

تحويل نمط استغلال الوقف الفلاحي المسترجع من الدولة إلى حق إيجار في التشريع الجزائري

طرد/سعدان شطبية، كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحي فارس المدية، تخصص قانون خاص
saadanechetiba@outlook.com

ملخص:

لقد أقر المشرع بموجب قانون الأوقاف، أن الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر المتضمن الثورة الزراعية تسترجع، إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية و القانونية، وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليه تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، أقر أنه يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق، وتبع لهذا صدر قرار وزاري مشترك يحدد كفاءات تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

الكلمات المفتاحية: حق الانتفاع، حق الامتياز، إيجار الوقف.

Abstract: The legislator approved by the law of wakfs property, that wakfs goods nationalized under the provisions of the ordinance bearing agrarian revolution, will be restored, if it is established that they are such according to Islamic sharia and in the legality , and will be devolved to the initial recipients, failing these, they will be devolved to the authority in charge of wakfs. And after the publication of Executive Decree n° 14/70 laying down the terms and conditions for the rental of Wakfs land for agriculture, approved that the exploitation and the fruiting of the agricultural wakfs property restored by the State and the superficiaries are maintained by a lease subject to a specific regime which replaces the previous mode of exploitation, and consequently, it was released interministerial decree itself the modalities of conversion of the right of perpetual enjoyment or the right of concession in right of rental of wakfs lands for agriculture restored by the State.

Key words: the right of perpetual enjoyment; the right of concession; rental of wakf.

مقدمة:

لقد قامت الدولة الجزائرية بتأميم العديد من الأراضي الفلاحية الوقفية، وذلك تطبيقا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، واعتبرت من بين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، دون أي مراعاة لأحكام الشريعة الإسلامية، وكذا الأحكام القانونية التي تنص على حماية الأملاك الوقفية والعمل على تجسيد إرادة الواقف وتنفيذها واحترامها، المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 283/64 المؤرخ في 1964/10/07 والمتضمن الأملاك الحبسية العامة، ولقد تم الإبقاء على هذا الخرق والعمل به إلى غاية صدور قانون الأوقاف 11/91 وقانون التوجيه العقاري 26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90 ، بحيث أقر المشرع بالخطأ التشريعي الذي وقع منه، ونص صراحة على حق استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة إلى ملاكها الأصليين.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014، المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، أقر المشرع بموجب المادة 24 من هذا المرسوم، أنه يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق، أي نص على تحويل النمط السابق

لاستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية، والتي كانت تستغل في إطار المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية عن طريق حق الانتفاع الدائم، والذي يمنح بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، أو عن طريق حق الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهذا حسب المادة 25 من المرسوم 70/14 السابق الذكر.

فيما ألزمت المادة 29 من نفس المرسوم أعضاء المستثمرات الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25، أن يقوموا في أجل سنة من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار، بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف.

ونصت الفقرة الأخيرة من المادة 29 السابق ذكرها، على أنه تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الاقتضاء، بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية.

وتطبيقاً لأحكام المادة السابقة صدر قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 20 سبتمبر سنة 2016، الذي يهدف إلى تحديد كفاءات تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

ومن هنا يمكن طرح الإشكالية التالية:

- هل وفق المشرع في وضع آليات قانونية كفيلة باسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة وتحويل نمط استغلالها السابق إلى حق إيجار؟

وللإجابة على هذه الإشكالية سنحاول تحديد إجراءات عملية استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية وكذا إجراءات تحويل نمط استغلالها السابق و المتمثل في حق الانتفاع الدائم و حق الامتياز إلى حق إيجار.

بناء على ما تقدم قسمت هذه الورقة البحثية إلى:

المحور الأول: استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

أولاً: شروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

ثانياً: إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

المحور الثاني: تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي إلى حق إيجار

أولاً: مفهوم تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي إلى حق إيجار

ثانياً: إجراءات تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي إلى حق إيجار

المحور الأول: استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

سأتناول في هذا المحور شروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة، ثم أبين الإجراءات المتبعة للقيام بهذه العملية.

