

الإسترجاع كآلية لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري

restitution is a mechanism for the revival and investment of
farmlands endowment

ط. د: المهري محمد *

مخبر السيادة والعولمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحيى فارس المدينة الجزائرية

medjadjimansour36@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2023-07-15 تاريخ قبول المقال: 2023-10-02 تاريخ نشر المقال: 2024-06-16

الملخص: تهدف هذه الدراسة بيان أحكام عملية إحياء واسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية ، والتي اعتبرت الدولة غداة الإستقلال أملاك وطنية ، وتم تأميمها في إطار نصوص قانونية ، كما تم الإستلاء عليها من طرف الأفراد، و بصدر دستور 1989 إعترف المؤسس الدستوري بالأملاك الوقفية وضمن حماية تخصيصها، وتكريسا له صدر قانون التوجيه العقاري 25/90 ، وصنف هذه الأملاك كصنف مستقل عن الأملاك العقارية الأخرى ، وبصدر القانون 10/91 تعززت حماية الأملاك الوقفية ، وتم إلحاقها بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف المشرفة على إدارتها وتسييرها ، وبذلك صدرت عدة نصوص تنظيمية تعمل على ضرورة البحث عن الأراضي الوقفية الفلاحية واسترجاعها ، و حسن استغلالها وفق مقاصد الشريعة الإسلامية ، وإرادة الواقف ومصحة الموقوف عليهم.

الكلمات المفتاحية: الأراضي الفلاحية الوقفية ، قانون الأوقاف ، قانون التوجيه العقاري، الإسترجاع ، استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية

Abstract: This study deals with the revival and restitution of agricultural endowment (waqf) lands. These lands, initially considered national property after independence, were subsequently nationalized through legal provisions, while also facing usurpation by individuals. The 1989 constitution acknowledged the significance of endowment properties and ensured their protected allocation. To reinforce this, the Real Estate Directive Law 25.90 was established, distinguishing these properties as a distinct category separate from other real estate. Additionally, Law 10.91 was passed to enhance the safeguarding of endowment properties, placing them under the supervision and management of the Ministry of Religious Affairs and Endowments. Subsequent regulatory texts underscored the importance of seeking out agricultural endowment lands, restoring them, and utilizing them in alignment with the principles of Islamic Sharia law, the endower's intentions, and the interests of the beneficiaries

Key words: agricultural endowment lands, Endowment Law, Real Estate Directive Law, restitution, utilization of agricultural endowment lands

* المؤلف المرسل

1. المقدمة

عرفت الجزائر كغيرها من البلدان الإسلامية الوقف منذ وصول الإسلام الى المغرب العربي ، وفي فترة الوجود العثماني بالجزائر بلغ الوقف أوج بهائه وانتشاره لاسيما الأراضي الوقفية الفلاحية، والتي يمكن أن تكون مورد أساسيا للتنمية والإستثمار في العديد من المشاريع الإقتصادية .

ونظرا للتقلبات التي عاشتها الجزائر والتأثيرات السلبية التي تركها الإستعمار الفرنسي، تعرضت الأراضي الوقفية الفلاحية للاستيلاء والنهب والتي كانت سببا في تقلصها واختفائها، وغداة الإستقلال ورغم نية المشرع الجزائري إعادة إحياء مؤسسة الوقف من خلال المرسوم التنفيذي رقم64-283 المتعلق بالأملك الحسبية العامة , وزرع الأمل بإرجاع الدور الريادي التنموي للوقف وما قد يلعبه في الحياة الإجتماعية والإقتصادية، لكن الأمر كان خلاف ذلك إذ استمر التهميش والإهمال بصدور عدة تشريعات ساهمت في الإعتداء على الأراضي الوقفية الفلاحية من طرف الأفراد والدولة خاصة بعد صدور الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية والذي أمتت بموجبه أغلب الأراضي الفلاحية الوقفية وإحاقها ضمن أملك الدولة .

وعلى إثر التحول الإيديولوجي للدولة الجزائرية وصدور دستور 1989 حتم على الحكومة إعادة النظر في المنظومة العقارية ، وهو ما تم فعلا بدسترة حماية كل اصناف الملكية العقارية، وتكريسا للدستور صدر القانون90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي أعاد الإعتبار للأراضي الوقفية فلاحية وصنفها كصنف مستقل عن الأملك الوطنية ملغيا بذلك الأمر 71-73.

وزاد الإهتمام بالأوقاف العامة بصدور القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف والذي تعززت بموجبه الحماية الخاصة لها ، توج هذا الإهتمام بضم الأوقاف الى وزارة الشؤون الدينية الوزارة الوصية إضافة الى صدور عدة نصوص تنظيمية تهدف في مجملها إحياء الأملك الوقفية وإثباتها وسبل استرجاعها وحسن إدارتها آخرها المرسوم التنفيذي21 - 179 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة .

يعد موضوع استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية موضوع جد حساس كونه يمس بالهوية الإسلامية للشعب الجزائري إذ يساهم في سدّ حاجيات المجتمع من ضيق الحوج إلى سعة الاكتفاء المادي والمعنوي.

وفي سبيل ذلك تهدف هذه الدراسة إلى بيان الأحكام المتعلقة بكيفية استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية والإمكانات المتاحة من أجل تنميتها واستثمارها.

وعليه فإن الإشكالية المحورية التي يتطلع هذا البحث الإجابة عنها هي : ما مدى نجاعة القواعد القانونية في استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية من أجل تفعيل دورها التنموي واستثمارها في المشاريع الاقتصادية وفق مقاصد الشريعة الاسلامية ؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي وهذا باستقراء النصوص القانونية وعلى اثر ذلك تم تقسيم البحث الى محورين أساسيين : نتناول القواعد القانونية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية، ثم القواعد الإجرائية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

2. القواعد القانونية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

اهتم المشرع الجزائري بعد صدور قانون الأوقاف 91-10، بتنظيم إحياء واسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة والمستولي عليها، بطرق مشروعة أو غير مشروعة من طرف الأفراد، أو من الدولة وذلك وفق أسس وشروط معينة حددها التنظيم.

وعلى هذا الأساس نتناول التعريف باسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية وتحديد الأراضي الوقفية الفلاحية محل الإرجاع، وشروط استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

1.2. التعريف باسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

نتناول تعريف استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية مع بيان الأساس القانوني لهذا الإجراء.

1.1.2. تعريف استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية وأساسه القانوني.

1.1.1.2. تعريف استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

وردت عدة تعريفات تخص إجراء استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية، إذ يمكن تعريفه من خلال الآثار التي يرتبها هذا الإجراء بأنه : " زوال حق ملكية الدولة على الأراضي الموقوفة، وانتقال حق الإنتفاع بالأراضي الفلاحية، محل الإسترجاع إلى الموقوف عليهم، ابتداء إذا كانوا موجودين أو إلى السلطة المكلفة بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية"¹، وفي تعريف آخره: "هو مجموعة الإجراءات القانونية والإدارية التي أوجدها المشرع الجزائري من أجل إنهاء حالات الإستلاء على الأوقاف العامة، وإستعادتها ممن

¹خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، طبعة 2، دارهومة ، الجزائر، 2006، ص، 112.

