك⁽⁴⁰⁾ حيث تعطى الأشجار لمن يسقيها ويرعاها (العامل)، مع اشتراط قيامه بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر مقابل جزء معلوم من ثمره، حيث تقوم الثمار في عقد المساقاة مقام الأجرة نظير ما أداه العامل من عمل وما قدمه للوقف من خدمة، فيكون الناتج مشتركا بين المتعاقدين مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من أشجار، حيث لا يمكن حصر هذا النصيب في نوع معين من الشجر أو في نوع معين لا يعلم إن كان سيثمر أم لا باعتبار ذلك غرر⁽⁴¹⁾، مع ضرورة

للأراضي الوقفية على ضوء العرض والطلب، تحسيناً لعائدها بما يكفي لسد حاجيات صيانتها والحفاظ عليها والاستفادة من ريعها. كما نؤكد على ضرورة التعاقد مع فلاحين كفاء تفادياً لإيجار هذه الأراضي من الباطن، كما يجب حل مشكلة المماطلة في دفع الأجرة بسلسلة من التعليمات والمتابعة لعمارة الأوقاف المهالكة على المدى القصير، فيما يخص عقد الإيجار العادي وتحين قيمتها بسعر السوق⁽⁴⁷⁾

❖ وفي إطار تنمية الاستثمار الفلاحي الوقفي بموجب عقد المزارعة وتطويره يمكن لإدارة الأوقاف أن تتعاقد مع المختصين في زراعة الأراضي الفلاحية بما يضاعف إيراداتها كما أنه يوفر فرصاً جيدة لاستثمار العقارات الوقفية الصالحة للزراعة شريطة ضبط عقد المزارعة في شكل دقيق يساهم في تفعيله عملياً من جهة، ويساهم من جهة أخرى في ترقية القطاع الفلاحي خاصة مع كون أغلب العقارات الوقفية ذات طابع فلاحي.

❖ يمكن استغلال العقار الفلاحي الوقفي بموجب عقد المساقاة باعتباره عقداً تموالياً لاستثمار وتنمية الأوقاف الفلاحية خاصة ما كان منها شجراً ونخلاً مثمراً بشرط تطوير هذه الصيغة وتطويرها، وذلك بالتعاقد مع مؤسسة متخصصة في رعاية الأشجار أو من مجموعة أفراد فلاحية أو مهندسين وتقنيين في الفلاحة ويتم اقتسام الأرباح على قدر مساهمة كل منهم في المشروع، كما يمكن أن يساهم أحد الأطراف بالمعدات والأدوات، وقد تستغل إدارة الأوقاف ريع الوقف لاقتناء المعدات الفلاحية الحديثة وتقوم بتأجيرها للمتفعين من فلاحين أو متخصصين في المساقاة لتسهيل وتطوير أنشطتهم، ومنه تكون إدارة الأوقاف قد استفادت من عقدين، عقد إيجار العتاد الفلاحي وعقد المساقاة مما يزيد في الربح، وذلك يوجب التفكير في تسويق المنتج عن طريق التعاقد المسبق مع المؤسسات المتخصصة في التسويق المحلي والتصدير والصناعات الغذائية، ويجب الإشارة إلى أهمية إعداد دراسة جدوى دقيقة لمشروع عقد المساقاة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف خاصة مع كون المشروع من المشاريع التي تتأثر بشكل كبير الظروف المناخية الطبيعية، أو إنشاء مجمعات فلاحية الوقفية نموذجية تكون في شكل شراكة بينها

، والذين قاموا بتأجيرها لأشخاص غرباء بأثمان مرتفعة، مؤكداً أن هناك أملاك وقفية غير معرفة أو غير مقيدة لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف.

والملاحظ أنه رغم جهود المشرع بحماية الثروة الفلاحية الوقفية وحسن استخدامها، غير أنها لازالت تعرف نقص في عائدها لسوء استغلالها وتعرضها للغصب والنهب أو الإهمال والتقصير في طرق استثمارها والتي لا تزال تقليدية بحاجة لتحسين وتطوير وفقاً لأساليب حديثة، وكل ذلك راجع إلى عدة عوامل تواجه استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية وتحول دون تنميتها ومن أهمها:

عدم وضوح النصوص القانونية الخاصة باستثمار العقارات الفلاحية الوقفية باستثناء عقد الإيجار، وكذا عدم توفر نماذج لعقود استغلال وتنمية أراضي الوقف حيث لا نجد إلا عقود الإيجار التي تم تطبيقها على أرض الواقع، كذلك غياب دور ناظر الملك الوقفي في حماية الأملاك الوقفية وتنميتها وثمارها والرقابة على كيفية استغلالها كذلك صعوبة استرجاع الأملاك الوقفية المهوبة واسترجاعها بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري والتي طالها النهب والتعدي من العهد الاستعماري وغداة الاستقلال، كما أدمج قانون الثورة الزراعية الأوقاف غير المستغلة ضمن صندوق الثورة الزراعية الأمر الذي خلق وضعاً معقداً صعب عملية استرجاع الأملاك الوقفية وإثباتها خاصة مع فقدانها للطابع الفلاحي⁽⁴⁶⁾.