أولاً: شروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

يمكن استخلاص شروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة من نص المادة 38 من قانون الأوقاف 10/91¹، بحيث تنص على أنه " 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 و القانونية، وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليه تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه."

نستنتج من نص المادة الشروط التالية:

1- أن يثبت الوقف بإحدى الطرق الشرعية و القانونية:

تقع قرينة إثبات الوقف على عاتق الموقوف عليهم سواء كان الوقف عاما أو خاصا، فإذا تعلق الأمر بالوقف الخاص (الأهلي، الذري) وجب إثباته من طرف الموقوف عليهم، وذلك عن طريق تقديم عقد الوقف أو أية وثيقة تثبت أنهم المنتفعين بالوقف وقت عملية التأميم، أو يتم إثبات الوقف من طرف جمعية المسلمين أو الجهة المكلفة بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية، وهي الجهة الوصية في حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي².

2- أن يحتفظ الوقف بوجهته الفلاحية الأصلية:

أي أن تكون العين الموقوفة قد احتفظت بوجهتها الفلاحية الأصلية وقت مباشرة إجراءات الاسترجاع من طرف الموقوف عليهم، أما إذا لم تحتفظ بطبيعتها الأصلية كأن تصبح أرض عمرانية أو تكون تعرضت للضياع و الاندثار، ففي هذه الحالة يستحيل استرجاع الأرض الوقفية الفلاحية، وهنا يتم تعويض الموقوف عليهم تعويضا عينيا مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية³، وهو ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة 38 من قانون الأوقاف السابقة الذكر، وكذا المادة 76 من قانون التوجيه العقاري⁴، التي تنص على استرجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، الذين أمتت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، شريطة أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي، وفي حالة العكس فإن ملاكها يعوضون نقديا أو عينيا.

وحسب نفس المادة تفقد الأراضي طبيعتها الفلاحية عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء، أو عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

ثانيا: إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

لقد أحالت المادة 39 من قانون الأوقاف إجراءات التسوية إلى أحكام المواد 78-79-80-81-82 من قانون التوجيه العقاري، وبالرجوع للمادة 81 من قانون التوجيه العقاري نجد أن طلب الاسترجاع يقدم من المالك الأصلي، وهنا تحل الجهة الموقوفة عليها أو السلطة الوصية المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي حسب المادة 40 من قانون الأوقاف، ويرفق الطلب حسب المادة 81 من قانون التوجيه العقاري، بملف يوجهه

¹ مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، (ج ر 21 مؤرخة في 08/05/1991)، معدل و متمم بالقانون رقم 07/01 مؤرخ في 22 مايو سنة 2001 (ج ر 29 مؤرخة في 23/05/2001)، وبالقانون 10/02 مؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2002 (ج ر 83 مؤرخة في 15/12/2002).

² رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع-الجزائر، الطبعة الثالثة 2013، ص 110.

³ رامول خالد، المرجع السابق، ص 111.

⁴ قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، (ج ر 49 مؤرخة في 18/11/1990)، معدل و متمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، (ج ر 55 مؤرخة في 27/09/1995).

إلى الوالي المختص إقليمياً وذلك في أجل اثني عشر (12) شهراً ابتداءً من تاريخ نشر قانون التوجيه العقاري، غير أن هذا الأجل لا يعتد به بالنسبة لاسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية حسب نص المادة 40 من قانون الأوقاف، التي تنص على أن الأجل المنصوص عليها في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري لا تؤخذ بعين الاعتبار.

ونصت المادة 02/81 على أنه يتم تحديد وثائق ملف الاسترجاع عن طريق التنظيم، وتبعاً لهذا صدر مرسوم تنفيذي رقم 119/96¹ يحدد قائمة الوثائق اللازمة التي يتكون منها ملف رد الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها بعنوان الثورة الزراعية أو بعنوان وضعها تحت حماية الدولة، بحيث نصت المادة 02 منه على أن "الوثائق المنصوص عليها أعلاه هي:

- طلب رد الأراضي الفلاحية يقدمه المعني.
- قرار التأميم أو التبرع، أو الوضع تحت حماية الدولة أو أية وثيقة أخرى تثبت ذلك.
- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.
- استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية و يكمل مضمونها.