ألت إليهم بطرق مشروعة أو غير مشروعة ، إلى طابعها الأصلي الذي تراعى فيه أحكام الشريعة الإسلامية ، وإرادة الواقف ومصصلحة الموقوف عليهم ² .

2.1.1.2 الأساس القانوني لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

يمكن الوقوف على الأساس القانوني لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية من خلال الرجوع إلى المادة (60) فقرة (03) من دستور 2020³ ، إذ نجدها تنص على ما يلي " الأملك الوقفية وأملك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها " .

كذلك نجد المادة (76) من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم⁴، وهذا بنصها على ما يلي: " تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائري، والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 71-73 متضمن قانون الثورة الزراعية" .

كما نجد المادة (38) من قانون 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم⁵، تنص على ما يلي: " تسترجع الأملك الوقفية التي أممت في إطار أحكام الأمر 71-73، إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا.

و في حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

و ما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة و جب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه" .

و عليه فيمقتضى النصوص القانونية المذكورة اعلاه، أصبح بإمكان استرجاع الاراضي الوقفية الفلاحية.

2.2 تحديد الأراضي الوقفية الفلاحية محل استرجاع.

نتطرق إلى تحديد الأراضي الوقفية الفلاحية محل استرجاع والتي بحوزة الدولة أولا ، ثم تحديد الأراضي الوقفية الفلاحية محل استرجاع والتي تكون بحوزة الخواص.

² سايب الجمعي ، نجاعة الأليات القانونية في حماية الوقف العام واسترجاعه في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، السنة الجامعية 2015/2016 ، ص 113 .

³ الجريدة الرسمية ، العدد 82 لسنة 2020 .

⁴ الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990.

⁵ الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 1991.

1.2.2 تحديد الأراضي الوقفية الفلاحية محل استرجاع بحوزة الدولة.

نتناول استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي آلت للدولة بسبب التصريح بالشغور، واسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة.

1.1.2.2 استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية الآيلة للدولة بسبب التصريح بالشغور.

سارعت الدولة الجزائرية غداة الإستقلال إتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الثروة العقارية بنوعها الحضري والريفي التي تركها أصحابها من المعمارين والعلماء الجزائريين هربا وخوفا من الإنتقام، فكان أول مرسوم تشريعي صدر هو المرسوم رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31، الذي مدد العمل بالقوانين الفرنسية، وبذلك أدمجت الأراضي الوقفية الفلاحية المختصة من الإستعمار الفرنسي ضمن أملاك الدولة⁶، و صدور الأمر 20-62 المؤرخ في 1962/08/24، والمتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها⁷، وكان الكثير من هذه الأراضي في أصلها أملاك وقفية كانت محل ملكية للمعمارين اوكانت تحت تصرفهم⁸، غير أن المشرع الجزائري إعتبرها شاغرة شأنها شأن بقية الاملاك الأخرى، ليليه الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06، والمتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة⁹، وبموجبه أصبحت الأملاك الوقفية ضمن أملاك الدولة.

2.1.2.2 استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة.

تطبيقا لأحكام الأمر 71-73 الصادر في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، وتطبيقا لمبدأ "الأرض لمن يخدمها"، تم تأمين العديد من الأراضي الموقوفة وقفا عاما وهي: " كل ارض زراعية موقوفة على مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عمومي، وكل مؤسسة ذان نفع عمومي تؤمم لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية " ¹⁰.

وبانتقال الأراضي الوقفية الفلاحية إلى ملكية الدولة بقوة القانون تصرفت هذه الأخيرة عشوائيا بهذه الأراضي دون تمييز تصرفات مادية باستعمالها كأوعية عقارية لأغراض البناء مما أفقدها الطابع الفلاحي أو تصرفات قانونية لصالح الغير في إطار قانون

⁶ حمر العين عبد القادر، أثرالسياسة التشريعية على العقارالوقفي في الجزائر، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مركز جيل البحث العلمي، لبنان، العدد 40 أفريل 2020، ص 14 .

⁷ الجريدة الرسمية عدد12لسنة 1962.

⁸ أمينة عبدلي، المنظومة القانونية للأملاك الوقفية في الجزائر، مجلة للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني مارس 2020، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، ص 135 .

⁹ الجريدة الرسمية، العدد 36 لسنة 1966 .

¹⁰. انظر المادة 34، من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

الإستصلاح رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية¹¹، لصالح الخواص لإكتسابها عن طريق الإستصلاح رغم أنها مستصلحة مسبقا.

كما تم التصرف في الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة لصالح المستغلين الفلاحيين لتشكيل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية وهذا وفق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹² والذي ملك حق الإنتفاع الدائم إلى المستثمرين الفلاحيين لمدة 99 سنة كاملة مع قابليته للنقل والتوريث والحجز والرهن والتنازل¹³ وبصدور القانون 08-16 المؤرخ في 30/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي¹⁴، ولا سيما في المادة (17) منه كرس نظام الإمتياز كنمط حصري لاستغلال المستثمرات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وأحال تحديد وشروط وكيفيات استغلال واستثمار هذه الأراضي إلى القانون 10-03 المؤرخ في 18/05/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة¹⁵ والذي ألقى القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ولا سيما في المادة (34) منه، وبذلك أصبحت الكثير من الأراضي الوقفية الفلاحية عبارة عن مستثمرات فلاحية تابعة للدولة.

2.2.2 تحديد الأراضي الوقفية الفلاحية محل إرجاع الآيلة للخواص.

تطبيقا لأحكام القانون المدني ، ولا سيما المادة (823) منه والمتعلقة بأسباب كسب الملكية العقارية عن طريق الحيازة تم الإستيلاء على الكثير من الأراضي الوقفية الفلاحية من طرف الخواص، وهذا الإستيلاء قد يكون بسند، وباستعمال طرق تدليسية أو بدون سند يكون في شكل حيازة لمدة (15) سنة، ومن المعلوم أن الحيازة لا يمكن أن تكون سببا لإكتساب ملك وقفي¹⁶.

¹¹الجريدة الرسمية، عدد 34 لسنة 1983.

¹²الجريدة الرسمية، عدد 50 لسنة 1987.

¹³ عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق امتياز في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الاولى، سنة 2019، بيت الأفكار، الدار البيضاء، الجزائر، ص 10.

¹⁴الجريدة الرسمية، عدد 46 لسنة 2000.

¹⁵الجريدة الرسمية، عدد 46 لسنة 2010.