2.3- الاقتراحات المقدمة في إطار تطوير طرق استثمار العقارات الفلاحية الوقفية بما يتماشى وتطور المعطيات الاقتصادية.

ان التطرق إلى أهم الأحكام المنظمة لطرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي وكذا محاولة تسليط الضوء على مدى فعاليتها في تحقيق التنمية الاقتصادية لهذه العقارات يقتضي إدراج الاقتراحات التالية:

❖ فيما يخص عقد الإيجار الفلاحي الوقفي يقترح استحداث آليات لمراقبة مدى احترام الهيئات المكلفة بالأوقاف لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 70/14 من إجراءات قانونية وتعاقدية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وكذا إعادة النظر في قيمة الأجرة السنوية

مجال الأوقاف ، و هي عبارة عن تجميع أموال نقدية من عدد من الأشخاص عن طريق التبرع والأسهم، لاستثمار هذه الأموال، ثم إنفاقها أو إنفاق ريعها وغلتها على مصلحة عامة تحقق النفع للأفراد والمجتمع، وتكوين إدارة لهذا الصندوق تعمل على رعايته، والحفاظ عليه، وإشراف على استثمار الأصول، وتوزيع الأرباح بحسب الخطة المرسومة، عرفتها الأمانة العامة للأوقاف في دولة الكويت بأنها الإطار الأوسع لممارسة العمل الوقفي، ومن خلالها يتمثل تعاون الجهات الشعبية مع المؤسسات الرسمية في سبيل تحقيق أهداف التنمية الوقفية.

4. خاتمة:

ان تنمية الوقف وتحديثه بالنظر لمضمون الوقف التنموي وطبيعة نشاطه المحلي يمكن أن يسهم بقسط وافر في سد الحاجات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع المحلي وتفعيل الدور الاقتصادي للعقارات الوقفية التي أصبحت تشكل عقارات رائدة اقتصاديا ، وذلك من خلال طرحه مجموعة من الأساليب والصيغ التمويلية المبتكرة لتمويل المشاريع التنموية ،ومواجهة عقبات استثماره و البحث على خلق جسور التعاون و تحسين مستوى الادارة في التسيير و الحفاظ عليه بأخذ بعين الاعتبار الحلول المتطرق لها و الاستفادة من خبرات الدول الأخرى، و العمل بجهد لتطويره وعصرنة الادارة واعادة استرجاع الأملاك الوقفية و جردها و استثمارها بتفعيل الطرق المستحدثة بصفة مستدامة تلي متطلبات الأفراد وتساهم في التطور الاقتصادي.

5- المراجع:

- الكتب:

-عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار و العارية، الجزء 6، المجلد2، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان،2000.

-خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، دار هومو، 2009.

وبين المختصين في النشاط الفلاحي أفرادا ومؤسسات⁽⁴⁸⁾

❖ اقتراح توحيد نمط استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية وتحديثه بما يتماشى والمعطيات الاقتصادية، وذلك بفرض عقد الامتياز كنمط وحيد لاستغلال العقار الفلاحي الوقفي بما يشابه عقد الامتياز الوارد في اطار استثمار الأملاك الوطنية الخاصة وذلك بهدف دفعه في عجلة التنمية الاقتصادية والتخلص من الطرق البدائية للاستثمار والتي جعلت من العقار الوقفي عقارا راكدا يشكل عائقا امام الاستثمار خاصة مع تخوف المستثمرين من الاستثمار في العقار الوقفي والذي يجهد الأغلبية نظامه القانوني، ذلك أن فرض عقد الامتياز كنمط وحيد لإستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية سيزيل نوعا ما الغموض واللبس الذي يحيط طرق استثمار مثل هذه العقارات التي غالبا مايتفادى المستثمرون الاستثمار فيها خوفا من النظام القانوني الخاص بالأوقاف، و باعتبار المستثمرين اعتادوا على عقد الامتياز كنمط لاستثمار الأملاك الوطنية الخاصة فان ذلك سيسهل ويشجع الاستثمار في العقارات الوقفية.