وحسب المادة 82 من قانون التوجيه العقاري تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تضم ممثلين للإدارة، وعدداً متساوياً من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة قانوناً، بالإضافة إلى ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف حسب المنشور الوزاري المشترك²، و قرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة.

وبعدما نصت المادة 38 من قانون الأوقاف على مبدأ استرجاع أراضي الوقف المؤممة، صدر منشور وزاري مشترك يحدد كيفية استرجاع الأراضي الوقفية التي أدمجت في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكيفية تسوية أوضاع المستفيدين المستغلين لهذه الأراضي طبقاً لأحكام المادة 39 من قانون الأوقاف وذلك وفقاً للآتي:

1- الوقف العام:

نص المنشور الوزاري المشترك على أن أراضي الوقف العام تعود إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها، قبل تطبيق الثورة الزراعية، ويعتبر المستفيدون الحاليون مستأجرين، بعد الاتفاق و التراضي طبقاً للمادة 42 من قانون الأوقاف، التي تنص على أنه "تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية، المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية".

وفي حالة رفض المستفيدين أن يكونوا مستأجرين يعوضون بأراضي من قطع الأملاك الوطنية، في نفس البلدية أو في بلدية أخرى مناسبة، وفي حالة تعذر هذا الإجراء يعوضون مالياً.

2- الوقف الخاص:

ورد في المنشور الوزاري المشترك أن الأوقاف الخاصة تعود إلى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم، طبقاً لأحكام المادة 22 من قانون الأوقاف و يعوض "المستفيد" بأرض أخرى في نفس البلدية أو في بلدية أخرى.

¹ مؤرخ في 6 أبريل 1996، يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 26/95 المعدل و المتمم للقانون 25/90 و المتضمن قانون التوجيه العقاري (ج ر 22 مؤرخة في 10/04/1996).

² مؤرخ في 06/01/1992، ينص على تطبيق المادة 38 من قانون الأوقاف.

وفي حالة تعذر تحويل المستفيدين إلى أراضي أخرى، فإن هؤلاء يمكنهم الاتفاق مع الموقوف عليهم على استمرار الملك الوقي، بالصيغة التي يتفق عليها الطرفان ولا تتنافى مع أحكام الوقف، وذلك ريثما يتم تحويلهم أو تعويضهم مادياً.

وفي حالة تنازل الموقوف عليهم عن حقهم في المنفعة، تؤول العين الموقوفة إلى الأوقاف العامة، وتؤجر للمستفيدين طبقاً للفقرة المتعلقة بالوقف العام.

كما نص المنشور الوزاري المشترك أن جميع الأراضي الوقفية العامة و الخاصة الموضوعة تحت حماية الدولة تصبح وقفاً عاماً، وتوضع تحت سلطة الجهة المكلفة بالأوقاف، طبقاً للمادة الثامنة من قانون الأوقاف، الفقرة الخامسة و السادسة، و التي جاءت كالآتي:

الفقرة 5 " الأملاك التي تظهر تدريجياً بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار."

الفقرة 6 " الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين."

3- الحالات المشتركة بين الوقف العام والوقف الخاص:

لقد ورد في المنشور الوزاري المشترك -السابق الذكر-، جملة من الأحكام المشتركة بين الوقف العام والوقف الخاص و التي وردت كالآتي:

أ- إذا فقدت الأرض طبيعتها الفلاحية، أو أدمجت في المحيط العمراني، أو نزعت لفائدة المصلحة العامة، وجب تعويضها طبقاً لأحكام المادتين 24 و 28 من قانون الأوقاف.

ب- يحول المستفيدون وغير المستفيدين و ذوو حقوقهم ، الشاغلون أو المستغلون لمساكن أو محلات مشيدة على أراضي و قفية إلى مستأجرين، طبقاً لأحكام المادة 25 من قانون الأوقاف.