¹⁶أنظر المادة 03 من القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 2007.

ونظرا لبطء عملية مسح الأراضي وتطهير الملكية العقارية لجأ المشرع الجزائري إلى الحيازة لحل مشكلة إثبات الملكية فاستحدث عقد الشهرة وأصدر المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن الإعتراف بالملكية¹⁷، و حسب تعريف حمدي باشا عمر لعقد الشهرة "هو محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته وإختصاصه تتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد"¹⁸، وبذلك أستبيحت العديد من الأراضي الموقوفة وخضعت بموجب عقود عرفية غير مشهورة¹⁹.

ووفقا للمادة (39) من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، أنشأ المشرع شهادة الحيازة، وصدر لها مرسوم خاص تحت رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها²⁰، وبذلك أصبح الغاصب يعتبر حائزا وإمكانه الحصول على شهادة حيازة و يحمي القانون حيازته مبرا بضرورة إستقرار الأوضاع العقارية، وبذلك تم مصادرة عدة أراضي وقفية فلاحية²¹.

3.2. شروط إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

في إطار الإصلاحات التي جاء بها قانون التوجيه العقاري 90-25، ولا سيما المادة (76) منه، وطبقا للمادة (38) من قانون الأوقاف، صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 92-11 المؤرخ في 06/01/1992 الذي حدد كفيات استرجاع الأملاك الوقفية التي أمتت تطبيقا للقانون الثورة الزراعية، 71-73، وهذا بوجود ثبوت الأراضي الوقفية الفلاحية بإحدى الطرق القانونية، وبوجود بقاء الأرض الوقفية الفلاحية مع سلامتها وقت طلب الاسترجاع.

¹⁷. الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 1983.

¹⁸. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، سنة 2015، ص 15.

¹⁹. غربي علي، الحماية القانونية والقضائية للأملاك الوقفية في الجزائر، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 333.

²⁰. الجريدة الرسمية العدد 36 لسنة 1991.

²¹. عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2017/2018، ص 260.

1.3.2 وجوب إثبات ملكية الأراضي الوقفية الفلاحية بإحدى الطرق القانونية والشرعية.

قرينة إثبات الملك الوقفي إما أن تكون على عاتق الموقوف عليه وما عليه إلا تقديم عقد الوقف وقت التأميم أو أي وثيقة تثبت ذلك الوقف، وقد يقع عبء الإثبات على الجهة المكلفة بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية في حالة إنعدام الموقوف عليه الشرعي²²، وعليه فإن من أهم وسائل الإثبات للأملاك الوقفية الكتابة، ثم الإشهاد المكتوب الآلية المستحدثة لإثبات الملك الوقفي.

1.1.3.2 الكتابة كآلية لإثبات ملكية الأراضي الوقفية الفلاحية.

العقود المكتوبة لإثبات الملك الوقفي إما أن تكون رسمية وإما أن تكون عرفية، أو عقود شرعية.

أ. **العقد الرسمي:** نصت المادة (324) من القانون 75-58 المتضمن القانون المدني على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ماتلقاه من ذوي الشأن، ولذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه"²³، ففي هذه الحالة تكون الشكلية وسيلة للإثبات وليس ركن في العقد، فلقد ألزم القانون أطراف العقود الرسمية لإثبات الملك الوقفي إفراغها في شكل معين مكتوب تحت طائلة البطلان المطلق ويتم تحريرها بمعرفة شخص مؤهل قانونا وفق القانون الجزائري .

ب. **العقد العرفي:** وهو العقد الذي يحرر خارج الإطار الرسمي ويتضمن إقرار بالوقف، وحتى يكتسب العقد العرفي الصيغة الرسمية لابد من تثبيت تاريخ انعقاده ومضمونه أمام الموثق وخاصة تلك العقود الناشئة قبل صدور قانون التوثيق 70-91 المؤرخ في 15/01/1970 والذي بدأ سريانه 01/01/1971 فأصبح لزاما إضفاء الصفة الرسمية على كل العقود العرفية بعد هذا التاريخ، مع إمكانية إيداعها لدى المحافظة العقارة لإشهارها طبقا للمادة (89) من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 26/03/1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

ج. **العقد الشرعي:** هو ذلك العقد المبرم وفق أحكام الشريعة الإسلامية ومحرر من طرف القاضي الشرعي أثناء الفترة الإستعمارية حيث كان التوثيق بالنسبة للجزائريين من

²² خالد رامول، المرجع السابق، ص110.

²³ الامر رقم 75-58 المعدل والمتمم للقانون 07. 05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 33 لسنة 2007.

اختصاص القاضي الشرعي نظرا للطابع الديني التعبدي الذي كان يتميز به، فهو يكتسب قوة ثبوتية كونه عقد رسمي، وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03، والذي يقضي "من المستقر عليها فقها و قضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسب نفس الطابع الرسمي الذي تكسبه العقود المحررة من طرف الموثق، وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من إتفاقات وما ينص من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ماهو مغاير أو معاكس لفحواه"²⁴.

2.1.3.2 الإشهاد المكتوب آلية مستحدثة لإثبات الملك الوقفي.

تطبيقا لنص المادة (08) من القانون 91-10 صدر المرسوم التنفيذي 2000-336 المؤرخ في 26. 10. 2000، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط إصدارها²⁵.

هذه الوثيقة تتمتع لطرق الإثبات العامة، وتعد بالنسبة للقانون الجزائري وثيقة مستحدثة تعززا للإجراءات اللازمة لحماية الملك الوقفي²⁶، وهي عبارة عن وثيقة يدلي بها شاهد عدل حول ملك عقاري وقفي وفق نموذج محدد قانونية، ومن الشروط الشرعية و القانونية الواجب توافرها في الشاهد البلوغ العقل وأن يكون من أهالي وسكان المنطقة المتواجد فيها الملك الوقفي المراد إسترجاعه وتتضمن وثيقة الإشهاد المكتوب البيانات التالية: المعلومات الخاصة بهوية الشاهد مع التوقيع، المصادقة على الوثيقة من قبل المصالح المختصة بالبلدية، رقم تسجيلها بالسجل العقاري الخاص بالملك الوقفي الموجود بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا، وتخضع وثيقة الإشهاد المكتوب لإجراءات التسجيل والشهر العقاري نظرا لكونها عقدا تصريحيا متعلق بحق عيني عقاري²⁷.

2.3.2. وجوب بقاء الأرض الوقفية الفلاحية قائمة وسليمة وقت طلب الإسترجاع.

إن محل أو موضوع الإسترجاع هو العقار أي الأرض، والتي يجب أن تكون قائمة وقت طلب الإسترجاع، كما يجب أن تكون الأرض الوقفية الفلاحية سليمة أي محافظة على طابعها الفلاحي.

²⁴ محمد كنانة، المرجع السابق، ص 97.

