



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي المُسترجع من الدولة
The legal system for the rental of agricultural
endowment property Recovered from the state

د . سفيان شبيرة

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة

chbira27@hotmail.fr

تاريخ القبول: 2019-04-17

تاريخ الإرسال: 2018-10-07

الملخص:

يُشكل العقار الوقفي الفلاحي حيزًا هامًا من مجموع الأملاك المشكّلة للمنظومة الوقفية في الجزائر منذ نشأتها، هذه الأملاك التي وقع جزءٌ هامٌ منها تحت طائلة التأميم بموجب الأمر 73/71 المنظم لمشروع الثورة الزراعية، مما استوجب قيام نظام قانوني تصحيحي يقوم أولاً على استرجاع تلك الأملاك الوقفية المؤممة ثم التنصيب ثانياً على جملة من الآليات والشروط التي تسري على عقد الإيجار الواقع على هذا النوع من العقار الوقفي الفلاحي، وهو ما تحقق من خلال المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، حيث جاءت هذه الدراسة للوقوف ليس على كيفيات وشروط إيجار العقار الوقفي الفلاحي عموماً إنما على ما استُرجع من الدولة بعد تأميمه فقط .

الكلمات المفتاحية :

الوقف، العقار الفلاحي، الإيجار، عقد الامتياز، عقد الانتفاع الدائم .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

Abstract:

The property of agricultural endowment constitutes an important part of the total property of the waqf system in Algeria since its inception. These properties, which were part of a major part under nationalization under Order 71/73 regulating agricultural revolution, necessitated a corrective legal system that first retrieves those nationalized property The second section is based on a number of mechanisms and conditions that apply to the lease contract for this kind of agricultural endowment property, which was achieved through decree No. 14/70, which is specific to the conditions and modalities of leasing the waqf lands allocated for agriculture, Where this study came to stand not on the modalities and conditions for the rental of agricultural endowment property in general but on what was recovered from the state after nationalization only.

Keywords: Waqf, agricultural land, lease, concession contract, permanent use contract .

المقدمة:

تتنوع أصناف الأموال المُشكلة لحظيرة الأملاك الوقفية في الجزائر — وإن كانت في عمومها تدرج تحت صنف الملكية العقارية — لتشمل المباني (منازل ودكاكين) والبساتين والأراضي الصالحة منها للزراعة وغير الصالحة، ويُشكل العقار الوقفي الفلاحي حيزاً مهماً من مجموع الأراضي الوقفية، هذه الأخيرة التي مرّت بمراحل تاريخية غايةً في الصعوبة والتعقيد بدءاً من مصادرتها من قبل الإدارة الفرنسية إلى إشكالية



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

استرجاعها غداة الاستقلال بعد ضياع وغياب حُجَجِها ووثائقها، إلى تبني الدولة لمشروع الثورة الزراعية سنة 1971م الذي زاد هو الآخر من تعميق الهوة بينها — الأراضي الوقفية — وبين الدور المنوط بها، حيث أدرجت إثر صدور هذا القانون — قانون الثورة الزراعية — غالبية الأراضي الوقفية الفلاحية تحت ملكية الدولة، إلى أن صدر المرسوم التنفيذي رقم 70/14 الذي حاول من خلاله المشرع الجزائري التأكيد على أهمية العقار الوقفي الفلاحي ومدى فاعليته الاقتصادية، وتصحيح مسار استغلاله، هذا المسار الذي عرف شيئا من الاعتداء والانتهاك لخصوصية الملكية الوقفية.

في إطار هذا المسار المصَّحَّح نصَّ المشرع الجزائري على جملة من الإجراءات والشروط القانونية الخاصة بإيجار العقار الوقفي الفلاحي عامة، والمسترجع من الدولة بشكل أخص محاولا في ذلك إحداثَ مقارنةً ميدانيةً تجمع بين الحفاظ على الوضعية التي آل إليها هذا العقار عقب قرار التأميم وبين ضرورة استرجاع الخصوصية المفقودة لهذا النوع من العقار الفلاحي. وعليه تأتي هذه الدراسة للإجابة عن إشكالية محورية تتمثل في: ما تفاصيل النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة؟ ثم ما الفرق بين النظام القانوني لإيجار هذا النوع من العقار الفلاحي الوقفي وبين نظيره المنظم لعملية إيجار باقي العقارات الوقفية الفلاحية؟.

وسأحاول الإجابة عن هذه الإشكالية وما يتفرع عنها من تساؤلات فرعية وفق

التقسيم الآتي:

المبحث الأول: مفهوم العقار الوقفي الفلاحي .

المبحث الثاني: تأميم العقار الوقفي الفلاحي وإمكانية استرجاعه .

المبحث الثالث: آليات إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

المبحث الرابع: حقوق والتزامات المستأجر للعقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة .
المبحث الخامس: الفرق بين نظام إيجار العقار الوقفي الفلاحي غير المؤمم وبين المسترجع من الدولة .

المبحث الأول: مفهوم العقار الوقفي الفلاحي

يقتضي منا تعريف العقار الوقفي الفلاحي أن نعرف الوقف ابتداءً، ثمّ العقار الفلاحي لنصل في النهاية إلى تحديد مفهوم العقار الوقفي الفلاحي .

المطلب الأول: تعريف الوقف

أولاً: تعريف الوقف لغة:

الواو والقاف والفاء أصل واحد، يدل على تَمَكُّثٍ في شيء¹، ويطلق الوقف ويراد به الحبس، إذ الوقف مصدر قولك: وقفت الدابة ووقفت الكلمة وقفاً، وإذا وقفت الرّجل على كلمة قلت: وقفته توقيفاً، ووقّف الأرض على المساكين وقفا حبسها، ووقفت الدابة والأرض وكل شيء، فأما أوقف في جميع ما تقدم من الدواب والأرضين وغيرهما فهي لغة رديئة، وقيل: وقف وأوقف سواء²، والجمع أوقاف مثل ثوب وأثواب³.

¹ - ابن فارس: معجم مقاييس اللغة، تحقيق: محمد عبد السلام هارون، دار الفكر، بيروت، د . ط (1399هـ - 1989م)، ج 6، ص 135 .

