

طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري Different ways to invest the agricultural land in algerien legislation



شريعة يوسف الزين¹، علياتي محمد²

¹ طالبة دكتوراه، جامعة يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم

الحقوق، مخبر السيادة والعولمة، cherifayouce99@gmail.com

² أستاذ محاضر-أ- ، جامعة يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم

الحقوق، مخبر السيادة والعولمة، alaiti.mohamed2020@gmail.com



تاريخ الإرسال: 2020/ 12/20 تاريخ القبول: 2021/ 04 / 18 تاريخ النشر: 2021/ 05 / 28

ملخص

تعتبر الفلاحة من ثروات الدائمة التي فيها حماية للسيادة الوطنية وذلك لدورها الكبير في تحقيق الأمن الغذائي والتقليل من التبعية الأجنبية في ميدان الغذاء، والجزائر قادرة على يلوغ ذلك بفضل الإمكانات المتنوعة وأراضيها الشاسعة بما فيها الأراضي الوقفية التي عرفت عدة أساليب ونظم استغلالية وكل ذلك من أجل المحافظة عليها، واستغلالها استغلالا أمثل وضمن التنمية الشاملة والمستدامة للوقف.

الكلمات المفتاحية: استغلال العقارات الوقفية، المساقاة، المزارعة، إيجار العقارات

الفلاحية الوقفية، عقد الحكر.

Abstract: Agriculture is considered the permanent wealth which national sovereignty protects and also it has a great role to play in achieving food security and reducing foreign dependence in the field of food algeria is capable of reaching food independence thanks to its diverse potential and vast territory, including endowment lands which have seen several methods and exploitative systems in order to preserve their exploitation and sustainable endowment

Keywords: exploitation of endowment properties, msaqa, farming , hikaarlease

مقدمة:

يعتبر العقار الفلاحي الوقفي ركيزة من الركائز الأساسية في الاقتصاد الوطني، وله مكانة في تلبية الاحتياجات الغذائية من مختلف المنتجات الفلاحية زراعية كانت أو حيوانية، وكما تظهر هذه المكانة في استيعابه لجزء معتبر من القوى العاملة واسهاماته في تزويد قطاعات أخرى بمنتجاته، فإذا كان القطاع الفلاحي الوقفي قد واجه تحديات معتبرة من قبل، فإن الرهانات التي تنتظره اليوم في بلانا أكبر، ولقد مر القطاع الفلاحي الوقفي في بلادنا منذ الاستقلال إلى اليوم بمرحلتين شهدت أنماطا تنموية وتسييرية متتالية الهدف أهمها تنمية الوقف.

ويكتسي موضوع استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية أهمية بالغة، إذ تعتبر العقارات الوقفية الفلاحية صنف من الملكية العقارية الوقفية، وجزء من الحظيرة الوطنية للأراضي الفلاحية في الجزائر بحكم أن القطاع الفلاحي هو أحد طرق البديلة للمحروقات لإنعاش الاقتصاد الوطني، ونظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يؤديها والمتمثلة في النهوض بالمجتمع والاقتصاد الوطني، فإن الدولة منحت له أهمية بالغة تجسدت في مختلف أنماط التسيير والتنظيم التي أتبعت من طرفها، وكل ذلك من أجل الحفاظ على هذا النوع من الأراضي.

وفي إطار سياسة الانفتاح الاقتصادي فتح المشرع الجزائري مجال التنمية والاستثمار في الأملاك الوقفية بموجب قانون الأوقاف المعدل والمتمم وكذا المرسوم 14-70 المتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية ومن هذا المنطلق فإن البحث يتطلع إلى بلوغ هدفين يمكن تلخيصها فيما يلي :

- التنويه بالتدبذ القانوني الذي عرفه القطاع الفلاحي الوقفي في ظل التوجهات السياسية والاقتصادية التي عرفتها البلاد.

- اهتمام المشرع الجزائري بالمعالجة الشاملة لأزمة العقار الفلاحي الوقفي الموروث عن الحقبة الاستعمارية .