ت- تكلف بتطبيق هذا المنشور اللجنة المنشأة بمقتضى المادة 82 من قانون رقم 25/90 ، موسعة إلى ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة المادة 40 من قانون الأوقاف.

ث- لا تسري أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 على هذه الأراضي الوقفية والعقارات ومستغليها الحاليين.

ج- المنشآت الأساسية و الأعراس، والتجهيزات الثابتة المحدثّة في الأراضي موضوع الاسترجاع، والتي أنجزت بعد مرحلة التأميم، هي جزء من العين الموقوفة، طبقاً للمادة 25 من قانون الأوقاف، و تسوى حالات النزاع التي تحدث بين المستفيدين والمستغليين و الموقوف عليهم، عن طريق التراضي وفي حالة عدم التراضي يلجأ إلى الجهات القضائية المختصة.

المحور الثاني: تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي إلى حق إيجار

سأتناول في هذا المحور مفهوم تحويل نمط استغلال الوقف الفلاحي المسترجع إلى حق إيجار، ثم أبين الإجراءات المتبعة للقيام بعملية التحويل.

أولاً: مفهوم تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي إلى حق إيجار

يقصد بنمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي، هو حق الانتفاع الدائم و حق الامتياز، لذا سأبين تعريف كل من الوقف الفلاحي وحق الانتفاع الدائم وحق الامتياز وكذا حق الإيجار.

1- تعريف الوقف الفلاحي:

المشرع الجزائري لم يعرف الوقف الفلاحي، إلا أنه عرف الوقف في المادة 03 من قانون الأوقاف على أنه " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير".

و عرف بموجب المادة 04 من قانون التوجيه العقاري، الأرض الفلاحية أو ذات الوجه الفلاحية بقوله " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

فالمشرع لم يفرق بين الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية أو الأراضي الفلاحية الوقفية أو الأراضي التابعة للخواص، وهذا راجع لاتحاد الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية¹.

أما المادة 02/04 من المرسوم التنفيذي المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة² فقد أشارت إليه بقولها " الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها و استغلالها استغلالاً أمثل وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص(أرض و قفية فلاحية)".

2- تعريف حق الانتفاع الدائم:

المشرع الجزائري لم يعرف حق الانتفاع الدائم، وإنما نص على طرق اكتساب حق الانتفاع في المادة 844 من القانون المدني³، وذلك عن طريق التعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، كما يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين بشرط أن يكونوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن.

وبالرجوع إلى الفقه الفرنسي نجد يعرف حق الانتفاع على النحو التالي " حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع"⁴.

ويمكن استخلاص تعريف حق الانتفاع الدائم بناء على المواد 06 و 07 من القانون 19/87⁵ على أنه " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية، والذي يمنح بموجب عقد إداري لأعضاء المستثمرات الجماعية أو الفردية، ويخول لهم حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض، وذلك مقابل دفع إتاوة يحدد وعاؤها وكفاءات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية".

3- تعريف حق الامتياز:

¹ كريم حرز الله، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 2، الصفحة 48.

² مرسوم تنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير سنة 2014، يحدد شروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (ج ر عدد 09 المؤرخة في 20 فبراير 2014).

³ الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل و المتمم .

⁴ نقلا عن عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص1201.

⁵ المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

لقد عرفت المادة 03 من القانون 16/08¹ الامتياز بأنه " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية". غير أن تعريف الامتياز في هذه المادة جاء عاما يحتمل عدة تأويلات، ولهذا جاءت المادة 04 من القانون 03/10² بتعريف أوسع عكس ما تضمنته المادة السابقة³، بحيث نص على أنه " هو ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة، وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كليات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

فالامتياز هو عقد إداري، والذي يعد سبب من أسباب كسب حق الانتفاع الممارس على الأراضي الفلاحية، تمنح بموجبه الدولة أرض فلاحية للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية باسم كل مستثمر وعلى الشيوخ وبحصص متساوية⁴.

