جرد وحماية الأملاك الوقفية واسترجاعها

الأستاذ عبد المالك رابح
أستاذ مساعد (أ)
كلية الحقوق. جامعة الجزائر1

لقد تناول المشرع الجزائري جرد وحماية الأملاك الوقفية واسترجاعها في نصوص عديدة سواء في القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق 27 أبريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف أو في قوانين أخرى معدلة ومتممة له باعتبار أن الجزائر قد ورثت رصيدا هائلا من الأملاك الوقفية ساهمت في تعزيز حركية الملكية العقارية في الجزائر .

إن جرد وحماية الأملاك الوقفية التي هي مصونة بالدستور ولا سيما دستور سنة 1989 (المادة 52) وبالقوانين الصادرة في فترات متعاقبة التي حددت الجهات المختصة بمسك وجرد الأملاك العقارية الوقفية التي لا زالت تعاني التهميش والغصب والتعدي وذلك بسبب عدم وجود عقود أو أية وثيقة لبعض الأملاك الوقفية .

ففيما يتعلق بالجرد والمسك الدائم للأملاك الوقفية فهناك مصلحتي تابعتين للدولة هما المختصتان بذلك ، ويتعلق الأمر أولا بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية ، وثانيا المحافظة العقارية على مستوى الولاية التابعة لوزارة المالية ، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 10 المؤرخ في 27 فبراير سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ، التي تنص على أنه " **تخضع الأملاك الوقفية لعملية جرد عام حسب الشروط والأشكال القانونية والتنظيمية المعمول بها** .

يحدث لدى المصالح المعنية للأملاك الدولة سجل عقاري خاص بالأملاك الوقفية تسجل فيه العقارات الوقفية وتشعر السلطة المكلفة بالأوقاف بذلك.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

وفي هذا الاطار صدر عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف قرارا مؤرخا في 14 ربيع الأول عام 1422هـ الموافق 6 يونيو سنة 2001 يحدد محتوى السجل العقاري الخاص بالملك الوقفي حيث نصت المادة 2 منه على أنه " يرقم السجل الخاص بالملك الوقفي المذكور في المادة الأولى أعلاه ويؤشر عليه من السلطات المؤهلة قانونا ويمسك من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص اقليميا " هذا وأضافت المادة 03 من القرار المذكور على أنه " يجب أن يتضمن السجل الخاص بالملك الوقفي وجوبا البيانات المحددة في الجدول المرفق للقرار ويكون في شكل مصنف يحدد حجمه وخصائصه التقنية ... "وهو عبارة عن دفتر من الحجم الكبير لا يقل عدد صفحاته عن 365 صفحة ، غلافه من الورق يتضمن وجهه الأمامي على بيانات : الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، مديرية الشؤون الدينية والأوقاف .... توقيع المدير ، تقرير الخبير العقاري ، المساحة ، الموقع ، نوع الملك الوقفي ، أسماء الشهود ، التاريخ ، الرقم .. " [1].

غير أنه في ظل التأخر الكبير في مسك هذه السجلات وجرد كل الممتلكات الوقفية لم تعرف العملية نجاحا كبيرا ، وبقي الوضع على ما هو عليه ، حيث تتم عملية الجرد حاليا في 03 سجلات مرقمة ومبوبة حسب تصنيف ملحق القرار الوزاري المذكور آنفا وهي :

1 - سجل خاص بجرد المساجد

2 - سجل خاص بالأملاك الوقفية

3 - سجل خاص بوثائق الأملاك الوقفية

وتتم عملية الجرد والتسجيل النهائي في هذه السجلات بعد أن تستوفي العقود الوقفية شكلها النهائي .

أما عن أنواع العقود ، فهناك عقودا يحررها الموثق بناء على طلبات أصحابها لوقف عقارات أو أراض أو مبان معينة ، بعد أن يستوفي العقد شكله النهائي يوقعه أيضا مدير الشؤون الدينية والأوقاف بصفته أعلى سلطة مكلفة بالأملاك الوقفية على المستوى المحلي تم تتم اجراءات الشهر العقاري .

وهناك أيضا عقود وقفية يحررها مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية المعين بموجب مرسوم ، الذي هو مؤهل أيضا لتحرير العقود فيما يخص الأملاك الوقفية ، آخذا بعين الاعتبار مفهوم العقد الرسمي ، كما هو معرف في المادة 324 من القانون المدني ، وكذلك المادة 26 مكرر11 من قانون الأوقاف التي كرست في هذا الصدد نفس المبدأ المعمول به بالنسبة لمدير

أملاك الدولة للولاية الذي يلعب دور موثق الدولة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للدولة .

