

## استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

### Exploitation of endowment lands for agriculture in Algerian legislation

تاريخ قبول المقال للنشر : 13/02/2018

تاريخ إرسال المقال : 07/01/2018

أ. حاجي كريمة / جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

#### ملخص :

أجاز المشرع استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، بالنظر إلى أهميتها في تحقيق الأهداف الخيرية للوقف، وفي ضمان الأمن الغذائي للبلاد، كما وضع إطارا قانونيا لهذه العملية يتماشى مع طبيعة وخصوصية الوقف، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14/70 المؤرخ في 10/02/2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، حيث يتم إبرام عقد الإيجار بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستأجر المستفيد وفق إجراءات وشروط محددة قانونا، ليترب عنه عدة آثار قانونية منها تمكين المستأجر من استغلال الأرض الوقفية. الكلمات المفتاحية: الاستغلال ، الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، عقد الإيجار.

#### Abstract :

The legislator authorized the exploitation of the Waqf lands allocated to agriculture, in view of their importance in achieving the charitable objectives of the Waqf, and in ensuring the food security of the country. It also laid down a legal framework for this process in line with the nature and specificity of the Waqf, pursuant to Executive Decree No. 1470/ of 102014/02/ The lease contract is signed between the authority responsible for the endowment and the beneficiary tenant in accordance with legally prescribed procedures and conditions, resulting in several legal effects, such as enabling the tenant to exploit the waqf land.

**Key words:** Exploitation, Waqf land for agriculture, Lease.

## مقدمة :

يعد الوقف إحدى المؤسسات الفاعلة في المجتمعات الإسلامية، حيث ساهم في تمويل العديد من المرافق الحيوية، سواء كانت دينية، تعليمية، ثقافية أو صحية، وبالرغم من تعرضه لنظام تصفية شامل من قبل الاستعمار الغاشم عبر كامل بقاع العالم الإسلامي، فقد شهد مرحلة من التحول إثر التطورات الإدارية التي عرفها العصر الحديث والتي سعت إلى تنظيم شؤون هذه المؤسسة تحت إشراف الدولة، بهدف إحياء دور الوقف وحمايته وتوجيهه نحو المساهمة في جهود التنمية في هذه البلدان .

وقد تبنت الدولة الجزائرية نفس التوجه، في ظل التحولات التي يشهدها موضوع العقار في بلادنا بصفة عامة والعقار الوقفي بصفة خاصة، وهذا ما يتضح من مختلف التشريعات التي صدرت في هذا المجال عبر عدة مراحل، حيث حدد من خلالها المشرع مفهوم الأملاك الوقفية وكيفية إدارتها وتسييرها، والجهة المشرفة عليها، ونظرا لتعدد الأملاك الوقفية وتنوعها، وتماشيا مع التطورات التي شهدتها باقي الأصناف العقارية الأخرى توجب على المشرع وضع آليات لاستغلال الأملاك الوقفية.

وبما أن محل الوقف قد يكون منقولا أو عقارا أو ومنفعة، فسنحاول من خلال هذه الدراسة التطرق إلى الأملاك العقارية الوقفية وبالتحديد الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وهذا بالنظر إلى أهمية هذه الأملاك في تحقيق الأهداف الخيرية للوقف من جهة، وكذا مساهمتها في ضمان الأمن الغذائي للبلاد، وأداء الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بالأراضي الفلاحية عموما، وذلك من خلال الوقوف على كيفية استغلال هذه الأراضي والآثار المترتبة عن هذا الاستغلال، ولا يتحقق ذلك إلا بالإجابة على الإشكالية التالية :

ما مدى فاعلية الآليات التي اعتمدها المشرع لاستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ؟ .

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات منها:

- ما هي الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؟

- وما هي الطرق القانونية لاستغلالها والحفاظ عليها؟

- ما هي الآثار المترتبة على هذا الاستغلال؟

وللإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية السابق ذكرها نتبع المنهج المركب، أي المنهج التاريخي، وكذا المنهج الوصفي التحليلي نظرا لطبيعة الموضوع الذي يستوجب التطرق إلى مختلف المراحل والتشريعات المتعلقة بالأملاك الوقفية ومعالجتها بالتحليل والشرح، وهذا لا يتم إلا باعتماد الخطة الآتية:

- المبحث الأول: ماهية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.
- المبحث الثاني: أحكام استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .

### المبحث الأول : ماهية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

تنشأ الأملاك الوقفية بناء على تصرف من الواقف بموجب عقد الوقف الذي يعتبر التزاما تبرعيا صادرا بإرادة منفردة من الواقف يبغى من ورائه وجهها من وجوه الخير<sup>1</sup>. وقد حدد المشرع حقيقة الوقف وكذا طبيعته القانونية، الذي يرد في بعض الحالات على أراضي فلاحية فتأخذ حكم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ولهذا سنحاول تحديد مفهوم هذه الأراضي ونميزها عن غيرها من الأملاك العقارية.

### المطلب الأول : مفهوم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

يقتضي تحديد مفهوم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التطرق إلى تعريفها وبيان أساسها القانوني، وهذا ما نتناوله من خلال فرعين الآتين، حيث نخصص الفرع الأول لتعريف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ونتطرق بالفرع الثاني إلى أساسها القانوني.

### الفرع الأول : تعريف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا نجد تعريفا قانونيا لهذه الأراضي، غير أنه يمكن ملاحظة أن هذه الأراضي تتصف بخاصيتين أساسيتين - وذلك انطلاقا من تسميتها - : فهي من جهة أراضي وقفية ومن جهة ثانية أراضي فلاحية، وعليه يمكن تحديد هذه الأراضي وتعريفها انطلاقا من الخاصيتين السابق ذكرهما.