²⁵ الجريدة الرسمية، عدد 64 لسنة 2000.

²⁶ عبد الرزاق بوضياف، إدارة الوقف وسبل إستثمارها في الفقه الإسلامي والقانون المقارن، دار الهدى للنشر، عين مليلة الجزائر، سنة 2010، ص 184.

²⁷ سايب الجمعي، المرجع السابق، ص 126 و 127.

2.1.2.3.2. وجوب أن تكون الأرض الوقفية الفلاحية القائمة وقت طلب الإسترجاع.

ويستلزم لذلك :

أ. أن لا تكون الأرض الوقفية الفلاحية المعنية قد تم منحها وفق القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية لأملاك الدولة الخاصة عن طري الإستصلاح، ويشترط في هذه الحالة إنتهاء المستثمر من عملية الإستصلاح²⁸.

ب. أن لا تؤدي المساحة المسترجعة من الأراضي الوقفية الفلاحية إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة، لأن الإستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للدولة يكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسية تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الفلاحيين الذين تتألف منهم الجماعة حسب القانون 87-19، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم²⁹.

2.1.3.2. وجوب أن تكون الأرض الوقفية الفلاحية محافظة على طابعها الفلاحي.

إذا فقدت الأرض الفلاحية وجهتها الفلاحية وحولت إلى أرض عمرانية بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين ووفق المادة 76 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، فإن الأرض تفقد طابعها في الحالات التالية:

أ. عندما تستعمل الأرض الموقوفة للبناء وفق القانون 90-29 حيث يعتبر تخصيص الأرض للبناء سببا لفقدان طابعها الفلاحي، وعلى إثر ذلك فإن الأراضي المؤممة التي أدمجت في المحيطات العمرانية، يستوجب إستبعادها من عملية الإسترجاع.

ب. عندما تفقد الأرض وجهتها الفلاحية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها قانونا، وهذا من أجل وقف فوضى العمران الذي استولى على أخصب الأراضي الفلاحية خاصة "سهل متيجة"³⁰

²⁸ أنظر المادة 76 فقرة 02 من القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري .

²⁹ حسناء بوشريط، النظام القانون للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2016/2017، ص 307.

³⁰ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر ، الجزائر، سنة 2005، ص 264.

وبالتالي ليس بالإمكان ردها إلى ملاكها الأصليين، حيث عرفت هذه الأراضي ضغطا كبيرا في الطلب عليها من أجل تلبية قطاع التعمير المتزايدة الأمر الذي أدى بالمشرع إيجاد نظام مراقبة صارم، منع من خلاله تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها واشترطه الحصول على تراخيص مسبقا قبل شروع أي أشغال، لاتمد صلة بالقطاع الفلاحي³¹.

3. القواعد الإجرائية لاسترجاع واستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية.

لا يكفي توافر القواعد النظرية لضمان استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية بل يجب بعد الاعتراف بالحق كمصلحة يقرها القانون توافر القواعد الإجرائية لذا مكن المشرع صاحب الحق سواء كان الموقوف عليهم او الهيئة المكلفة بإدارة وتسيير الأوقاف العامة حمايتها من كل أشكال التعدي سواء من الإدارة او من طرف الأفراد لذا بين المشرع طرق البحث عن الأراضي الوقفية الفلاحية، وآليات استرجاع الاراضي الفلاحية الوقفية، كما بين المشرع التسوية القانونية للإشكالات الناجمة عن عملية استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية وسبل استثمارها.

1.3. طرق البحث عن الأراضي الوقفية الفلاحية.

يمكن الوقوف على مراحل البحث عن الأراضي الوقفية الفلاحية بالرجوع الى كل من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وكيفيات ذلك³²، وكذا المذكرة رقم 94-35 المؤرخة في 23/10/1994 المتعلقة بكيفية البحث عن الأملاك الوقفية³³، إذ نكتشف أن هناك مرحلتين في عملية البحث عن الأملاك الوقفية وهي: مرحلة جمع وثائق الأملاك الوقفية، ثم مرحلة التحقيق والمعاينة الميدانية.

1.3.1. مرحلة جمع وثائق الأملاك الوقفية.

تتجسد هذه المرحلة من خلال مجموعة من الإجراءات يمكن حضرها فيما يلي :

³¹ اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2003، ص 186.

³² الجريدة الرسمية، عدد 90، لسنة 1998.

³³ أنظر في هذا الصدد: صورية زردوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، السنة الجامعية 2017/2018، ص 107.

أ. الإتصال بمصلحة الأرشيف الوطني، حيث يمكن الاستفادة من الرصيد الوثائقي للأرشيف الوطني، للوصول إلى عدة وثائق خاصة بالأموال الوقفية³⁴.

ب. الإتصال بوزارة المالية باعتبارها أهم المصالح التي تحوي على الوثائق الخاصة بالأموال الوقفية المهمة، مثل: المخططات والرهون والعقود والحجوز الخاصة بمصادرة الأملاك³⁵ الوقفية³⁵.

ج. الإتصال بوزارة الفلاحة من أجل الحصول على الوثائق الخاصة بالأراضي الوقفية الفلاحية، والتي مستها عملية التأميم³⁶.

د. الإتصال بوزارة العدل والتي تضم أرشيف المحاكم والمجالس القضائية، منها أحكام البيع في المزداد العلني للأموال الوقفية، وأرشيف المحاكم الشرعية المالكية والحنفية، إضافة إلى الغرف الجهوية للموثقين³⁷.

هـ. الإتصال بمصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية، من أجل دراسة عقود الملكية ووثائق إدارية للوصول إلى المالكين الأصليين وفق المراحل التي مر بها العقار³⁸.

و. الإتصال بالأرشيف الخارجي " إكس أنبروفانس " وهو مؤسسة تمتلك وثائق هامة فيما يخص الاملاك الوقفية في عهد الإستعمار الفرنسيين والتي قد تؤدي إلى إكتشاف أملاك وقفية مجهولة أو تكون تنمة للوثائق الموجودة بالأرشيف الجزائري³⁹.

2.1.3. مرحلة التحقيق والمعاينة الميدانية.

تتميز هذه المرحلة من مراحل البحث عن الأملاك الوقفية في الربط بين الوثائق المتحصل عليها والأملاك الوقفية العامة الموجودة على أرض الواقع، وذلك بإجراء معاينة ميدانية وإنجاز مخطط لها تتضمن معلومات تخص مساحات الملك الوقفي وحدوده، كما يتم تحديد وضعيتها القانونية الحالية ومن يشغل هذا الملك الوقفي وكيف وصل إليه⁴⁰، ونظرا للطابع التقني للعملية والصعوبات المادية والمالية، ونظرا للمساحة الشاسعة للجزائر تعاقدت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مع خبير عقاري معتمد وطنيا

³⁴ صورية زردوم ، المرجع السابق ، ص 112 .