والمقصود بالعقد الوقفي (الشهادة الرسمية) التي يحررها مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية بالنسبة للأملاك الوقفية التي لا توجد بشأنها وثائق رسمية ، حيث استحدثت هذه الوثيقة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2000 المتضمن احداث وثيقة الاشهاد المكتوب لاثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات اصدارها ، حيث نصت المادة 4 من المرسوم على أنه " تتضمن وثيقة الاشهاد المكتوب لاثبات الملك الوقفي وجوبا :

- المعلومات الخاصة بالشهود
- التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا
- رقم تسجيلها في سجل خاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة اقليميا (2)

ويجب أن تحرر في 04 نسخ على الأقل من هذه الوثيقة والتي على ضوءها تحرر الشهادة الرسمية التي يوقعها مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص اقليميا باعتباره

يحمل الصفة التوثيقية ثم يقوم بتسجيلها لدى مصلحة الطابع والتسجيل التي تقع في دائرة اختصاص موقع مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ثم يتم شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا ، هذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المذكور آنفا بقولها " **يخضع الملك الوقفي محل وثيقة الاشهاد المكتوب الى التسجيل والاشهار العقاري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها** "[3] .

وفي هذا الاطار صدرت تعليمة وزارية مشتركة بين وزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزير المالية تحمل رقم 09 مؤرخة في 16 سبتمبر 2002 المتعلقة باجراءات تدوين الشهادة الرسمية بالملك الوقفي ، وتهدف هذه التعليمة الوزارية المشتركة من جهة الى شرح الأسس القانونية التي يتم بمقتضاها اعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي ومن جهة أخرى الى ضرورة توحيد سبل العمل وتحديد بعض الطرق التقليدية الخاصة بتنفيذ اجراء الشهر العقاري .

غير أن الاشكال المطروح حول هذه الشهادة الرسمية التي قد تتعرض للبطلان وتصبح عديمة الأثر في حالة ظهور أدلة مضادة ، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 336 .

إن الغرض الأساسي من جرد وتسجيل الأملاك الوقفية في سجلات خاصة ، والذي تنفرد به مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية والمحافظة العقارية على مستوى الولاية باعتبارهما مصلحتين تابعتين للدولة بموجب الأحكام المقررة في نصوص قانونية وتنظيمية ، هو حماية تلك الأملاك العقارية والتي هي مصونة بالدستور ، ويبقى المجسد الحقيقي لهاته الحماية هو الاشهار العقاري ، وهذا ما نصت عليه المادة 41 من قانون الأوقاف بقولها " **يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالتسجيل العقاري الملزمة بتقديم إثبات لذلك ، وإحالة نسخة منه الى السلطات المكلفة بالأوقاف** "

وكذلك المادة 61 من المرسوم رقم 67 - 63 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها " **كل عقد يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي** " .

ويبقى الدور الرئيسي للمحافظة العقارية هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات هو الاشهار العقاري .

- استرجاع الأملاك الوقفية العقارية المؤممة :

تعتبر عملية استرجاع الأملاك الوقفية من أصعب وأعقد المهام التي اضطلعت بها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، خاصة بعد صدور القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 /12 /1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم[4] والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية ، والذي أعاد النظر في تنظيم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بانشاء مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية ، وكذا القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 /11 /1990 المتضمن التوجيه العقاري والذي بواسطته تم إلغاء الأمر رقم 71 - 73 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، وبالتالي أعيدت جل الأراضي المؤممة الى ملاكها الأصليين ، وفيما يتعلق بأراضي الوقف فالأمر يختلف حيث اعتبر الاسترجاع حق سواء احتفظت الأرض بطابعها الفلاحي أو فقدته .

ونظرا للفراغ القانوني الملاحظ ، فقد تعرضت بعض من الأراضي الوقفية الى عدة انتهاكات من طرف الخواص وكذلك المؤسسات العمومية .

وأمام هذا الوضع فقد بادرت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الى اعداد نص قانوني المعروف بالقانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 22 ماي سنة 1991 المتعلق بالأوقاف ، والذي نص في المادة 38 منه على أن" **تسترجع الأملاك الوقفية التي أممت في اطار أحكام الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن قانون الثورة الزراعية ، إذا ثبتت باحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول الى الجهات التي أوقفت عليها**

أساسا ، وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول الى السلطة المكلفة بالأوقاف ".