² - ابن منظور: لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط 3 (1414 هـ)، ج 9، ص 359، 360 .

³ - أحمد بن محمد بن علي الفيومي: المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المكتبة العلمية، بيروت، (د. ط، د. ت)، ج 2، ص 669 .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

وعليه يمكن القول إن المعنى اللغوي للوقف لا يخرج في عمومه عن معنى الحبس،
الذي يقتضي الحبس على جهة معينة حسب ما مانعا من التصرف¹.

ثانيا: تعريف الوقف في التشريع الجزائري²:

إنّ المستقرئ لمختلف التشريعات التي أصدرها المشرع الجزائري الخاصة بنظام
الوقف الإسلامي سيلحظ أنّه يميّز بين تعريف الوقف كتصرف صادر عن المتبرع
(الواقف) كما هو الشأن بالنسبة للتعريف الوارد في المادة 213³ من قانون الأسرة رقم
11/84 المؤرخ في 09 رمضان 1404هـ الموافق 09 يوليو 1984م⁴، والمادة 03¹ من

¹ - سفيان شبيرة: دعم الوقف لخدمات المجتمع المدني - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والتشريع
الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية،
قسنطينة، 2018 م، ص 03 .

² - باستعراض تعاريف فقهاء المذاهب الإسلامية يمكن القول إنها يدور معناها جميعا حول حبس العين
فلا يُصرف فيها بالبيع والرهن والهبة ولا تنتقل بالميراث، وتصرف لجهات الوقف على مقتضى شروط
الواقف لذلك يمكن القول إن أجمع وأدق وأرجح تعريف على مستوى الفقه الإسلامي يمكن أن نعرف
به الوقف هو ما ذكره ابن قدامة المقدسي بقوله إنّ الوقف هو: (تحييس الأصل وتسبيل الثمرة). انظر:
عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، دار النفائس، عمان، ط2 (1432هـ -
2011م)، ص 42 . موفق الدين ابن قدامة المقدسي: المغني، مكتبة القاهرة، القاهرة، د.ط
(1388هـ - 1968م)، ج 6، ص 03 .

³ - جاء في نصّ المادة: (حبس مال عن التملك لأي شخص، على وجه التأيد والتصديق) .

⁴ - الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 رمضان 1404هـ الموافق 12 يونيو 1984م.



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق 27 أبريل 1991م²،
وبين تعريف المِلْكِيَّة الوقفية، هذه الأخيرة التي عرّفها بموجب القانون رقم 90 — 25³
المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 18 نوفمبر 1990م المتضمن التوجيه
العقاري⁴، حيث نصت المادة 31 منه على أن الأملاك الوقفية هي: (الأملاك العقارية التي
حبسها مالِكها بمحض إرادته ليُجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات
منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أم عند وفاة أحد
الموصين الوُسطاء الذين يُعيّنهم المالك المذكور).

والملاحظ على التعريف وإن كان خاصا بالدرجة الأولى بالأملاك الوقفية وهو ما
يتماشى وموضوع بحثنا، إلا أنه تضمن إشارات حول الوقف بصفة عامة، من ذلك:

¹ - جاء في نصّ المادة: (الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على
الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير).

² - الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ المؤرخ في 23 شوال عام 1411هـ الموافق 08 مايو
1991م.

³ - هذا القانون عدّل بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الأول 1416هـ الموافق 25
سبتمبر 1995م. انظر الجريدة الرسمية العدد 55 الصادرة بتاريخ 02 جمادى الأولى 1416هـ الموافق
27 سبتمبر 1995م).

⁴ - الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 01 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق 18 نوفمبر
1990م.



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

— حصره للأمولاك الوقفية في الأملاك العقارية فقط، وهو ما يتنافى مع التعريف الوقف في قانون الأسرة رقم 11/84، لكن قد يُجاب عن هذا بأن المشرع الجزائري عرّف الأملاك الوقفية متأثراً بطبيعة موضوع القانون، فالقانون خاص بالتوجيه العقاري . — تحديده لطبيعة الموقوف عليه بقوله: (ليجعل التمتع بما دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية)، حيث قصر الوقف على الجهات العامة فحسب، وهو ما خالفه قانون الأوقاف رقم 10/91 الذي نصّ على جواز الوقف على جهات خاصة .

المطلب الثاني: تعريف العقار الوقفي الفلاحي:

أولاً: تعريف العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

عرّفت المادة الرابعة (04) من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الأرضَ الفلاحية¹ أعلى أنّها: ((...كل أرضٍ تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله))، وعليه فحتى تصنف أرضٌ ما على أنها أرض فلاحية لا بد من توفر قيدين اثنين :

— أن تكون الأرض منتجة، ولا يشترط في ذلك أن يكون إنتاجها دورياً ومنتظماً .

¹ - يستعمل المشرع الجزائري مصطلح " الأرض الفلاحية " أكثر من مصطلح "العقار الفلاحي"، مع أنّ هذا الأخير هو التعبير المناسب لأنه المشرع مثلاً حينما يتكلم عن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لا يقصد بها مجرد الأراضي الفلاحية فحسب إنما يقصد بها كذلك تلك الأملاك السطحية الملحقة بالأرض الفلاحية، والتي يتناسب معها مصطلح "العقار الفلاحي " لا مصطلح "الأرض الفلاحية".



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

— أن يكون هذا الإنتاج بتدخل الإنسان، فإذا كان الإنتاج طبيعيا دون تدخل الإنسان كالأراضي الرعوية والغابية مثلا فهي لا تحوز صفة الأراضي الفلاحية لأن إنتاجها ليس بتدخل الإنسان، مع إمكانية حيازتها لصفة "الأراضي المعدة للفلاحة".