ولا شك أن بلوغ هذين الهدفين يتطلب تحليلا يسعى للإجابة على الإشكالية التي يثيرها مثل هذا الموضوع فما هي العقود التي أقرها المشرع الجزائري لاستغلال العقارات الفلاحية الوقفية؟ .

ولتجسيد هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج التحليلي المنصب على النص القانوني المُنظم لموضوع الحال تحليلا وتمحيصا لمختلف أحكامه، وإدراكا لذلك قسمنا هذا البحث إلى نقطتين خصصنا النقطة الأولى لعقود استغلال العقارات الفلاحية الوقفية قبل صدور المرسوم 14-71 والنقطة الثانية لعقود استغلال العقارات الفلاحية الوقفية في ظل المرسوم 14-70.

1. عقود استغلال العقارات الوقفية الفلاحية قبل صدور المرسوم 14-70

يُمكن أن تُستغل وتُستثمر وتُنمى الأملاك الوقفية إذا كانت زراعية أو مشجرة بأحد العقود الآتية عقد المزارعة، وعقد المساقاة، أما إذا كانت الأراضي الوقفية الفلاحية عاطلة أو بور فإنها تُستغل عن طريق الحكر

1.1. عقدي المزارعة والمساقاة

من أجل تحقيق الوظيفة الاقتصادية للأراضي الوقفية واستغلالها على الوجه الأمثل استحدث المشرع بموجب القانون 01-07 عقد المزارعة وعقد المساقاة

1.1.1. عقد المزارعة.

هي عقد على الزرع ببعض الخارج منه من الأرض بشرائطه الموضوعة له شرعا وهي إجارة الأرض، أما المالكية فيعرفون المزارعة بأنها شركة في الزرع¹، ويقال الشركة في الحرث بشروط²، وعند الحنابلة هي دفع الأرض إلى من يزرعها أو يعمل عليها ويدفع له الحب الذي يبذره والزرع

بينهما بنسبة معلومة مشاعة، وعند الشافعية هي معاملة العامل في الأرض ببعض ما يخرج منها على أن يكون البذر من المالك.

أما تعريف القانوني للمزارعة يقصد بأنها إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد 3، وهو تعريف مطابق لتعريف المذهب الحنفي لأنه اعتبر المزارعة عقد على الزرع، يبرم عقد المزارعة لمدة محددة قابلة للتجديد موسمين أو أكثر حسب وطبيعة الأرض والاستغلال الفلاحي ولا تتجاوز في جميع الحالات ثلاثة (03) سنوات من تاريخ إبرام العقد دون الإخلال بما قد يتقرر من حق البقاء للمزارع إلى حين إدراك الزرع 4، ينقضي عقد المزارعة حسب حالات الآتية 5

- بانتهاء المدة المحددة قانونا ، ما لم يوجد مقتضى آخر يفضي لانتهاء العقد قبل انتهاء مدته، بيد أنه يستمر العقد إلى حين إدراك الزرع.
- ينقضي بالفسخ، كما ينقضي كذلك إذا اقترن بشرط من الشروط الفاسدة المبطلة له شرعا .

- ينقضي إذا توفي المزارع قبل انتهاء مدة العقد

1.1.2 عقد المساقاة

أدرج المشرع في المنظومة التشريعية عقد المساقاة بموجب المادة 26 مكرر 1 من القانون 01-07 التي جاء فيها ما يلي: عقد المساقاة هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمرة، وذلك رغبة منه في استغلال واستثمار الأراضي الوقفية العامة المشجرة وتفعيلا للدور الاقتصادي والاجتماعي الذي تؤديه هذه الأعيان، كما تعرف المساقاة بأنها إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه كالنخيل لمن يسقيها مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر بمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه⁶، أو هو عقد على خدمة الشجر.

وينقضي عقد المساقاة لنفس الأسباب التي ينقضي بها عقد المزارعة، بالإضافة للأسباب الآتية:

ينقضي بالانفساخ إذا أصاب المساقى مرض يعجزه عن العمل أو هرب أو ترك العمل، أو ثبتت سرقة أو في حالة عدم إثمار الشجر بعد مضي سنتين من إبرام العقد، أو أصاب الشجر أنت على ثلثه كما ينقضي بالتقاييل، ينقضي إذا توفي المستأجر الساقى قبل انتهاء مدة العقد.