4- تعريف حق الإيجار:

المشرع لم يعرف مصطلح " حق الإيجار" وإنما أشار في المادة 24 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أنه عقد إيجار، ولكنه يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي، فالمشرع أطلق عليه مصطلح حق إيجار، كون أنه حق لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الحائزون على حق الانتفاع الدائم أو حق امتياز على الوقف الفلاحي المسترجع من الدولة. وهذا الحق يتمثل في الاستمرار باستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق عقد الإيجار يخضع لنظام خاص، بحيث لا تتر إجراءات منحه عن طريق المزاد العلني.

ولكن عرف المشرع عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أنه كل عقد توجر به السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة.

ثانيا: إجراءات تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي إلى حق إيجار:

لقد نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أنه يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق.

وحسب المادة 25 من نفس المرسوم، يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الحائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، كما يخضع لهذا الإجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزون حق امتياز في إطار القانون 03/10 ، فيما ألزمت المادة 29 من نفس المرسوم، أعضاء المستثمرات الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 السابق ذكرها، أن يقوموا في أجل سنة واحدة (1) ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 70/14 في الجريدة الرسمية (أي ابتداء من تاريخ 20 فيفري 2014) ، بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار، وذلك

¹ المؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي (ج ر عدد 46 مؤرخة في 10/08/2008).

² المؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (ج ر عدد 46 مؤرخة في 18/08/2010).

³ كحيل كريمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة- الجزائر 2014، ص 13.

⁴ جبار جميلة، أثر تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و انعكاسه على التنمية الاقتصادية، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 2، ص 26.

بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف. وعند انقضاء الأجل (سنة) ، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد (1) يثبتها محضر قضائي، ويعتبر المستغلين أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم. وفي هذه الحالة تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق الأراضي الوقفية الفلاحية و الأملاك السطحية المرتبطة بها، ويتم إيجارها وفق أحكام المرسوم التنفيذي 70/14¹.

1- طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار:

يودع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار، بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

يجب أن يشتمل ملف تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار على ما يأتي:

- استمارة تملأ وفق النموذج الوارد في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، وفي حالة البلديات المشمولة بعملية المسح، يتم إيداع مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريح شرفي يقدمه المستثمر مصادقا عليه، يتضمن جرداً محيناً، ويتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- شهادة إبراء ذمة تثبت تسديد الحقوق.
- نسخة من شهادة لترقيم بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز.
- توكيل يتم إعداده أمام الموثق لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة وفاة صاحب العقد المشهر أو القرار³.

2- إعداد عقد إيجار الوقف الفلاحي المسترجع من الدولة:

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد دراسة الملف، بإجراءات التوقيع على دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الواردة في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14⁴.

ثم يرسل الملف المستوفي جميع الوثائق إلى إدارة الشؤون الدينية و الأوقاف قصد توقيع دفتر الشروط الإيجار⁵.

ويؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار في حالة وجود نزاع قضائي تكون المستثمرة طرفاً فيه، إلى غاية فصل الجهة القضائية فيه نهائياً⁶.

وفي حالة عدم وجود نزاع قضائي، أو وجد نزاع وتم الفصل فيه من طرف الجهة القضائية المختصة بحكم نهائي، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار باسم كل مستثمر، أو بعقد إيجار بحصص متساوية باسم كل مستثمر في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، وإذا تعلق الأمر بالورثة يعد عقد الإيجار باسم كل الورثة مع تحديد موكلهم⁷.

¹ الفقرة 02 و 03 من المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق الذكر.
² المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 20 سبتمبر سنة 2016 ، يحدد كليات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة (ج ر عدد 60 المؤرخة في 13 أكتوبر سنة 2016).

³ المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، السابق ذكره.

⁴ المادة 01/04 من القرار الوزاري المشترك، السابق ذكره.

⁵ المادة 02/04 من القرار الوزاري المشترك، السابق ذكره.

⁶ المادة 05 من القرار الوزاري المشترك، السابق ذكره.

⁷ المادة 06 من القرار الوزاري المشترك، السابق ذكره.

ويحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد¹، ويجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 03/10، المحددة في قانون المالية².

ويكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني³، بحيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14، الموقع من المستأجر، وبناء على عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية مع إشارة " أرض فلاحية وقفية"⁴.

وبعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري، ترسل السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغه إلى المستأجر⁵.

فيما نصت المادة 32 من المرسوم التنفيذي 70/14، على صلاحية كل من السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية الوقفية وذلك في أي وقت.

نتائج البحث:

في الأخير توصلنا إلى جملة من النتائج يمكن صياغتها كما يلي:

لقد وفق المشرع الجزائري في وضع آليات قانونية كفيلة باسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية التي أمتت في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية، وهو بهذا اعترف بالخطأ التشريعي الذي صدر منه كون أن الأملاك الوقفية غير قابلة للتصرف فيها ولا الحجز عليها ولا امتلاكها بالتقادم، كما أنه تماشى مع خاصية التأييد التي تتمتع بها الأملاك الوقفية، بحيث قيد طلب استرجاع الأراضي الفلاحية العادية بأجل 12 شهر من تاريخ نشر قانون التوجيه العقاري، وأورد استثناء بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية وجعل طلب استرجاعها لا يخضع لأي أجل، أما الأراضي الفلاحية الوقفية التي فقدت طبيعتها وتغيرت وجهتها، يتم تعويض الموقوف عليهم عينيا وفقا لأحكام الشريعة عن طريق الاستبدال.

ونظرا لكون استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية لم يتم بشكل أمثل في إطار أحكام القانون 19/87 عن طريق حق الانتفاع الدائم وكذا القانون 03/10 عن طريق حق الامتياز، نص المشرع على إلزامية الانتقال من نمط الاستغلال السابق للأراضي الفلاحية الوقفية و تحويله إلى حق الإيجار، وذلك بقصد تدارك النقائص والعيوب الواردة في النمط السابق، وقصد تفعيل استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية وحمايتها وكذا النهوض بقطاع الفلاحة في البلاد.

¹ المادة 26 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

² المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

³ المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

⁴ المادة 31 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

⁵ المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، السابق ذكره.

قائمة المراجع:

1- التشريعات:

- المرسوم التنفيذي رقم 283/64 المؤرخ في 1964/10/07 والمتضمن الأملاك الحيسية العامة.
 - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية.
 - الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
 - القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
 - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري (ج ر عدد 49 عدد مؤرخة في 1990/11/18)، معدل و متمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، (ج ر عدد 55 مؤرخة في 1995/09/27).
 - القانون 10/91 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف (ج ر عدد 21 مؤرخة في 1991/05/08)، معدل و متمم بالقانون رقم 07/01 مؤرخ في 22 مايو سنة 2001 (ج ر عدد 29 مؤرخة في 2001/05/23)، وبالقانون 10/02 مؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2002 (ج ر عدد 83 عدد مؤرخة في 2002/12/15).
 - منشور وزاري مشترك مؤرخ في 1992/01/06، ينص على تطبيق المادة 38 من قانون الأوقاف.
 - المرسوم التنفيذي رقم 119/96، المؤرخ في 6 أبريل 1996، يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 26/95 المعدل و المتمم للقانون 25/90 و المتضمن قانون التوجيه العقاري (ج ر عدد 22 مؤرخة في 1996/04/10).
 - القانون 16/08 المؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي (ج ر عدد 46 مؤرخة في 2008/08/10).
 - القانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 46 مؤرخة في 2010/08/18).
 - المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير سنة 2014، يحدد شروط و كيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (ج ر عدد 09 مؤرخة في 20 فبراير 2014).
 - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 20 سبتمبر سنة 2016، يحدد كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة (ج ر عدد 60 مؤرخة في 13 أكتوبر سنة 2016).
- ### 2- الكتب:
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان.
 - رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع-الجزائر، الطبعة الثالثة 2013، ص110 .
 - كحيل كريمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة- الجزائر 2014، ص 13.
- ### 3- المقالات:
- كريم حرز الله، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 2.
 - جبار جميلة، أثر تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و انعكاسه على التنمية الاقتصادية، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 2.