ثانيا: المقصود بالعقار الوقفي الفلاحي

لم يُعرّف المشرع الجزائري العقار الوقفي الفلاحي، وإنما اكتفى ببيان تعريف الملكية الوقفية عموما، كما لم يسبق للباحثين — في حدود اطلاعي — التطرق لتعريف هذا النوع من الأملاك الوقفية، ويمكن القول إن المقصود بالعقار الوقفي الفلاحي هو: " تلك الأراضي التي أوقفها أصحابها على وجه من وجوه الخير العامة أو الخاصة وأثبت المشرع الجزائري صفتها الفلاحية لانطباق الأوصاف المذكورة في المادة الرابعة (04) من القانون رقم 90 — 25 عليها"، وعليه فالمعتبر في كونها فلاحية ليس الواقف إنما التشريعات التي احتضت بتنظيم العقار في الجزائر، حيث إن اشتراط الواقف أن تُستغل الأرض الموقوفة استغلالا فلاحيا لا يكفي لوصفها بأنها فلاحية ما لم ينص التشريع على أنّها كذلك .

هذا وتحصي المنظومة القانونية المنظمة للملكية الوقفية في الجزائر أربعة أنواع من العقار الوقفي الفلاحي جاءت الإشارة إليها في المرسوم 70/14 المؤرخ في 10 ربيع الأول 1435هـ الموافق 10 فبراير 2014م المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة¹ :

¹ - الجريدة الرسمية العدد 09 الصادرة بتاريخ 20 ربيع الأول 1435هـ الموافق 20 فبراير 2014م .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

- أراضي وقفية فلاحية عامة أوقفها أصحابها لجهة من جهات البر العامة ولم تقع هذه الأراضي تحت طائلة تأميم الدولة¹.
- أراضي وقفية فلاحية خاصة وتشمل تلك الأراضي التي أوقفها أصحابها على جهات خاصة ولم تقع هي الأخرى تحت طائلة التأميم .
- الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة .
- الأراضي الوقفية الفلاحية التي لازالت في حوزة الدولة ولم تُسترجع لسبب من الأسباب .

المبحث الثاني: تأميم الأراضي الوقفية الفلاحية² وإمكانية استرجاعها

لا يمكن بحث النظام القانوني للإيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة دون التطرق لحادثة تأميم الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار مشروع الثورة الزراعية .

المطلب الأول: تأميم الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار مشروع الثورة

الزراعية

لم يتعامل المشرع الجزائري مع الأملاك الوقفية في إطار تأميمه للأراضي الفلاحية على نفس النسق، إنما فرّق بين نوع وآخر فأتمّ بعض بعضها ولم يؤمّم بعضها الآخر، وذلك على النحو الآتي:

¹ - استتنت المادة الثالثة (03) من المرسوم 70/14 تطبيق وسريان هذا المرسوم على هذا النوع من الأوقاف .

² - آثرت استعمال مصطلح "الأراضي الوقفية الفلاحية" في هذه الجزئية من البحث بدل مصطلح "العقار الوقفي الفلاحي" لوروده في الأمر المنظم لمشروع الثورة الزراعية .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

أولاً: الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما: نصت المادة 34 من الأمر 71 —¹ المؤرخ في 20 رمضان 1391هـ الموافق 08 نوفمبر 1971م على أن المقصود بالأراضي الفلاحية الموقوفة وقفاً عاماً هي الآيلة مباشرة لجهة برّ عمومية، أو الآيلة لها نهائياً يوم صدور الأمر ؛ أي تلك الأوقاف التي آلت إلى جهة من الجهات الخيرية بعدما كانت أيلولتها في البداية لجهة خاصة، إذ العبرة يوم صدور الأمر وهو تاريخ الثلاثين من شهر نوفمبر من سنة 1971م .

هذا النوع من الأوقاف حظي بحماية المشرع الجزائري، ولم يُدرج ضمن الأملاك المؤممة في إطار مشروع الثورة الزراعية، فقد جاء في صلب المادة 34 من الأمر ما نصّه: ((كل أرض زراعية أو معدة للزراعة أو مؤسسة وقفا وآيلة مباشرة لمؤسسة أو آلت نهائياً لها، بتاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تعد بحكم القانون من الأوقاف العمومية وإذا لم تتوفر فيها هذه الشروط تؤمّم الأرض بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية ...)).

ثانياً: الأراضي الفلاحية الوقفية التي لم تحن فترة أيلولتها لجهات عامة: والمقصود بها تلك الأوقاف التي نصّ أصحابها على أيلولتها إلى الجهة العامة بعد انقراض الجهة الخاصة الموقوف عليها، ولم تنقض تلك الجهة الخاصة يوم صدور هذا الأمر. هذا النوع من العقار الوقفي الفلاحي نص المشرع الجزائري على تأميمه وإلحاقه بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، على أن يصبح الأشخاص القائمين باستغلاله

¹ - الجريدة الرسمية العدد 97 الصادرة بتاريخ 12 شوال 1391هـ الموافق 30 نوفمبر 1971م .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

مستحقين له بالأولوية، شريطة أن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في الأمر، كما لا يتم منح هذه الأراضي إلا في إطار جماعي، وهو ما يعتبر تعدد صارخ على الملكية الوقفية، فإعطاء الأولوية للأشخاص القائمين باستغلالها وهم الذين يمثلون الموقوف عليهم في تلك المرحلة لا يُقللُ من شناعة هذا التعدي، فقد جاء في صلب المادة 35 من الأمر ما نصّه: ((عندما تكون الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف آيل للأوقاف نهائيا يتم تأميمها وإحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، ويصبح الأشخاص القائمون باستغلالها مباشرة وشخصيا حين التأميم مستحقين لها على وجه الأولوية، شريطة أن تتوفر فيهم شروط المنح المنصوص عليها في هذا الأمر...)).

ثالثا: الأراضي الفلاحية الوقفية الخاصة ذات المساحة الشاسعة: نصت الفقرة

الثانية من المادة 37 من الأمر 71 — 73 على أنه متى ثبت استغلال الموقوف عليهم للأراضي الفلاحية الوقفية التي وُفقت عليهم استغلالا مباشرا وشخصيا فإنّ لهم الأولوية في استغلال تلك الأراضي، لكن هذه الأولوية مقيدة بمساحة محددة تخضع لضوابط تمّ تفصيلها في أحكام الأمر 71 — 73، وعليه فما زاد عن تلك المساحة يمنح لأشخاص آخرين لا علاقة لهم بالوقف، حيث جاء في صلب الفقرة الثانية من 37 من الأمر: ((وعندما يستغل هؤلاء المستحقون الأرض المذكورة مباشرة وشخصيا، تسري عليهم أحكام هذا الأمر المتعلقة بحصر الملكية الخاصة الزراعية)).