³⁵ سايب الجمعي ،المرجع السابق ، ص105 .

³⁶ صورية زردوم ، المرجع السابق ، ص 109 .

³⁷ صورية زردوم ، المرجع السابق ، ص 108 .

³⁸ سايب الجمعي ، المرجع السابق ، ص 105 .

³⁹ سايب الجمعي ، المرجع السابق ، ص ، 106.

⁴⁰ محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر، عين مليلة الجزائر، سنة 2006، ص 113.

لدى المحاكم وهو مكتب المنار، حيث يتطلب الأمر توفر العنصر البشري، كما أبرمت الوزارة إتفاقية مع البنك الإسلامي للتنمية الموجود في جدة من أجل تمويل عملية التحقيق الميداني لأن العملية تتطلب أموال وأجهزة طبوغرافية وخبرات تقنية وفنية عالية الكفاءة⁴¹.

2.3. آليات إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

تتطلب إعادة المراكز القانونية للأراضي الوقفية الفلاحية إلى طبيعتها الأصلية توافر مجموعة من الآليات في مجال الإسترجاع للأموال الوقفية، منها آليات إدارية ، وأخرى قضائية .

1.1.2.3. الآليات الإدارية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

نتناول الديوان الوطني للأوقاف والزكاة الهيئة المستحدثة والمكلفة بطلب استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية ، ثم اللجنة الولائية كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية .

1.1.2.3. الديوان الوطني للأوقاف والزكاة الهيئة المكلفة باسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

إهتم المشرع الجزائري بالأموال الوقفية العامة من خلال الهيئات المشرفة على إدارتها وتسييرها من أجل الحماية اللازمة لها واستغلالها واستثمارها، إنتهى هذا الإهتمام بإنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، بموجب المرسوم التنفيذي 21-179 المؤرخ في 03/05/2021⁴² و لذلك نتناول التعريف بالديوان الوطني للأوقاف والزكاة، ثم دور الديوان الوطني للأوقاف والزكاة في استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية .

1.1.1.2.3. التعريف بالديوان الوطني للأوقاف والزكاة.

نتناول تعريف الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة، ثم طبيعته القانونية.

⁴¹ سايب الجمعي، المرجع السابق ، ص 107 و108.

⁴² . الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 2021 .

أ. تعريف الديوان الوطني للأوقاف والزكاة.

وهو جهاز إداري جديد يشرف على إدارة وتنظيم الأملاك الوقفية والزكاة ويكون تحت وصاية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 179-21 المؤرخ في 2021/05/03⁴³، ذو طابع وطني حيث يوجد مقره بالجزائر العاصمة ويمكن للديوان إنشاء فروع جهوية أو ولائية إذا لزم الأمر لذلك بناء على اقتراح من مدير الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، وحتى يتسنى له القيام بالدور المنوط به وجب الإنتقال إلى مبنى جديد ومستقل عن الوزارة الوصية⁴⁴.

ب. الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة.

تنص المادة (02) من المرسوم 179-21 "ينشأ الديوان الوطني للأوقاف والزكاة ويُدعى في صلب النص "الديوان" و الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، كما يخضع الديوان إلى القواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير".

إذا فالديوان الوطني للأوقاف والزكاة ليس مؤسسة خيرية ولا دينية بل يتمتع بصفة التاجر في علاقاته مع الغير على الرغم من طابعه الخيري، ويقع على عاتقه مهمة التسيير الكامل والأمثل للأوقاف العامة بإستغلالها وتنميتها وإستثمارها، طبقا لإرادة الواقف ومقاصد الشريعة الإسلامية⁴⁵.

2.12.1.3. دورالديوان الوطني للأوقاف والزكاة في استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية .

بما أن الديوان الوطني مؤسسة عمومية فإنه يتمتع بمجموعة من الصلاحيات والمهام ، التي تمكنه من تحقيق الأهداف التي أنشأ من أجلها ، منها حماية الأراضي والمتمثلة في⁴⁶ :

. البحث عن الأملاك الوقفية المكتشفة ، والسعي لدى ضابط عمومي لتوثيق الأراضي الوقفية وشهرها

بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا .

⁴³. الجريدة الرسمية ، العدد 35 لسنة 2021 .

⁴⁴ عقيلة خلوف، الديوان الوطني والأوقاف "آفاق تنمية"، قراءة في المرسوم 179-21، مجلة الدراسات والأبحاث الإقتصادية، مجلد 06، العدد 02، سنة 2022، ص 704.

⁴⁵. المادة 06 من المرسوم التنفيذي 179-21.

⁴⁶. المادة 08 من المرسوم 179-21 .

.متابعة عمليات تبادل الأراضي الوقفية الفلاحية التي يسيرها الديوان.

. متابعة المنازعات المتعلقة بالأراضي الوقفية الفلاحية المسيرة من طرف الديوان والتكفل بها ⁴⁷.

. اللجوء إلى الخبرة الوطنية أو الدولية أو الإستعانة بكل شخصية أو هيئة يمكن الإستفادة منها لتحقيق أهدافه.

. إقامة علاقات تعاون و تبادل خبرات مع الهيئات الأجنبية الممثلة بعد موافقة الوزارة الوصية ⁴⁸.

كما يقوم الديوان الوطني للأوقاف بجميع المهام التي تؤدي إلى إستغلال وتنمية وإستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي يحدد كيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ⁴⁹، بالتنسيق مع مصالح المؤسسات والأعوان العموميون المخولون، واللجوء إلى جميع الطرق المتاحة قانونا من أجل إسترجاع الأملاك الوقفية ، منها الأراضي الفلاحية الوقفية .

2.2.1.3 اللجنة الولائية كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

تطبيقا لنص المادة (82) من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ⁵⁰، يتم دراسة الملف الخاص بطلب استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية من قبل لجنة ولائية متساوية الأعضاء، حدد المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24/02/1996 تشكيلتها والمتكونة من مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية رئيسا، مدير المصالح الفلاحية، المحافظ العقاري على مستوى الولاية، رئيس الغرفة الولائية الفلاحية، ممثل الإتحاد الوطني لعمال القطاع الفلاحي، ممثل إتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار، ممثل الجماعة المحلية الإقليمية، كما يمكن للجنة أن تستدعي أي شخص يساعدها في مهامها ⁵¹.

⁴⁷ المادة 08 من المرسوم 21-179 .

⁴⁸ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21-179.

⁴⁹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 21-179.

⁵⁰ الجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1990.

⁵¹ سايب الجمعي، المرجع السابق، ص121 .