1.2. استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية العاطلة أو البور

1.2.1. مفهوم عقد الحكر

أقر الفقهاء فكرة إيجار الأعيان الموقوفة المخربة لمدة طويلة تحايلا عن أحكام الوقف الجامدة ولالتماس ثغرة تنفذ منها يد الإصلاح وكان من بين هذه الإجراءات عقد الحكر، الذي قنن المشرع أحكامه العامة ونص عليه كطريقة لاستثمار الأراضي الفلاحية البور.

ويعرف الحكر على أنه عقد يؤجر به مالك العقار عقاره لمستأجر إلى الأبد لمدة طويلة في مقابل أجره المثل، فهو عقد إيجار للأعيان الموقوفة ولا يكون إلا عند الاقتضاء تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 01-07، والاقتضاء في الوقف يستوجب أن تكون الأرض خربة لا يرجى منه غلة ولم يمكن استغلاله لقلّة موارده وعدم قدرة ناظر الوقف على استثماره.

ولما كان الحكر ينشئ حقا على الوقف للمحتكر فهو يعتبر تصرفا في العين الموقوفة، والمعلوم أنه لا يجوز التصرف في الوقف، ونظرا لخطورة هذه التصرفات على الأوقاف العامة كان لابد من إحاطتها بإجراءات صارمة لمنع أي تلاعب بها خاصة لطول حق الحكر.

1.2.2. أركان عقد الحكر

يقوم عقد الحكر في أركان وهي

- التراضي: يخضع التراضي للأحكام العامة إلا أنه في عقد الحكر

يشترط فيه الكتابة الرسمية مادام أنه حق عيني طبقا لنص المواد 324 مكرر 1 و793 من القانون المدني، ولا يكون له حجة في مواجهة الغير إلا بشهرة تطبيقا لنص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك لخطورة التصرف على الوقف باعتباره يرتب حقا عينيا على الوقف وبالتالي يجب أن يسجل في السجل الخاص بالأوقاف.

- محل العقد: لا يكون إلا على أرض موقوفة عاطلة وهو ما أكد عليه المشرع بموجب نص المادة 26 مكرر 82
- المدة في عقد الحكر: نص المشرع في المادة 26 مكرر 1 على أن عقد الحكر يكون لمدة معينة دون تحديد الحد الأقصى له وباعتباره من العقود الطويلة المدة حيث أنه لم يبين ولم يشترط مدة لذلك بل اكتفى بلفظ "مدة معينة"، فالحكر لا يمكن أن يكون مؤبدا وترك المشرع تحديد المدة للمحكر وناظر الوقف العام، إلا أن هذا يعتبر نقصا وفراغا "قانونيا" ينبغي سده بالتدخل وتحديد مدة عقد الحكر كحد أقصى خاصة أن عقد الحكر يمنح حقا على عين الوقف من خلال حق المحكر في التنازل عنه وتوريثه.

الأجرة في عقد الحكر: استغلال الوقف المعطل والاستفادة منه عن طريق تحصيل أجرة الوقف هو الغرض من الحكر والأجرة في تحكير الأراضي الموقوفة لا يجوز أن تكون أقل من أجر المثل وقت التحكير ولا تكون بغبن فاحش.

ويلزم المستأجر في عقد الحكر بدفع مبلغ يساوي قيمة الأرض معجلا ليكون له حق القرار الدائم أو لمدة معينة ويتصرف فيها بالبناء والغراس أو بأحدهما، ويترتب عليه مبلغ ضئيل يستوفي سنويا لجهة الوقف من المحكر أو

من نقل إليه هذا الحق، لأن المحتكر له الحق في التصرف في حقه بجميع التصرفات، فيصبح من حقه بيع أو وقف ما بناه وأنشأه.