رابعا: الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا غير المستغلة: نصت المادة 36 من

الأمر 71 — 73 على أن الأشخاص الذين وُفقت عليهم الأراضي الفلاحية، وهو ما يعرف بالوقف الخاص وثبت عنهم أنّهم لا يستغلون هذه الأراضي حسب ما اقتضى



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

المرسوم، يعتبرون بمثابة مالكين غير مستغلين، وعليه يتم تأميم هذه الأراضي وإدراجها ضمن عموم الأملاك المشكّلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، فقد جاء في صلب المادة 37 من الأمر ما نصّه: ((إن أصحاب الاستحقاق الوسيط الذين لا يستحقون حسب مفهوم هذا الأمر بصفة مباشرة وشخصية الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف وغير آيلة نهائيا للوقف يعدون بمثابة مالكين غير مستغلين...)).

خامسا: الأراضي الفلاحية الموقوفة على جهة عامة منقرضة: وهي تلك الأراضي الموقوفة على جهة خيرٍ عامة، وهو ما اصطلح على تسميته بالأوقاف الآيلة نهائيا لجهة عامة، فإذا ثبت اندثار الجهة الموقوف عليها فإن هذه الأملاك الوقفية تحل فيها الدولة محل الجهة المنقرضة، وتُسلب عنها الخصوصية الوقفية، وهو ما يعتبر مخالفة صريحة لأحكام الشريعة الإسلامية، وحتى لقانون الأوقاف رقم 91 — 10¹، فقد جاء في صلب المادة 38 من الأمر: ((عندما تزول المؤسسة أو الجهة المعينة كمستحقة نهائيا للأرض الزراعية أو المعدة للزراعة ومؤسسة كوقف تحل الدولة محلها.... وفي حالة عدم وجود مستحقين وسطاء للأرض، تعود هذه الأرض بتمامها للصندوق الوطني للثورة الزراعية)).

¹ - نصت الفقرة الأولى من المادة 6 من قانون الأوقاف 10/90 على أن الوقف العام غير معروف الجهة يصرف ريعه في نشر العلم والبحث العلمي، حيث جاء في نص المادة: ((...وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم والبحث العلمي وفي سبل الخيرات)). . انظر: خالد رمول: الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ط2 (2006م)، ص 161 .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

المطلب الثاني: إمكانية استرجاع العقار الوقفي الفلاحي المؤمم

فتح قانون الأوقاف رقم 91 — 10 باب استرجاع العقار الوقفي الفلاحي المؤمم في إطار الثورة الزراعية من خلال المادة 38 منه إذ نصت صراحة على إمكانية هذا الاسترجاع، حيث جاء في نص المادة: (تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف)¹.

هذا ونصت الفقرة السادسة من المادة الثامنة من نفس القانون على إمكانية استرجاع هذا النوع من الأملاك الوقفية، فقد جاء في صلب الفقرة: ((الأوقاف العامة المصونة هي: 6... — الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين))².

كما نصت الفقرة الخامسة من المادة الثامنة بصورة غير مباشرة إلى استرجاع هذه الأملاك، حيث جاء في الفقرة: ((الأوقاف العامة المصونة هي: 5... — الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار))³، فدللت هذه الفقرة على أن ظهور أي وثيقة أو شهادة تثبت بأن عقارا ما هو عبارة عن ملك وقفي فإن ذلك كافٍ لاسترجاعه، ولم يحدد المشرع إن

¹ - المرجع نفسه، ص 166 .

² - خالد رمول: الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقفي في الجزائر، المرجع السابق، ص 161 .

³ - المرجع نفسه، ص 161 .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

كانت هذه الوثيقة تمكننا من استرجاع أي ملك وقفي — وهذا الذي يظهر من صياغتها — سواء أكان تحت يد الدولة أم الأشخاص، أم أنه يقتصر على ما كان تحت يد الأشخاص دون الدولة؟.

المبحث الثالث: آليات إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة

نصّ المرسوم رقم 70/14 على جملة من الآليات الخاصة بإيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة تختلف في مجملها عن القواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار الواقع على الملكية الوقفية عموماً والتي جاءت الإشارة إليها في كل من قانون الأوقاف رقم 10/91، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 98 — 381 المؤرخ في 12 شعبان 1419هـ الموافق 01 ديسمبر 1998م المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك¹، حيث خصص المشرع الجزائري فصلاً كاملاً من هذا المرسوم (مواد 22 إلى 30) للكلام عن إيجار الأملاك الوقفية.

وفي الجملة يمكن اختصار آليات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة في النقاط الآتية:

المطلب الأول: من لهم الحق في الاستفادة من العقار الوقفي الفلاحي المسترجع

من الدولة

نصّ المشرع الجزائري من خلال نص المادة 24 من المرسوم 70/14 على مبدأ الاستمرارية في استغلال العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة من قبل من

¹ - الجريدة الرسمية العدد 90، الصادرة بتاريخ 13 شعبان 1419هـ الموافق 02 ديسمبر 1998م .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

يستغلونه، وذلك بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يُعَوِّضُ نمط الاستغلال السابق، وهذا حفاظاً منه على استقرار هؤلاء الفلاحين وضماناً منه كذلك لاستغلال أمثل لهذا العقار الفلاحي باعتبار معرفة هؤلاء بالأراضي التي يشغلونها وهو ما سيعود في النهاية بالفائدة على الفلاحين أنفسهم المستغلين لهذه الأراضي وكذا على الجهة الموقوف عليها.