❖ اقتراح فرض انشاء مشاريع صناعية صغيرة من طرف المستثمرين في دفتر شروط لخدمة العقار الفلاحي الوقفي كمصانع اسمدة ، مصانع لتحويل وتعليب المنتوجات الفلاحي... تشكل جزء من الاستثمار الفلاحي للعقار الوقفي تساهم لامحالة بشكل فعال في تنميته وتطويره وتحسين ريعه، ولما لا التنسيق في اطار مشاريع ANSEG ، مع استفادة المستثمر من إعفاءات ضريبية وتحفيزات مالية الى حين إتمام مشروعه الاستثماري الامر الذي يساهم بفعالية في احياء الاستثمار في الأراضي الفلاحية التي تعاني اغلبها من الإهمال ، وذلك بالتركيز على البناء الهندسي المحكم للمشاريع الفلاحية الاقتصادية الوقفية وفق أسس اقتصادية حديثة مع الاعتماد على إطارات متخصصة في التخطيط الجيد لادارة الثروات الوقفية .

❖ الاستفادة من تجارب الدول الناجحة في مجال استثمار العقار الفلاحي الوقفي، و خلق جسور التعاون و العمل على إدخال عقود حديثة لاستثمار و تنمية هذا العقار، خاصة في مجال التمويل وتوفير السيولة المالية وذلك اما بانشاء بنك وقفي أو انشاء الصناديق الوقفية اقتباسا من التجربة الكويتية الناجحة في

(2) المرسوم التنفيذي رقم 17/14 مؤرخ في 10 فيفري 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2014.

(3) المواد 4 و 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 17/14 .

(4) عرفت المادة 06 من قانون الأوقاف الوقف العام بأنه: «الوقف العام ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه. ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات».

(5) أنظر المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

(6) يقصد بالأرض الفلاحية حسب ما نصت عليه المادة 04 من القانون 90 / 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

(7) تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المذكور سابقاً: " تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار" والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 نصت على أنه: «... تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاed العلني».

(8) المادتين 22 و 23 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98¹ أن يكون إيجار الملك الوقفي إما عن طريق المزاed العلني أو التراضي، ويحدد الحد الأدنى للإيجار (إيجار المثل) عن طريق المزاed العلني وهو الأصل طبقاً لنص المادة 2 أعلاه، وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة واستشارة مصالح أملاك الدولة. وفيما يخص الإيجار بالتراضي نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على أن تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف تحديد قيمة الإيجار وفق مقتضيات السوق العقارية.⁽⁹⁾ أما

عن إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فتحدد مدة الإيجار فيها 40 سنة قابلة للتجديد، وذلك كامتداد لمدة الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الذي كان يسبق الإيجار. المادة 2 من المرسوم التنفيذي في 70/14 سالف الذكر.

(10) المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 17/14 .

-بن رقية بن يوسف- شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوي، 2001.

- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، الكتاب.

- المذكرات والأطروحات

-بن شريطية سناء ، الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة ، 2017-2018

-بن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012.

-إبراهيم بلبالي، قانون الأوقاف الجزائري، دراسة تحليلية نقدية مقارنة بالفقه الإسلامي، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003-2004

-خالد بوشمة، طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 2013-1-2014.

-مسدور فارس، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2007-2008

-المقالات:

-محمد حجازي: اشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، الجزائر، ط16، 2012.

6-الهوامش:

(1) قانون رقم 07-01 مؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف.

- (11) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 نصت على أنه: «... تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني».
- (12) الملحق الأول مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70-14 ، ص 9-11.
- (13) في حالة المزاد بالتعهدات المختومة يقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المذكور سابقا. كما يمكن إرسال عرض الإيجار عن طريق المزاد أو إيداعه مباشرة في المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعنية كما هو محدد في الإعلانات في أجل أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب. ويترب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا (المادة 4 من المرسوم 70/14).
- (14) يتكون مكتب المزاد من:
- "مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية أو ممثله رئيسا - مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله كعضو- موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية كعضو".
- المادتين 3 و4 من الملحق المتضمن الشرط الذي يحدد بنود الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المذكور سابقا.
- (15) - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، سالف الذكر.
- (16) المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، سالف الذكر.
- وقد حدد المشرع سبل الخيرات في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23 مارس 1991 يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، ج رعد 16 لسنة 1991، كما يلي:
- الحفاظ على حرمة المساجد وحماية أملاكها.
 - ترشيد أداء الزكاة جمعا وصرفا.
 - المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تيسير الزواج للشباب ورعاية اليتامى ومساعدة المحتاجين.
- محاربة المحرمات والانحرافات والآفات الاجتماعية وأسبابها. (17) - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14، سالف الذكر.
- (18) - المادة 12 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني.
- (19) - المادة 30 من دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.
- (20) - المادة 06، 07، 08 من قرار وزاري رقم 16/60 سالف الذكر.
- (21) أنظر المادة 02: من دفتر الشروط المرفق بالملحق رقم 03 تابع للمرسوم التنفيذي رقم 70/14 سالف الذكر.
- (22) - المادة 03، من دفتر الشروط، المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم، إلى إيجار فلاحى وقفي، المرفق بالمرسوم 70/14 السالف الذكر.
- (23) - المادة 03، الملحق 03 من المرسوم رقم 70/14 السالف الذكر.
- (24) - المادة 03، الملحق 03 من دفتر الشروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، المرفق بالمرسوم 70/14 سالف الذكر.
- (25) - المادة 03 فقرة 01 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14
- (26) - المادة 16، من المرسوم 70/14 السالف الذكر.
- (27) - أنظر المادة 14، الملحق 04، من المرسوم رقم 70/14 السالف الذكر
- (28) - أنظر المادة 03، الملحق 03، من المرسوم رقم 70/14 سالف الذكر
- (29) - المادة 15 من الملحق الأول المتضمن دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14، سالف الذكر.