ويكمن الدور الرئيسي لهذه اللجنة في دراسة ملفات الإسترجاع المودعة إليها من طرف الديوان الوطني للأوقاف بصفته الهيئة المخوّل لها طلب إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية، و يتمثل اختصاص اللجنة الولائية فيما يلي:

. إعداد قرارات الإسترجاع وتقديمها للوالي المختص إقليميا للإمضاء، وهي قرارات قابلة للطعن بالطرق القانونية المألوفة⁵².

. دراسة الملفات الخاصة بالتعويضات المالية أو العينية بالنسبة للأراضي التي لايمكن إرجاعها عينا لملاكها الأصليين.

. تحديد المستفيدين الذين يجب تعويضهم نقدا أو عينا في حالة كون مستثمراتهم محل إسترجاع⁵³.

أما بالنسبة لإجراءات الإسترجاع وفق المادة (81) من القانون 90-25 فإنه يقدم طلبا صريحا للإسترجاع مرفوقا بملف إلى الوالي المختص إقليميا متكون من قرار التأميم أو أي وثيقة تثبت هذه الواقعة، إضافة إلى عقد الملكية أو أي سند قانوني يثبت ملكية هذه الأرض، و حسب التعلّيم الوزارية رقم 118 المؤرخة في 1992/03/29 يسحب طالب الإسترجاع إستمارة من مصالح المديرية الفلاحية التابعة للولاية المختصة إقليميا ثم يودع الملف لدى اللجنة الولائية المتساوية الأعضاء لتتكفل بدراسته.

2.2.3. الآليات القضائية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.

تعد المنازعات المتعلقة بالأراضي الوقفية الفلاحية من أعقد المواضيع لما تعرضت له من استيلاء وتجاوزات أدت إلى فقدان الكثير منها، لذا أوجد المشرع آليات قضائية تهدف إلى استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي آلت إلى الدولة بسبب التأميم والضم أو تلك التي آلت للخوادم عن طريق الحيازة والتقدم المكسب، وعليه نتناول القضاء الإداري كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي هي بحوزة الدولة، ثم القضاء الإداري كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي هي بحوزة الخوادم.

⁵² المادة 82 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

⁵³ سمية لنقار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004 ، ص 47.

1.2.2.3. القضاء الإداري كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي هي بحوزة الدولة.

مكّن المشرع الجزائري الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، باعتباره الجهاز الإداري الجديد المكلف بتسيير الأوقاف من اللجوء إلى القضاء الإداري بمختلف هيئاته⁵⁴، من أجل إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي دخلت في حيازة الدولة سواء عن طريق التأميم أو الضم، والتي لم يتمكن من استرجاعها عن طريق اللجنة الوطنية المتساوية الأعضاء المشكلة بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 1996/02/24 ، وهذا برفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري مطالبة بإلغاء قرارات اللجنة القاضية بعدم إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية، ودعوى التعويض الرامية لتعويض الملك الوقفي الفلاحي العام في حالة إستحالة إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية بالإستبدال بأرض مماثلة⁵⁵.

2.2.2.3. القضاء الإداري كآلية لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي هي بحوزة الخواص.

كفل المشرع الجزائري للديوان الوطني للأوقاف والزكاة أيضا حق اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل إسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية التي استولى عليها الخواص عن طريق الحيازة أو عقد الشهرة أو بأية طريقة تدلّسية أخرى ، بأن يتأسس كطرف في النزاع ويطالب بما يلي⁵⁶:

. إلغاء عقد الشهرة الواقع على الأراضي الوقفية الفلاحية.

.إلغاء شهادة الحيازة الناقلة للملكية الواقعة على الأراضي الوقفية الفلاحية.

.دعوة إسترداد الأراضي الوقفية الفلاحية.

.إلغاء عقود الإيجار طويلة المدى والتي تؤدي إلى ضياع الأراضي الوقفية الفلاحية.

. الدعاوى الرامية عن كل الإستغلالات غير المشروعة للوقف العام، خاصة الأراضي الفلاحية الوقفية .

⁵⁴. يقصد بهيئات القضاء الإداري المحاكم الإدارية على المستوى الوطني، مجلس الدولة، محكمة التنازع.

⁵⁵. سايب الجمعي، المرجع السابق، ص 129 و 130 .

⁵⁶. سايب الجمعي، المرجع السابق، ص 130 .

3.3. التسوية القانونية الناجمة عن استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية وسبل استثمارها.

بعد صدور قرار الإسترجاع تتم تسوية الوضعية القانونية للأراضي الوقفية الفلاحية محل الإسترجاع لصالح الموقوف عليهم إذا بقيت موجودة ، وفي حالة غيابها تتم التسوية لصالح الهيئة المكلفة بتسيير الملك الوقفي ممثلة في الديوان الوطني للاوقاف والزكاة . لذا نعالج التسوية القانونية للأراضي الوقفية الفلاحية محل إرجاع ، ثم نتطرق إلى سبل استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية .

1.3.3. التسوية القانونية للأراضي الوقفية الفلاحية محل إرجاع.

إن الأراضي المؤممة بموجب الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، منحت عشوائيا في إطار القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية في المناطق الإستصلاحية، وفي إطار القانون 87-19 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁵⁷، والذي حول من حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز بموجب القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة لأموال الدولة الخاصة عن طريق الإمتياز، فعملية إسترجاع الأراضي لملاكها الأصليين نتج عنها حالتين: إما التعويض بأرض مماثلة في حالة استحالة الإسترجاع ، ا وإسترجاع أصل الأرض إلى ملاكها الأصليين.

1.1.3.3. التعويض بأرض مماثلة في حالة استحالة الإسترجاع.

ويكون التعويض عينا طبقا للمواد (54) و(58) من قانون الأوقاف⁵⁸ وتكون في الحالات الآتية:

. في حالة ما إذا تم إستصلاح الأراضي الوقفية، والتي منحت في إطار قانون الإستصلاح رفع الشرط الفاسخ عنها فلا يمكن إسترجاعها.

. في حالة فقدان الأرض لطابعها الفلاحي، حيث تفقد الأرض طابعها الفلاحي:

عندما يستعمل وعائها لغرض البناء.

⁵⁷محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2016/2017، ص 75

⁵⁸سايب الجمعي ، المرجع السابق ، ص 123 .

عندما تتغير وجهتها الفلاحية عن طريق أدوات التعمير المصادق عليه قانوناً⁵⁹.

في الحالة التي تؤدي عملية الإسترجاع إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة حسب القانون 87-19، ويكون ذلك في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدراتهم على العمل.

إذ لا يمكن إرجاع الأرض الوقفية الفلاحية التي يمكن أن تمس بفعالية المستثمرة الفلاحية القائمة في حال إقطاعها⁶⁰، وعلى هذا الأساس يتم تعويض الملاك الأصليين الممثلين في الموقوف عليهم أو الهيئة المكلفة بتسيير الأوقاف العامة بأرض مماثلة مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية المطبقة في مجال الإستبدال⁶¹.