وعليه جاءت المادة 25 من المرسوم لتؤكد على أن الأحقية في استغلال العقار

الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة تعود لفئتين اثنتين:

— أعضاء المستثمرات الفلاحية¹ الجماعية منها والفردية الحائزون على حق

الانتفاع الدائم² بموجب عقدٍ رسمي أو قرار من الوالي، والمقصود بحق الانتفاع الدائم

ذلك الحق العيني العقاري الذي يُمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة

¹ - تُعرّف المستثمرة الفلاحية على أنها: مصطلح اقتصادي يقصد به وحدة تربية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخصٍ أو عدة أشخاصٍ تنظم وسائل الإنتاج لخدمة الإنتاج الفلاحي وتكون ملكاً للشخص الذي يستغلها. انظر: بوصبيعات سوسن: الطبيعة القانونية لحق الاستفادة من المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014 م، ص 57، 58 .

² - إن المتبع لنصوص التشريع الجزائري عامة يجد أنّ المشرع الجزائري استعمل العديد من المصطلحات التي تحمل نفس معنى حق الانتفاع الدائم كمصطلح "حق الانتفاع غير محدد المدة" الذي جاء توظيفه في قانون التسيير الذاتي للأراضي التي تركها المعمرون، مصطلح "حق الانتفاع المؤبد" الذي جاء ذكره في الأمر 71 — 73 المتعلق بالثورة الزراعية، بالإضافة إلى مصطلح "حق التمتع الدائم" الذي ورد ذكره في قانون التوجيه العقاري، غير أنه لا نجد على مستوى النص الفرنسي في الحالات الثلاث إلا مصطلحاً واحداً وهو *droit de jouissance perpétuelle*. انظر: بوصبيعات سوسن: الطبيعة القانونية لحق الاستفادة من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 115 .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

الفلاحية، وهو حقٌ قابلٌ للنقل والتنازل والحجز عليه¹.

— أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون على حق امتياز في إطار القانون رقم 03 — 10²، والمقصود بحق الامتياز وفق ما جاء في صلب المادة الرابعة من القانون رقم 03 — 10: ((هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب هذا النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل أتاوة سنوية ...)).

هذا وقد منح المشرع الجزائري من خلال المادة 29 من المرسوم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية وكذا الفردية سواء الحائزين منهم على حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الذين يستغلون أراضي وقفية فلاحية مكتشفة أجل سنة كاملة ابتداء من تاريخ صدور المرسوم في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، وعند انقضاء الأجل تقوم السلطة القائمة على تسيير الأوقاف بتوجيه

¹ - المرجع نفسه، ص 116 .

² - القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة . الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 08 رمضان 1436هـ الموافق 18 أوت 2010م .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة
إعذارين متتاليين خلال شهر واحد¹ يثبتهما محضر قضائي يعتبر المستغلين أو الورثة الذين لم يقدموا طلباتهم متخلين عن حقوقهم، الأمر الذي يستوجب استرجاع هذه الأراضي الفلاحية الوقفية والأمالك السطحية² المرتبطة بها وإعادة تأجيرها من جديد .
ويمكن الإشارة إلى أن أعضاء هذه المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين على حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز هم في بعض الحالات من صنف الموقوف عليهم وقعت الأرض الموقوفة التي كانوا يشغلونها تحت طائلة التأميم وأُبقِيَ عليهم كشاغلين للأرض، وهو ما نصت عليه المادة 35 من الأمر 73/71 ما نصّه: ((عندما تكون الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف آيل للأوقاف نهائيا يتم تأميمها وإحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، ويصبح الأشخاص القائمون باستغلالها مباشرة وشخصيا حين التأميم مستحقين لها على وجه الأولوية، شريطة أن تتوفر فيهم شروط المنح المنصوص عليها في هذا الأمر...)).

¹ - جاء في المادة 30 من القانون رقم 10 — 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عبارة " ... وبعد إعذارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي .. "، في حين جاء في المادة 29 من المرسوم 14 — 70 المحدد لروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للدولة عبارة " ... بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي ... "، ولعل هذا الاختلاف في الصياغة يفيدنا بأن المقصود من العبارة الثانية " إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد " أن الإعذارين يكونان في فترة شهرة واحد .

² - جاء في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 أن المقصود بـ "الأمالك السطحية" مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

المطلب الثاني: مدة الإيجار

نصّت المادة السادسة (06) من المرسوم 14/ 70 على ضرورة تحديد مدة الإيجار، بحيث لا يجوز أن تكون هذه المدة مفتوحة إنما ينبغي أن تكون محددة، على أن لا تتجاوز هذه المدة الأربعون سنة كحدّ أقصى، وهو ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم، حيث جاء في صلب المادة: ((يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد...)).

لكن بالرجوع للقواعد العامة المعمول بها على مستوى المنظومة القانونية الجزائرية وكذا على مستوى الفقه الإسلامي نجد أن الفقهاء المذهب الحنفي لم يميزوا إطلاق مدة إيجار الملك الوقفي إنما أوجبوا تحديدها في حدود معقولة على حسب المصلحة والضرورة¹، وعلى المستوى القانوني نصت المادة 468 من القانون المدني رقم 05/07² 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))، وهو ما لم تراعه وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في تنظيمها لعملية إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة .

¹ - برهان الدين إبراهيم الطرابلسي: الإسعاف في أحكام الأوقاف، دار الرائد العربي، بيروت، د . ط (1401هـ - 1981م)، ص 53.

² - القانون المدني رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون رقم 58/75 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428هـ الموافق 13 مايو 2007 م، الجريدة الرسمية العدد 31 الصادرة بتاريخ 25 ربيع الثاني 1428هـ الموافق - 13 مايو 2007م .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

المطلب الثالث: بدل الإيجار وآليات سداده

إذا كانت قيمة إيجار العقارات الوقفية الفلاحية العادية (التي لم تؤمم) تخضع لسعر السوق العقارية وعن طريق الخبرة كما جاء في نص المادة 15 من المرسوم 70/14 فإن الأمر يختلف بالنسبة للعقارات الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة، التي تساوي قيمة إيجارها مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون المالية 10 — 01 لسنة 2010¹، وهو ما يعني أنّ المشرع الجزائري ساوى بين العقارات الفلاحية التابعة للدولة والعقارات الفلاحية الوقفية في تحديد قيمة إيجارها، وفي ذلك تغليب لمصلحة المستأجر الذي كان قد استفاد من هذه الأرض الوقفية قبل استرجاعها على حساب مصلحة الموقوف عليه، وهو ما يعدّ إجحافاً في حقّ الموقوف عليه، إذ كان الأجدر بالمشرع الجزائري أن يجعلها خاضعة لسعر السوق تماماً² كما هو الشأن بالنسبة للعقارات الفلاحية الوقفية العادية.