وينقضي عقد الحكر بانتهاء المدة المحددة، ما لم يوجد مقتضى آخر يفي لانتهاء العقد قبل انتهاء مدته 9 كما ينتهي عقد الحكر بوفاة المستحكر قبل إقامته للبناء أو الغراس إلا قدر الناظر أن مصلحة الوقف تبرر غير ذلك، وحينئذ يعاد تحرير العقد وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستحكر المتوفي¹⁰.

2. عقود استغلال العقارات الفلاحية الوقفية في ظل المرسوم 70-14.

حدد المشرع الإطار العام للمرسوم التنفيذي 70-14 بموجب المادة الأولى منه 11 مبينا مجال تطبيق الذي جعله في الأراضي المحصورة، حيث كان الإيجار ولا يزال أكثر الأساليب الشائعة لاستثمار الأوقاف في البلاد الإسلامية وذلك بالنظر إلى القيود التي وضعها الفقهاء على الأساليب التي يستثمر الوقف بها.

2.1. عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة التي تم حصرها¹²

سنتناول تعريف عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية التي تم حصرها وحتى يقوم هذا الأخير يحتاج لوجوده أركان، وأقر المشرع طرق قانونية لتأجير هذه الأملاك ولهذا العقد آثار

حيث عرف المشرع الجزائري إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب نص المادة 04 / 1 من المرسوم التنفيذي رقم 70-14: يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تُؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة.

ما يلاحظ على هذا التعريف من حيث الشكل أن فيه تكرار في عبارة الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حيث ورد مصطلح مخصصة في

المرّة الأولى معرفة مما يعني أن الأراضي محصورة قانوناً، وفي المرّة ثانية ورد مصطلح مخصصة نكرة مما يدل على سعي الإرادة التشريعية لاسترجاع الثروة العقارية الوقفية .

وجاء في الفقرة الثانية من المادة 04 من المرسوم التنفيذي 14-71 أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها و استغلالها أمثل و جعلها منتجة وتدعى في صلب النص "أراضي وقفية فلاحية "

ما يلاحظ على هذه الفقرة أن المشرع الجزائري حدد الهدف من استئجار الأراضي الفلاحية الوقفية الفلاحية من أجل تنميتها وتنميتها وبذلك يُثمن الوقف

2.1.1. أركان عقد إيجار العقارات الفلاحية:

ويقوم عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية على أركان تتمثل فيما يلي:

- **المحل:** تتمثل في الأرض الفلاحية الوقفية المحصورة قانوناً.
- **السبب:** طبقاً للقواعد العامة يشترط المشرع الجزائري مشروعية سبب التعاقد وقد حدد المشرع الجزائري سبب إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب المادة 04 في فقرتها الثانية.
- **مدة العقد:** أقر المشرع الجزائري أن الإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية يكون بمدة محددة 13 وبحكم أن المرسوم 14-70 ما هو إلا تكملة للأحكام المرسوم 98-14381 إذ جاء في نص المادة 27 منه ما يلي: "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة" 15 و بحكم أنه ربط المدة بطبيعة الملك الوقفي وهذا ما أكد عليه في المادة 06 / 2 من المرسوم التنفيذي 14-70 التي جاء فيها ما يلي: "تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال

الفلاحي"وبذلك وضع المشرع الجزائري معيارا موضوعيا لتحديد مدة العقد

• طرفي العقد وهما الموجر:

هو السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في الأرض الفلاحية الوقفية أما المستأجر: كل شخص طبيعي 16 أو معنوي 17 .

طرق تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية المحصورة: يكون تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية في ظل المرسوم 14-70 إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي

حيث تستخلص أحكام إيجار الأملاك الوقفية بالمزاد العلني باستقراء المواد من 14 إلى 19 من المرسوم التنفيذي 14-70 ، فيتم الإيجار عن طريق المزاد العلني، إما عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل عشرون (20) يوما على الأقل قبل تاريخ المزايدة عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين أو بأي وسيلة إخبارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي

التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها وحدودها ومراجع المسح – في المناطق التي شملتها عمليات مسح الأراضي العام – ونظام السقي المطبق والتمن الأدنى المعروف وكذا مدة الإيجار. مكان إجراء المزاد.

تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات وتكون المزايدات شفوية أو تعهدات مختومة .

التأجير عن طريق التراضي: نظم المشرع أحكامه القانونية من المواد 20 إلى 23 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المذكور سابقا وهو طريقة استثنائية يُلجأ

إليها في حالة عدم جدوى طريقة التأجير عن طريق المزادات 18 ويكون بموجب ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف 19، ويمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة 20 مع مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381 المذكور أعلاه، وتحدد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بصيغة التراضي وقف مقتضيات السوق العقارية 21

2.1.2. الآثار القانونية لتأجير الأراضي الفلاحية الوقفية:

تتعرض الآثار القانونية في الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق المتعاقدين

• حقوق و التزامات المستأجر 22:

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

كما حدد المشرع الجزائري التزامات مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية على سبيل المثال من خلال المواد 10 و 11 من المرسوم 14-70 والمادة 03 من الملحق الثاني من نفس المرسوم ويمكن إجمالها في ما يلي:

إحترام الالتزامات التعاقدية، عدم تغيير الوجهة الفلاحية²³، تسديد مقابل الإيجار سنوي مسبقا²⁴

• حقوق و التزامات السلطة المؤجرة :

قرر المشرع الجزائري حقوقا لمؤجر الأرض الفلاحية الوقفية وفي المقابل حملته التزامات

لها الحق في فسخ الإيجار بمبادرة من الإدارة إذا أخل المستفيد بالتزاماته²⁵ وإمكانية مراجعة قيمة بدل الإيجار عند تحديده، إذا كان الأمر يقتضي ذلك²⁶ أما التزامات مؤجر الأرض الفلاحية الوقفية في حقيقتها القانونية هي حقوق للمستأجر التي سبق التطرق إليها.

2.2. نظام الإيجار الخاص بالأمولاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

أقر المشرع الجزائري إمكانية استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية 27 ، وذلك بناء على نصوص قانونية وتأكيدا على ذلك صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01-06 المؤرخة في 20/03/2006 المتعلقة بتحديد كفاءات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي بحوزة الدولة، وقد أفرد المشرع الجزائري بأحكام خاصة وهذا ضمن الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، فضبط المشرع الجزائري عملية الاسترجاع الأراضي الفلاحية بشروط :

2.2.1. شروط عملية استرجاع الأراضي الفلاحية:

أن تكون الأرض الفلاحية أمتت في إطار القانون 71-73 لفائدة صندوق الثورة الزراعية وقد فرق المشرع بين الوقف العام و الوقف الخاص طبقا للمنشور الوزاري المشترك 11-92 إثبات وجود عقد الوقف بإحدى الطرق الشرعية والقانونية ويكون عبء الإثبات على سلطة المكلفة بالأوقاف.

بقاء العين الموقوفة سليمة وقائمة وقت مباشرة إجراءات الاسترجاع حيث أنه في حالة استحالة استرجاع بسبب تغيير طبيعة الملك الوقفي وتحويله إلى الطابع العمراني، أو تعرضه للاندثار أو الخراب في هذه الحالة يتم تعويض الموقوف عليهم

كما عمل المشرع الجزائري على تعميم أحكام المادة 08 الفقرة 06 من القانون الأوقاف سابقة الذكر على الأملاك الوقفية التي ضُمت إلى أملاك الأشخاص الطبيعيين عن طريق عقود الشهرة أو شهادة الحيازة أو التقادم المكتسب 28 أو من خلال الطرق التندليسية

وتناول المشرع الجزائري أحكام إيجار هذه العقارات بموجب المواد من 24 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المذكور سابقا بإضافة لقرار الوزاري المشترك المؤرخ 2016/90/20 محل إيجار الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة ومدة الإيجار ويسري نظام خاص للإيجار حسب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 14-70 على

أعضاء المستثمرين الفلاحية الجماعية والفردية الحائرين حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي. أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق امتياز في إطار القانون 10-03-29 وحيث حدد المشرع الجزائري مدة الإيجار بمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة لتجديد 30 غير أن المشرع لم يفصل عدد المرات التي يمكن إعادة تأجير هذه العقارات .