(36) - عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف و تمويله في الإسلام، دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص 142.

(37) - بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012 ص 207.

(38) حدد الأستاذ خالد بوشمة خصائص عقد المزارعة فيما يلي:

1. أن المساقاة لا ترد إلا على الأشجار المثمرة
2. أنه لم يشترط فيمن يخدم هذه الأرض أن يكون مزارعا بل قال إعطاؤه لمن يصلحه سواء كان مزارع أو غيره
3. أنه لم يربط العمل بالسقي فقط ولكن ربطه بالإصلاح أي كل الأعمال التي تؤدي إلى صلاحه و نمائه وإثماره
4. أن المقابل يكون بنصيب من منتج هذا الشجر يتفق عليه آن العقد

أنظر في هذا الشأن . خالد بوشمة ، طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2013، 1-2014، ص 168.

(39) - أنظر في تعريف عقد المساقاة عند فقهاء الشريعة الإسلامية خالد بوشمة، المرجع السابق، ص 167.

(40) - وهو ما اتفقت عليه جلّ المذاهب من مالكية وحنفية وحنابلة، وذلك بالتوسع في أصناف الشجر بعكس الشافعية الذين قصروا عقد المساقاة على بعض أصناف الأشجار فقط.

- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، مرجع سابق، ص 137.

- عبد القادر عزوز، فقه استثمار الوقف و تمويله في الإسلام - دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، المرجع السابق، ص 165.

- خالد بوشمة، المرجع السابق، ص 168 و 169.

(30) . فقد عرف هذا النظام عند كل المذاهب الإسلامية على اختلاف طفيف بينها فيما يتعلق بشروط وأثار هذا العقد . راجع بشى من التفصيل أحكام عقد المزارعة في مختلف المذاهب الإسلامية : خالد بوشمة، طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه ، جامعة الجزائر 2014 . 2015 ص 17 وما بعدها.

(31) . القانون رقم 01 . 07 المؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق ل 22 مايو 2001 يعدل و يتمم القانون رقم 91 . 10 المؤرخ في 21 أفريل 1991 و المتعلق بالأوقاف

(32) - حدد الأستاذ خالد بوشمة أهم خصائص عقد المزارعة كما يلي :

- أن موضوع عقد المزارعة هو فقط الأرض أي الخالية من الزرع.

- أنه تحاشى مصطلح المشاركة الذي استعمله فقهاء المالكية .

- أنه استعمل مصطلح المزارع و لم يعممها لتشمل أي عامل مهما كانت صفته .

- أن المقابل يكون حصة متفق عليها من المحصول .

راجع : خالد بوشمة، المرجع السابق، ص 20.

(33) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار و العارية، الجزء 6، المجلد 2، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، ص 1365

(34) - خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دار هومة، 2009، ص 134.

- إبراهيم بلبالي، قانون الأوقاف الجزائري، دراسة تحليلية نقدية مقارنة بالفقه الإسلامي، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص 414.

(35) . خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 134

(46) من بين شروط طلب استرجاع هذه الأراضي طبقا لنص المادة 76 من القانون رقم 25-90 أن لا تكون قد فقدت طابعها الفلاحي و أدرجت ضمن الاحتياطات العقارية غير أن أغلبها لم تبق على ما كانت عليه حين وقفها، حيث شيدت بنايات على أراضي الوقفية أو حولت عن طريق أدوات التعمير أو حولت إلى مستثمرات فلاحية أو تم استصلاحها

(47) خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 323

(48) - بن شرطية سناء، مرجع سابق، ص 274.

(41) خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، مرجع سابق، ص 137.

(42) - مسدور فارس، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2007-2008، ص 170.

(43) - خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، مرجع سابق، ص 130.

(44) - عبد القادر بن عزوز، مرجع سابق، ص 129.

(45) - بن شرطية سناء، الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2017-2018، ص 267.