أما عن كيفية دفع هذه القيمة فقد نصت المادة 27 من المرسوم 70/14 على أن المستأجر يدفع كل سنة مبلغ الإتاوة لحساب الصندوق الوطني للأموال الوقفية³ بغض

¹ - الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 19 رمضان 1431هـ الموافق 29 أوت 2010 .

² - تكلم الفقهاء عن هذه المسألة تحت باب اشتراطهم أن لا يخرج سعر إيجار الملك الوقفي عن أجره المثل إلا في حالات الضرورة القصوى التي يُتسامح فيها بالنقصان اليسير عن أجره المثل . جاء في رد المحتار: (ويؤجر — أي الوقف — بأجر المثل، ولا يجوز بأقل ولو هو المستحق إلا بنقصان يسير) . انظر: ابن عابدين: رد المحتار، دار الفكر، بيروت، ط2 (1412هـ — 1992م)، ج 4، ص 402.

³ - نصت المادة الخامسة من القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء صندوق مركزي للأموال الوقفية معرفةً لهذا الأخير على أن: (الحساب المركزي للأموال الوقفية تُصب فيه الإيرادات والموارد الوقفية



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

التنظر عن المدة الزمنية التي أجر لها الأرض الفلاحية الوقفية، فمن أجر مثلا أرضا فلاحية وقفية لمدة خمس وعشرين سنة فهو لا يسدد قيمة الإيجار لخمس وعشرين سنة إنما يسدد قيمة إيجار سنة واحدة، ولم يبين لنا المشرع الجزائري مصير عقد الإيجار في حالة تأخر المستأجر عن سداد قيمة الإيجار السنوي إلا بالقول أنه: (في حال التأخر عن الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية) كما جاء في المادة 16 من الملحق الخاص بدفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية، في حين أنه أشار في المادة 29 من القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة على أن التأخر عن سداد قيمة الإيجار لسنتين

المحصلة على مستوى نظارات الشؤون الدينية بالولايات، بعد خصم التفقات المرخص بها طبقا لأحكام المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 98 — 381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه)، كما نصت المادة الثانية من القرار المحدد لكيفيات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأموال الوقفية، حيث جاء في صلب المادة: (دون الإخلال بأحكام المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 98 — 381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه تُعتبر من إيرادات الأوقاف العامة ما يأتي:

— العائدات الناتجة عن رعاية الأملاك الوقفية وإيجارها.

— الهبات والوصايا المقدمة لدعم الأوقاف، وكذا القروض الحسنة المحتملة المخصصة لاستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها . =

= أموال التبرعات الممنوحة لبناء المساجد والمشاريع الدينية وكذا الأرصد الآيلة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف عند حل الجمعيات الدينية المسجدية أو انتهاء المهمة التي أنشئت من أجلها) .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

متتاليين يعتبر إخلالا بالالتزامات وبالتالي إمكانية فسخ العقد وهو التشدد الذي كان ينبغي أن يسري على الأراضي الفلاحية الوقفية .

المطلب الرابع: شهر عقد الإيجار

نصت المادة 28 من المرسوم 70/14 على ضرورة إخضاع عقد الإيجار للإشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر لأرض فلاحية وقفية، والغرض العام من وراء عملية الشهر هو حماية الملكية الوقفية من كل أنواع التصرفات التي قد تخرج الملكية الوقفية عن طبيعتها، حيث تعتبر عملية الشهر العقاري وسيلة لإعلام الجمهور بالملاك الحقيقيين للعقارات والتصرفات المختلفة الواقعة عليها، وذلك لضمان الاستقرار في المعاملات العقارية، وقد عرف - الشهر العقاري - بتعاريف متعددة أوضحها قولهم: "هو مجموعة القواعد والإجراءات القانونية التي تهدف إلى تهادف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص أو أشخاص معينين تجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد تنظيم قيد هذه الأخيرة مع حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لإطلاع الكافة فيكتسب الحق المسجل على هذا الوجه قوة ثبوتية مطلقة" ¹.

المبحث الرابع: حقوق والتزامات المستأجر للعقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة

¹ - لبيض ليلي: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، 2012 م، ص 20 .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

المطلب الأول: حقوق المستأجر للعقار الوقفي والفلاحي المسترجع من الدولة

نصّت المادة الثانية من الملحق الثالث من المرسوم 70/14 على جملة من الحقوق الثابتة للمستفيد من حق الانتفاع أو حق الامتياز الواقع على العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة يمكن اختصارها على النحو الآتي:

- 1 — للمستأجر الحق في استغلال العقار الوقفي الفلاحي والأملاك السطحية التابعة له بالطريقة التي تحقق له الانتفاع التام والكامل بها .
- 2 — للمستأجر الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لنشاطه الفلاحي شريطة المحافظة على طبيعة الوجهة الفلاحية للأرض، وذلك بترخيص صادر من كل من السلطة المكلفة بالأوقاف وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
- 3 — للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار شريطة إعلام كل من السلطة المكلفة بالأوقاف وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة واحدة على الأقل من تاريخ الفسخ، كما للمستأجر الحق في طلب تجديد العقد على أن يقدم الطلب قبل سنة واحدة كذلك من حلول تاريخ انتهائه لنفس الجهة التي يقدم لها طلب فسخ العقد.
- 4 — للمستأجر الحق في طلب الخروج من الشيوخ في حالة المستثمرة الجماعية لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97¹.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997م الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية (الجريدة الرسمية العدد 84 الصادرة بتاريخ 21 شعبان 1418هـ الموافق 21 ديسمبر 1997م) .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

المطلب الثاني: التزامات المستأجر للأراضي الوقفية والفلاحية المسترجعة من

الدولة

نصّت المادة الثالثة (03) من الملحق الثالث من المرسوم 70/14 على الالتزامات الواقعة على المستفيد من حق الانتفاع أو حق الامتياز الواقع على العقار الوقفي الفلاحي، التي يمكن إجمالها في الآتي :

1 — إن أول التزام يقع على عاتق المستأجر هو دفع الإيجار السنوي وسداد كل المصاريف والرسوم التي يمكن أن يخضع له العقار الوقفي الفلاحي المسترجع وكذا الأملاك السطحية التابعة له طيلة مدة الإيجار .