ثم صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 11 بتاريخ 06 جانفي 1992 الذي يحدد كيفية استرجاع ونمط تسوية أوضاع الفلاحين المستفيدين المستغلين لهذه الأراضي .

أ. بالنسبة للأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما :

تعود الأراضي الوقفية الى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية ، ويعتبر المستفيدين (الذين تعرضوا للارجاع) مستأجرين طبقا للمادة42 من قانون الأوقاف .

أما اذا رفض المستفيدين هذا الأسلوب ، فيتم تعويضهم بقطع أرضية جديدة من الأراضي غير الموزعة ، ويدمجون ضمن مستثمرة فلاحية جماعية ، وهذا بعد صدور حكم قضائي يحدد حقوق انتفاع المستفيدين ، أويكون بواسطة قرارمن الوالي المختص اقليميا .

هذا ، واشترط المنشور الوزاري المشترك المشار اليه أعلاه ، وهذا تطبيقا للمادة 38 من قانون الأوقاف ، أن تكون الأراضي الممنوحة واقعة بنفس البلدية التي تقع بها الأرض محل الارجاع أو بلدية مجاورة .

ب. بالنسبة للأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا :

تعود الأراضي الموقوفة وقفا خاصا والمؤممة الى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفه (المادة 38 من قانون الأوقاف) أما المستفيدون فانهم يعوضون طبقا للمادة 78 من الأمر رقم 26-95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري .

- تكوين ملف الاسترجاع :

يتكون ملف الاسترجاع طبقا لأحكام المادة 26 من القانون رقم 26-95من الوثائق التالية:

- طلب الاسترجاع
- قرار التأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة
- عقد الملكية أو كل سند قانوني يثبت ملكية المالك للأرض
- ملء الاستمارة المقدمة من مديرية المصالح الفلاحية
- اللجنة المكلفة بدراسة ملف الاسترجاع :

طبقا لأحكام المادة 82 من قانون التوجيه العقاري المشار اليه سابقا ، فان ملفات الاسترجاع تدرس من قبل اللجنة الولائية المحددة بمقتضى المنشور الوزاري رقم80 الصادر بتاريخ 04/02/1996 وتتكون اللجنة من :

- المدير الولائي لأملاك الدولة
- مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية
- مدير المحافظة العقارية للولاية
- رئيس الغرفة الفلاحية
- ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين
- ممثل اتحاد الفلاحين الأحرار
- ممثل عن الجماعات المحلية المختصة اقليمية .

أما بالنسبة لباقي الأملاك العقارية الوقفية ، فان الادارة المكلفة بالأوقاف لجأت الى أسلوب التعاون والتوقيع مع مختلف المصالح المعنية مجموعة من القرارات الوزارية المشتركة قصد استرجاع هاته الأملاك الوقفية ، في ظل غياب مخططات بعض الأملاك الوقفية وصعوبة إثباتها واكتشاف معالمها ، ومن جهة أخرى تعاقدت الادارة المكلفة بالأوقاف مع مكتب دراسات (المنار) الكائن مقره بتيبازة للبحث عن الأوقاف على مستوى كل التراب الوطني ، وهذا بعد ابرام اتفاقية تعاون وبتمويل من البنك الاسلامي

للتنمية الكائن مقره بجدة بالمملكة العربية السعودية ، وعرفت هذه العملية نجاحا كبيرا .

وفي الأخير يمكن القول أنه رغم الرصيد الهائل من الأملاك الوقفية والدور الذي تساهم به في تنمية المجتمع ، إلا أنه لا زال يعاني من التهميش وقلة الاهتمام ، ليس من قبل الوزارة الوصية فحسب بل حتى من المصالح المعنية ، وعدم الاستفادة من الخبرات التي تتيحها التجربة الغربية في مجال العمل الخيري والوقفي ، وكذا الاستفادة من فكرة " مخطط النهر " في تنظيم قطاع الأوقاف [5] .

الأستاذ عبد المالك رابح
باحث في شؤون الوقف والأسرة

الهوامش:

1 - الجريدة الرسمية عدد 32 بتاريخ 10 يونيو سنة 2001

2 الجريدة الرسمية عدد 64 بتاريخ 31 أكتوبر 2000

3 - الجريدة الرسمية عدد 64 بتاريخ 31 أكتوبر 2000

4 الجريدة الرسمية العدد 50 سنة 1987

5 - كمال منصوري ، الاصلاح الاداري لمؤسسات قطاع الأوقاف ، ص 184 كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر 2008