2.1.3.3. إسترجاع أصل الأرض إلى ملاكها الأصليين.

في حالة بقاء الأرض الوقفية الفلاحية المؤممة وقت طلب إسترجاعها محافظة على طابعها الفلاحي وأن عملية الإسترجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة، تعود الأرض إلى طابعها التعبدي وتسترجع إلى ملاكها الأصليين أو إلى الهيئة المكلفة بتسيير وإدارة الأملاك الوقفية غير أن هذه العملية تتعارض مع مصالح المستفيدين والمستثمرين لهذه الأراضي، لذا وجد المشرع حلاً للمستفيدين بتعويضهم تعويضاً عادلاً ومنصفاً حيث تضمن الدولة حقوقهم، ويكون التعويض كالآتي:

إما الإستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي الغير موزعة في إطار القانون 87-19، أو إدماجهم ضمن مستثمرات فلاحية جماعية التي يقل عدد شركائها من العدد المبين في العقد الإداري الأصلي⁶².

و في حالة رفض المستفيدين مغادرة المستثمرات الفلاحية القائمة، صدر قرار وزاري مشترك في 20/09/2016 والذي يتضمن كيفيات تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، وهذا وفق المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة⁶³ ولا سيما المادة (29)

⁵⁹ المادة 76 فقرة 01 من القانون 90. 25.

⁶⁰ حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 322.

⁶¹ المادة 24 من قانون الأوقاف 91. 10.

⁶² المادة 78 من القانون 90-25.

⁶³ الجريدة الرسمية ، عدد 09 لسنة 2014 .

منه، إذ يعد الإيجار من أهم التصرفات الواردة على الأراضي الوقفية من أجل تنميتها واستثمارها.

2.2.3. سبل استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة.

قصد تثمين استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة ، وجب استحداث طرق لاستثمارها حتى تؤدي وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية ومساهمتها في دعم النشاط الفلاحي ، حيث بلغ عدد مستغلي الأراضي الوقفية الفلاحية 605 مستغل لمساحة قدرها 4821 هكتار في سنة 2001⁶⁴.

لذلك تدخل المشرع الجزائري في تحديد طرق استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية من خلال القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 10/91، كما استحدث أسلوب استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية بالإيجارة وفق المرسوم التنفيذي 70/14 الذي يحدد كفاءات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، أما المرسوم التنفيذي 213/18 فقد استثنى الأراضي الفلاحية من مجال تطبيقه ولاسيما في المادة (03) منه.

وعلى هذا الأساس نتطرق لطرق استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق القانون 10/91 ، ثم نعرض على طرق استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المرسوم التنفيذي 70/14 .

1.2.2.3 طرق استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة وفق قانون الأوقاف 10/91.

خصّ المشرع الجزائري استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية بعقد المزارعة ، والأراضي المشجرة بعقد المساقاة ، أما الأراضي العاطلة أو البور تستغل عن طريق عقد الحكر.

أ . عقد المزارعة: عرفته المادة (26) مكرر(01) من القانون 10/91 على انه " عقد يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليه عند إبرام العقد"⁶⁵.

⁶⁴. سراتي العياشي ، الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون المؤسسة الاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، السنة الجامعية 2019/2018 ، ص 89 .

⁶⁵. أنظر المادة 26 مكرر 01 من القانون 10/91 .

تعتبر المزارعة نوع من أنواع إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية ، حيث تكون الأجرة فيه حصة من المحصول ، لذلك اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية من حيث كونها عقد إيجار ام عقد شراكة⁶⁶.

ب . **عقد المساقاة:** عرفته المادة (26) مكرر(01) من القانون 10/91 على انه " عقد المساقاة هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره"⁶⁷

المساقاة هي إعطاء الشجر بمختلف أنواعه ، لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال التي يحتاجها الشجر ، مقابل حصول المستثمر على جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه⁶⁸.

ج . **عقد الحكر:** نصت عليه المادة (26) مكرر(02) من القانون 10/91 المعدل والمتمم بما يلي "يمكن أن تستثمر الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد ، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و الغرس و توريثه خلال مدة العقد ، مع مراعاة المادة (25) من القانون 10/91⁶⁹ .

ويقصد بالأراضي الوقفية العاطلة ، تلك الأراضي الفلاحية التي لم تعد صالحة للزراعة ، ويتحقق ذلك إذا كانت في حالة إهمال ، وعدم استغلال بالحرث و الزرع لمدة طويلة⁷⁰.

2.2.2.3. طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة وفق المرسوم التنفيذي 70/14.

نص المشرع الجزائري وفق المادة (13) من المرسوم التنفيذي 70/14 على أن استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية يكون إما عن طريق الإيجار بالمزاد العلني كقاعدة عامة ، و/أو عن طريق الإيجار بالتراضي ، او بتحويل حق الإنتفاع الدائم وعقد الإمتياز الى عقد الإيجار استثناءً.

⁶⁶ سوسن بوصبيعات ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق،جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2017/2018 ، ص 139 .

⁶⁷ أنظر المادة 26 مكرر 01 من القانون 10/91 .

⁶⁸ خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 136 .

⁶⁹ أنظر المادة 26 مكرر 02 من القانون 10/91 .

⁷⁰ حرز الله كريم ، الإطار القانوني لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة جامعة حوليات الجزائر 1 ، المجلد 35 العدد 04 سنة 2021 ، ص 234 .

أ . إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة بالمزاد العلني .

يخضع إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية للمزاد العلني ، تحت إشراف الديوان الوطني للأوقاف والزكاة⁷¹.

ويتم إجراء المزاد عن طريق المزايدات الشفوية، أو بفرز التعهدات المختومة المتعلقة بالمزاد، وحسب الكيفية المقررة بواسطة لجنة تنصب كمكتب للمزاد⁷²، يرسو المزاد عن طريق المزايدة الشفوية على آخر مزايد الذي قدم أحسن عرض ، ليتم بعدها تحرير محضر موقع من قبل أعضاء مكتب المزاد ولجنة فتح الأشرطة ، وكذلك من قبل الراسي عليه المزاد⁷³، وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة وجب حضور المتعهدين جلسة الفرز ويتم اختيار أعلى قيمة مقدمة⁷⁴.

ب . إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة بالتراضي.

تؤجر هذه الأراضي بالتراضي بعد تنظيم عمليتين متتاليتين لإيجار بالمزاد العلني ، أثبتنا دون جدوى⁷⁵.

والهدف من اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي للأراضي الوقفية الفلاحية هو تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة ، مما يحقق التنمية المستدامة ، وهو ما نصت عليها المادة (25) من المرسوم التنفيذي 381/98 .

ج . إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم وأو عقد الإمتياز الى عقد إيجار .