2 — نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 03 من الملحق الثالث من المرسوم 70/14 على أن المستأجر للعقار الوقفي الفلاحي المسترجع تقع على عاتقه الإدارة المباشرة والشخصية له، حيث جاء في نص الفقرة: (إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة)، لكن الإشكال الذي تثيره هذه الفقرة هو كلمة "الإدارة" هل المقصود بها تسيير المستثمرة الفلاحية ومنه يمكن للمستأجر أن يوكل غيره باستغلال الأرض والقيام على تنميتها، أم أن المقصود بالإدارة هو عين الاستغلال فلا يصح في هذه الحالة من المستأجر أن يوكل غيره باستغلال الأرض والقيام على تنميتها إذ يجب أن يقوم بنفسه على أعمال الاستغلال والتنمية .

3 — المحافظة على الطابع الفلاحي وكذا الأهداف ذات الصلة بالنشاط الفلاحي أثناء استغلال هذه الأراضي .

4 — عدم تأجير العقارات والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

5 — إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة طبيعيا كان أو بشريا من ذلك تصريح المستأجر بكل اتفاقات الشراكة الواقعة على العقار الوقفي الفلاحي التي يبرمها أو يلغيها .

المبحث الخامس: الفرق بين نظام إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية غير المؤتممة وبين المسترجعة من الدولة

فرق المشرع الجزائري من خلال المرسوم 70/14 بين إجراءات إيجار العقارات الوقفية الفلاحية التي لم تؤمم من قبل الدولة في إطار برنامج الثورة الزراعية، وبين تلك التي كانت محلا للتأميم وتم استرجاعها من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف أو حتى القابلة منها للاسترجاع في حالة ظهور ما يثبت صفتها الوقفية، ويمكن حصر هذا الفرق من خلال النقاط الآتية:

المطلب الأول: من حيث مدة الإيجار

لم يحدد المشرع الجزائري مدة إيجار العقارات الوقفية الفلاحية التي لم يسبق تأميمها من قبل الدولة واكتفى بالإشارة في المادة السادسة (06) من المرسوم 70/14 إلى أن تحديد مدة الإيجار يخضع لطبيعة الاستغلال الفلاحي فهناك نوع من الاستغلال يحتاج إلى مدة إيجار طويلة نوعا ما كأعمال التشجير والبستنة مثلا في حين لا تحتاج أعمال الزراعة الموسمية إلا مدة إيجار بسيطة، كما جاء في الفقرة الثانية من المادة التاسعة (09) من المرسوم المذكور إلى أن عقد الإيجار الذي تتجاوز مدته اثنتي عشرة سنة (12) يخضع لإجراءات الإشهار العقاري، وعليه فمدة إيجار العقارات الوقفية الفلاحية التي لم يسبق



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة
تأميمها من قبل الدولة قد تكون أقل من اثني عشرة سنة (12) كما أنّها قد تكون أكثر
من ذلك .

أما بالنسبة لإيجار العقارات الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة نجد أن المشرع
الجزائري أوصل مدة الإيجار فيها إلى الأربعين سنة (40) وهو ما جاء النص عليه في المادة
26 من المرسوم 70/14، في حين أنّه لم يحدد الحد الأدنى لمدة إيجار هذا النوع من
العقارات الوقفية الفلاحية .

المطلب الثاني: من حيث قيمة الإيجار

نصّ المشرع الجزائري على أنّ قيمة إيجار العقارات الوقفية الفلاحية التي لم تخضع
للتأميم يخضع لسعر السوق الذي يُثبت عن طريق الخبرة أو طريق استطلاع رأي مصالح
إدارة أملاك الدولة، فقد جاء في المادة 15 من المرسوم 70/14: (تحدد السلطة المكلفة
بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق
الخبرة بعد المعاينة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة).

أما قيمة إيجار العقارات الوقفية المسترجعة من الدولة فإنّها تساوي قيمة الإتاوة
السنوية التي جاء تحديدها في القانون رقم 03/10 يتم دفعها لصالح الصندوق المركزي
للأملاك الوقفية.

المطلب الثالث: من حيث الكيفية

نصّ المشرع الجزائري على أنّ إيجار العقارات الوقفية الفلاحية التي لم تخضع
للتأميم يخضع لأحد النظامين فهي إما أن تؤجر عن طريق المزاد العلني وفق ضوابط



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة
وشروط محددة¹، وإما عن طريق التراضي على نصت عليه المادة 13 من المرسوم 70/14
وذلك بترخيص من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في حالة عدم جدوى عمليتين
متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني وفق ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم .
أما ما يخص إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فقد حافظ
بخصوصها المشرع الجزائري على مبدأ الاستمرارية في الاستغلال للأشخاص الذين
استفادوا من عقود تمكنهم من استغلال هذه الأراضي قبل استرجاعها وفق ما نصت
عليه المادة 24 من المرسوم 70/14 .

الختام:

في ختام هذه الدراسة يمكن تقييد أهم النتائج المتوصل إليها على النحو الآتي:
— لم يُعرّف المشرع الجزائري الأراضي الوقفية الفلاحية وعليه فالمعتبر في كونها
فلاحية ليس الواقف إنما التشريعات التي اختصت بتنظيم العقار في الجزائر، حيث إن
تحديد الواقف في وقفه لطريقة استغلال الأرض الموقوفة لا يكفي لوصفها بأنها فلاحية
ما لم ينص التشريع على أنها كذلك .