2.2.2. آثار عقد إيجار العقارات الوقفية المسترجعة من الدولة

تظهر الآثار بصورة واضحة في الحقوق والالتزامات الملقة على طرفي العقد

• حقوق مستأجر العقارات الوقفية المسترجعة من الدولة 31

الاستغلال الحر للأرض الوقفية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية القيام بكل تهيئة و / أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي

تحديد الإيجار بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف.

طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشهار بسنة واحدة (1) على الأقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية الخروج من الشبوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/30 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

• التزامات المستأجر³²

يجب على المستأجر أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له، و يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المستفيد منها، و عليه يتعهد بما يلي: إدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة .

الاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة و العمل على إثمارها .
المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي .

الامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية .
ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية .

عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن .
التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما
دفع الإيجار السنوي المستحق عند حلول أجل الدفع .

سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار.

إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

خاتمة:

من خلال ما تم عرضه تبين لنا أنه

- يعتبر استثمار أموال الوقف أكبر تحدي على عاتق الدولة الجزائرية بحكم أنها تملك مخزون وقفي هام واستثمار فيه فرصة لتحقيق أهداف اقتصادية على رأسها الأمن الاقتصادي

- للوقف أهمية كبيرة في الحياة الدينية والاجتماعية والاقتصادية، وذلك بإبراز المعالم الوقفية التي كانت موجودة في الجزائر لمحاولة بعثها من جديد، من خلال التفكير في تطويره واستغلال ثرواته وتنميرها، وإدخاله في عملية التنمية الشاملة حتى تبقى أعيانه وممتلكاته عرضة للاهتلاك.

- نتيجة عجز الدولة عن تغطية جميع القطاعات وتلبية كل الحاجيات التي يحتاج إليها أفراد المجتمع، ذلك أن القطاع الخاص لم يعد مستعدا للمشاركة في المجالات الخدمية التي لا تعود عليه بالرّبح بسبب نقص المبادرات الخاصة، أصبح من واجب الدولة استغلال واستثمار الأملاك الوقفية لإمكانية تخفيف بعض الأعباء عن ميزانيتها المالية.

- النظام المعتمد لاستغلال العقارات الفلاحية غير كافي وفقا للوضع التشريعي الحالي لأجل تحقيق مقاصد الوقف، فما أوجبنا في هذا العصر إلى إحياء هذا الوقف وتحديث أساليبه ومجالاته مواكبة للقرن الواحد والعشرين عصر التنافس والتسابق في ابتكار الوسائل والآليات الاقتصادية والتنموية لخدمة المجتمع الإسلامي.

هذا ما دفعنا إلى تقديم مجموعة من المقترحات التالية:

- العمل على تفعيل الآليات التمويلية والعقود والأساليب الاستثمارية التي يستمد معظمها من أحكام الشريعة الإسلامية.
- العمل على إيجاد أساليب حديثة لاستثمار الوقف واستغلاله في حل المشاكل الاجتماعية منها مشكلة الفقر.
- العمل على وضع الدولة خطة للنهوض بالأوقاف الإسلامية، تناسب تنمية الأملاك والممتلكات الوقفية القائمة وتساعد على انطلاقة استثمارية في المجال الفلاحي .