وهو ما أشرنا اليه سابقا ، حيث بعد ثبوت أن المستثمرة الفلاحية محل الانتفاع وفق القانون 19/87 أو محل إمتياز وفق القانون 03/10 هي أرض موقوفة ، وجب إخضاعها الى عقد الإيجار وفق إجراءات معينة نص عليها المرسوم التنفيذي 70/14 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/20 .

⁷¹ . أنظر المادة (14) من المرسوم التنفيذي 70/14 .

⁷² . أنظر المادة 03 فقرة 01 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 70/14 .

⁷³ . أنظر المادة 03 فقرة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 70/14 .

⁷⁴ . سراتي العياشي ، المرجع السابق ، ص 97 .

⁷⁵ . أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14 .

4-الخاتمة:

إهتم المشرع الجزائري بتجديد تقاليد العمل بالوقف وإحيائه، وهذا بتوفير حماية خاصة له من خلال إصداره لقانون الأوقاف 91-10 ومحاولة إعادة الدور الريادي للأراضي الوقفية الفلاحية باسترجاعها من خلال الغاء الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية بموجب القانون 90-25 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري، لكن الواقع أثبت أن الأوقاف عامة والأراضي الوقفية الفلاحية خاصة لا تزال تعاني التهميش والضياع ولا يمكنها القيام بالدور التنموي الاقتصادي المنشود منها، وبالتالي فإن النصوص القانونية عجزت في إحياء واسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية وهذا لعدة أسباب نذكر منها:

- تنفيذ قرارات الاسترجاع للأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة يواجه صعوبات وعراقيل كثيرة منها غياب الوثائق الوقفية وإخفائها وصعوبة البحث عنها كونها تتطلب موارد بشرية ومالية هائلة .
 - عدم تنصيب على الزامية تطبيق المراسيم التنفيذية والمناشير الوزارية المتعلقة باسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية.
 - قصور المراسيم التنفيذية 98/381 و 14/70 في تحقيق الهدف المرجو منها .
- وعليه نقترح التوصيات التالية:**

- ضرورة دعم استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية بقوانين صارمة ورصد لها موارد بشرية ومالية معتبرة من أجل البحث عنها وإثباتها خاصة المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية .
- ضرورة إيجاد آليات قضائية وإدارية تعمل على إبطال وإلغاء كل التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية عامة والأراضي الوقفية الفلاحية خاصة، وحمايتها من كل أشكال التعدي عليها، سواء من طرف الدولة أو الأفراد .
- إنشاء رقابة فعلية لاستغلال الأمثل للأراضي الوقفية الفلاحية .
- إعادة النظر في الاجرة السنوية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بما يتماشى مع العرض والطلب من أجل تحسين لعائداتها وتنميتها .
- فتح قنوات دولية من أجل التعاون الدولي ولا سيما مع الدول الإسلامية في مجال تنمية وتطوير الإستثمارات الوقفية.

5- قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

1. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، سنة 2019، بيت الأفكار، الدار البيضاء، الجزائر.
2. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2015.

3. بوضياف عبد الرزاق، إدارة الوقف وسبل إستثمارها في الفقه الإسلامي والقانون المقارن، دار الهدى للنشر، عين مليلة الجزائر، سنة 2010.
4. رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، طبعة 2، دارهومة، الجزائر سنة 2006.
5. كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر، عين مليلة الجزائر، سنة 2006.
6. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، سنة 2005.
7. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية للطبع، الجزائر، سنة 2004.
8. شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2003.

الأطروحات:

1. سراتي العياشي، الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي، أطروحة الدكتوراه، تخصص المؤسسة الاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، السنة الجامعية 2018/2019.
2. زردوم صورية، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة حاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2017. 2018.
3. كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2017. 2018.
4. بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2017/2018.
5. بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2016. 2017.
6. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2016/2017.

المذكرات:

سايب الجمعي، نجاعة الآليات القانونية في حماية الوقف العام واسترجاعه في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون أسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، السنة الجامعية 2015. 2016.

المقالات:

1. حمر العين عبد القادر، أثر السياسة التشريعية على العقار الوقفي في الجزائر، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، لبنان، الصادرة بتاريخ 03.06.2020، العدد 40.
2. خلوف عقيلة، الديوان الوطني والأوقاف "آفاق تنموية"، قراءة في المرسوم 21.179، مجلة الدراسات والأبحاث الإقتصادية، مجلد 06، العدد 02، سنة 2022.
3. غربي على، الحماية القانونية والقضائية للأموال الوقفية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة.
4. عبدلي أمينة، المنظومة القانونية للأموال الوقفية في الجزائر، مقال منشور في مجلة للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني مارس 2020، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة.
5. حرز الله كريم، الإطار القانوني لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة جامعة الجزائر 1، المجلد 35 العدد 04 سنة 2021.

النصوص القانونية:

الداياتر:

1. دستور 2020 الجديدة الرسمية، عدد 82، المؤرخة في 2020/12/30.

الأوامر:

1. الأمر 62-20 المؤرخ في 24/08/1962 الجديدة الرسمية العدد 12 لسنة 1962.
2. الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، "المتضمن قانون الثورة الزراعية"، جريدة رسمية عدد 97 المؤرخة في 30/11/1971.
3. الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، "المتضمن القانون المدني"، جريدة رسمية عدد 79 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007.

القوانين:

1. القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/02/1983، "يتعلق بحيازة الملكية العقارية"، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة بتاريخ 16/08/1983.
2. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، "يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وتحديد حقوقهم وواجباتهم"، جريدة رسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 09/12/1987.
3. القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990، "يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم"، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 18/11/1990، معدل ومتمم بالأمر 95/26 المؤرخ في 25/09/1995.
4. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، "المتعلق بالأوقاف"، جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 08/05/1991 المعدل والمتمم بالقانون 01/07، جريدة رسمية عدد 29 المؤرخة في 22/05/2001.

5. القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، " يتضمن التوجيه الفلاحي "، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 10/08/2008.
6. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، " يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة "، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 18/08/2010.
7. القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2007.

المراسيم تنفيذية:

1. المرسوم 2000-336 المؤرخ في 26/10/2000 يتضمن احداث وثيقة الاشهاد المكتوب لأثبات الملك الوفي وشروط اصدارها، الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 2000 .
2. المرسوم 21-179 المؤرخ في 03/05/2021 يتضمن انشاء الديوان الوطني للاوقاف و الزكاة، الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 2021.
3. المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وكيفيات ذاك، جريدة رسمية عدد 90 لسنة 1998 .
4. المرسوم التنفيذي 14/70 المؤرخ في 10/02/2014 الذي يحدد شروط وكيفيات 'يجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2014 .

المناشير والقرارات:

المنشور الوزاري المشترك رقم 92-11 المؤرخ في 06/01/1992.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016 .