¹ - تتمثل هذه الشروط والضوابط في الآتي: - تحديد القيمة الدنيا للإيجار وفق مقتضيات السوق عن طريق الخبرة أو بعد استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة/- الإعلان عن المزايدة في الصحف الوطنية أو بطرق الإعلان الأخرى عشرين (20) يوما قبل تاريخ إجرائها/- تُجرى المزايدة تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف/- تكون المزايدة إما شفوية أو عن طريق تقديم تعهدات مكتوبة/- يرسوا المزاد على من يقدم أعلى عرض مالي . انظر: المواد 15، 16، 17، 18، والمادة 03 من الملحق الأول من المرسوم 70/14 .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

— خضعت كل الأراضي الوقفية الفلاحية للتأميم في إطار الثورة الزراعية إلا نوعا واحدا فقط من هذه الأراضي وهي الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفاً عاماً الآيلة مباشرة لجهة برّ عمومية، أو الآيلة لها نهائياً يوم صدور الأمر .

— فتح المشرع الجزائري باب استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة في إطار الثورة الزراعية ابتداءً من صدور قانون الأوقاف رقم 90 / 10، وأكد إمكانية هذا الاسترجاع من خلال المرسوم 14 / 70 .

— حافظ المشرع الجزائري على مبدأ الاستمرارية في استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة من قِبَل من يستغلونها يوم الاسترجاع، وذلك بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يُعوضُ نمط الاستغلال السابق .

— لا تخضع الأراضي الوقفية الفلاحية في الجزائر لنفس نمط الاستغلال، فالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة بعدما خضعت للتأميم لا تُستغل إلا بعقد واحد هو عقد الإيجار الذي يأتي في صورة عقد امتياز أو عقد انتفاع دائم، أما الأراضي الوقفية الفلاحية التي لم تخضع للتأميم فإنها لا تُستغل بعقد الإيجار فقط إنما تُستغل كذلك بكل من عقدي المزارعة والمساقاة .

— يختلف عقد الإيجار الواقع على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة عن عقد الإيجار الواقع على نظيرتها التي لم تخضع للتأميم من حيث كيفية وآليات وقوع العقد، بالإضافة إلى مدته وكيفية تحديد قيمته .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

أ - القوانين :

- 1 - قانون الأسرة رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان 1404هـ الموافق 09 يوليو 1984م (ج ر عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 رمضان 1404هـ الموافق 12 يونيو 1984م) .
- 2 - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 18 نوفمبر 1990م المتضمن التوجيه العقاري (ج ر عدد 49، الصادرة بتاريخ 01 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق 18 نوفمبر 1990م) .
- 3 - قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق - 27 أبريل 1991م (ج ر عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 شوال عام 1411هـ الموافق 08 مايو 1991م) .
- 4 - القانون المدني رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون رقم 58/75 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428هـ الموافق 13 مايو 2007م (ج ر عدد 31 الصادرة بتاريخ 25 ربيع الثاني 1428هـ الموافق 13 مايو 2007م) .
- 5 - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة . (ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 08 رمضان 1436هـ الموافق 18 أوت 2010م) .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

6 — القانون المالية 10 — 01 لسنة 2010 (ج ر عدد 49 الصادرة بتاريخ 19 رمضان 1431هـ الموافق — 29 أوت 2010م) .

ب — الأوامر :

7 — الأمر 73/71 المؤرخ في 20 رمضان 1391هـ الموافق — 08 نوفمبر 1971م (ج ر عدد 97 الصادرة بتاريخ 12 شوال 1391هـ الموافق 30 نوفمبر 1971م) .
الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الأول 1416هـ الموافق 25 سبتمبر 1995م .
(ج ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 02 جمادى الأولى 1416هـ الموافق 27 سبتمبر 1995م) .

ج — المراسيم :

8 — المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997م الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية (ج ر عدد 84 الصادرة بتاريخ 21 شعبان 1418هـ الموافق — 21 ديسمبر 1997م) .

9 — المرسوم التنفيذي رقم 381/ 98 المؤرخ في 12 شعبان 1419هـ الموافق 01 ديسمبر 1998م المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك (ج ر عدد 90، الصادرة بتاريخ 13 شعبان 1419هـ الموافق 02 ديسمبر 1998م) .

10 — المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10 ربيع الأول 1435هـ الموافق 10 فبراير 2014م المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (ج ر عدد 09 الصادرة بتاريخ 20 ربيع الأول 1435هـ الموافق 20 فبراير 2014م) .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

ثانيا: رسائل جامعية

11 — سفيان شبيرة: دعم الوقف لخدمات المجتمع المدني — دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2018م .

12 — لبيض ليلي: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، 2012م.

13 — بوصبيعات سوسن: الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014م .

ثالثا: كتب متنوعة

14 — ابن فارس: معجم مقاييس اللغة، تحقيق: محمد عبد السلام هارون، دار الفكر، بيروت، د . ط (1399هـ — 1989م)، ج 6 .

15 — ابن منظور: لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط 3 (1414هـ)، ج 9 .

16 — أحمد بن محمد بن علي الفيومي: المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المكتبة العلمية، بيروت، (د. ط، د. ت)، ج 2 .

17 — خالد رمول: الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقفي في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ط 2 (2006م) .

18 — عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، دار النفائس، عمان، ط 2 (1432هـ — 2011م) .



النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ----- د. سفيان شبيرة

19 — موفق الدين ابن قدامة المقدسي: المغني، مكتبة القاهرة، القاهرة، د. ط (1388هـ — 1968م)، ج 6 .

20 — ابن عابدين: رد المحتار، دار الفكر، بيروت، ط 2 (1412هـ — 1992م)، ج 4 .

21 — برهان الدين إبراهيم الطرابلسي: الإسعاف في أحكام الأوقاف، دار الرائد العربي، بيروت، د . ط (1401هـ — 1981م) .