الهوامش:

- 1 أنظر مناع مرار خليفة، المزارعة والمساقاة في الشريعة الإسلامية، دار الرسالة للطباعة، بغداد، 1975، ص 73.
- 2 أنظر وهبة زحلي، الفقه الإسلامي وأدلته، بدون رقم الطبعة، الجزء الخامس، دار الفكر، بدون سنة النشر، ص 613
- 3 أنظر المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف
- 4 أنظر المادة 05 من نموذج دفتر الشروط مقترح يحدد الشروط العامة والخاصة والبنود المطبقة على إيجار أرض وقف فلاحية عن طريق عقد المزارعة.
- 5 أنظر المادة 07 من نموذج دفتر الشروط مقترح يحدد الشروط العامة والخاصة والبنود المطبقة على إيجار أرض وقف فلاحية عن طريق عقد المزارعة.
- 6 أنظر خالد رامول، الإبطار القانوني و التنظيمي الوقف في الجزائر ، دار الهومة ، الطبعة الثانية، 2006، ص 136.
- 7 أنظر المادة 26 مكرر 2 من القانون 07-01 المعدل و المتمم للقانون 10-91 المتضمن قانون الأوقاف.
- 8 أنظر المادة 26 مكرر 2 من قانون الأوقاف.

- 9 المادة 05 من نموذج دفتر الشروط مقترح يحدد الشروط العامة و الخاصة و البنود المطبقة على إيجار ملك وقفي عن طريق عقد الحكر.
- 10 المادة 06 من نموذج دفتر الشروط مقترح يحدد الشروط العامة و الخاصة و البنود المطبقة على إيجار ملك وقفي عن طريق عقد الحكر.
- 11 تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 06 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 أفريل 1991 المعدل و المتمم يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة
- 12 د/لمعيري ياسين و بوشنافة جمال ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري – دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية- بدون رقم الطبعة، دار الخلدونية، 2019، ص 15.
- 13 المادة 06 من المرسوم 14-70 المذكور سابقا.
- 14 المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات استغلالها، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 05/30/1998.
- 15 الفقرة الأولى من المادة 27 من المرسوم 98-381 نفس المرجع .
- 16 يشترط فيه أن يكون يتمتع بالجنسية الجزائرية غير أنه لم يفصل في أن تكون جنسية أصلية أو مكتسبة كما يقع عليه إثبات صفة الفلاح و هذا ما جاء في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المرجع السابق.
- 17 يُشترط فيه أن يكون خاضعا للقانون الجزائري و أن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة وهذا ما أقره المشرع الجزائري بموجب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-70 المرجع السابق، و عرف المشرع الجزائري النشاط الفلاحي من خلال المواد 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 إذ تنص 03 منه على ما يلي : "يعتبر ذا طابع فلاحي، في هذا المرسوم، كل نشاط يستند إلى الاستغلال أو هو امتداد له لاسيما خزن المنتوجات النباتية أو الحيوانية، و تحويلها و تسويقها و توضيبها، عندما تتولد هذه المنتوجات من الاستغلال.
- 18 المادة 20 من المرسوم التنفيذي 14-70 المذكور سابقا

- 19 المادة 20 من المرسوم التنفيذي 14-70 المذكور سابقا
- 20 المادة 21 من المرسوم التنفيذي 14-70 المذكور سابقا
- 21 المادة 22 المرسوم التنفيذي 14-70 المذكور سابقا
- 22 المادة 02 من دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد في الإيجار عن طريق المزداد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزداد العلني.
- 23 المادة 11 من المرسوم 14-70 المرجع السابق
- 24 نفس المرجع.
- 25 المادة 12 من المرسوم التنفيذي 14-70
- 26 المادة 17 من الملحق الأول من المرسوم 14-70.
- 27 المادة 38 من القانون 91-10.
- 28 تنص المادة 829 من القانون المدني على أنه لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال، الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيابة ثلاثة و ثلاثون سنة ولا يكون لقضاة الموضوع إثارة التقادم المنصوص عليه في المادة من القانون المدني تلقائيا ولا تسري المادة المذكورة على المدعي المطالب بقسمة حقوق ميراثية في حالة عدم الدفع بالحيابة القانونية للأمكنة مدة 33 سنة من طرف المدعى عليه حيث ما يلاحظ على هذا المادة أن المشرع لم يستثني من أحكام التقادم الأملاك العقارية الوقفية
- 29 القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 18/08/2010.
- 30 المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.
- 31 المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي يحدد شروط و كفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة
- 32 نفس المرجع