### أولا : الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أملاك وقفية

بالرجوع إلى مختلف التشريعات، نجد المشرع قد نص بالمادة 213 من القانون رقم 84/11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، وكذا المادة 03 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، أن الأملاك الوقفية تنشأ نتيجة تصرف الواقف في مال يملكه بجعله غير قابل للتملك على وجه التأييد بغية التصديق بمنفعة هذا المال على الفقراء أو على وجه من وجوه الخير. كما نص المشرع بالمادة 08 من نفس القانون على أن الأملاك الوقفية تتضمن مجموعة من الأماكن والمنقولات والعقارات.

وانطلاقا مما تقدم يتضح أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تدخل في عموم الأملاك الوقفية العقارية ذلك أن الأصل في العقارات هو الأرض<sup>2</sup>، وفي هذا السياق أكدت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك<sup>3</sup>، أن الملك الوقفي يمكن أن يكون بناء أو أرض بياض أو أرضا زراعية - وهو ما ينطبق على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة - أو أرضا مشجرة.

وعليه فالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي وقفية تم حبسها عن التملك على وجه التأييد للتصدق بمنفعتها للجهة التي حددها الواقف أو على وجوه البرّ عموما.

### ثانيا : الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي فلاحية

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بالمادة 04 من القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>4</sup>، بالقول: « 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.»

فالملاحظ أن هذا النص ضبط تعريف الأراضي الفلاحية على أساس معيارين هما<sup>5</sup>:

01- الإنتاج أو قابلية الإنتاج الفلاحي بتدخل الإنسان، ويتربط عن هذا المعيار إخراج الأراضي التي تنتج بطبيعتها دون تدخل الإنسان من دائرة هذا التعريف.

02- قابلية الإنتاج الفلاحي للاستهلاك الإنساني أو الحيواني أو الصناعي.

كما يتضح من هذه المادة أن الأراضي الفلاحية إما أنها فلاحية في أصلها، أي أنها ذات طبيعة فلاحية بما تقدمه من إنتاج فلاحي، وهو ما يجعل الأرض الفلاحية تستغل في الأنشطة التي هي مهيأة لها بالطبيعة، وإما أنها أراضي قابلة للاستغلال الفلاحي كونها أراضي ذات وجهة فلاحية، ولولم تستغل فعلاً في الفلاحة، وهو ما ينطبق على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، فهي إما أن تكون أراضي فلاحية في أصلها وإما أنها أراضي ذات وجهة فلاحية يمكن استغلالها فلاحياً.

وعليه من خلال مضمون هاتين الخاصيتين الأساسيتين للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، يمكن أن نتقدم بتعريف للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كما يلي: " الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي تم حبسها عن التملك على وجه التأييد للتصدق بمنفعتها كونها أراضي ذات إنتاج فلاحي متى تم استغلالها وفقاً لما يحدده القانون."

#### الفرع الثاني: الأساس القانوني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

نظراً لأهمية الأملاك الوقفية، سعى المشرع إلى وضع إطار قانوني ينظمها، تجلت معالمه في القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم السابق الذكر<sup>6</sup>، وذلك في المواد 213 إلى 220 منه، ونتيجة للتحويلات التي شهدتها الجزائر، جاء دستور 1989 ليتبنى مفاهيم جديدة منها: الاعتراف بالأملاك الوقفية والتأكيد على وجوب حمايتها، وهو ما تضمنته المادة 49 منه، كما صدرت العديد من النصوص التشريعية التي تعزز هذا المبدأ الدستوري، كالقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الذي اعتبر الأملاك الوقفية إحدى الأصناف العقارية الثلاث الموجودة في بلادنا، كونها تعد ثروة مهمة وفاعلة في أن واحد وهو ما نصت عليه المادة 23 منه التي صنفت الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف وهي:

- الأملاك الوطنية.

- الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية.

وانطلاقاً من هذا الواقع التشريعي كان لزاماً إصدار قانون خاص تخضع له الأملاك الوقفية، خصوصاً بعدما نصت المادة 32 من القانون رقم 25/90 السابق الذكر، على وجوب خضوع تكوين وتسيير هذه الأملاك إلى قانون خاص، وهو ما تجسد فعلاً بصدر القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، الذي يعد النواة والأساس الجوهري لهذا

## استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

النوع من الأملاك، لأنه حدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها وحمايتها، وتنفيذا لهذا القانون صدرت العديد من المراسيم التنفيذية منها:

- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

- المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 ، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها<sup>7</sup>.

- المرسوم التنفيذي رقم 70/ 14 ، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة<sup>8</sup>.

وفي هذا الصدد نص القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ، على أن العين المحبسة قد تكون منقولا أو عقارا أو منفعة<sup>9</sup> ، كما أعلنت المادة 26 مكرر 09 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف<sup>10</sup> ، عن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كنوع من الأملاك الوقفية العقارية ، التي أجاز المشرع استغلالها عن طريق إبرام عقود إيجار بشأنها دون الإخلال بأحكام المادة 14 من القانون رقم 10/91 التي تفرض احترام اشتراطات الواقف .

علما أن هذه المعاملة الإيجارية تم تنظيمها وضبط أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، السابق الذكر.

### المطلب الثاني : تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

#### عن غيرها من الأراضي الفلاحية

إن التحديد الدقيق للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا يكون إلا من خلال تمييزها عن غيرها من المفاهيم المشابهة ، كالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، والأراضي الفلاحية التابعة للخواص، وهذا ما نتطرق إليه من خلال فرعين، الفرع الأول نخصه لتمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والفرع الثاني نتطرق من خلاله لتمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للخواص.

#### الفرع الأول : تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية

##### التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

تهدف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة إلى تحقيق النفع العام مراعاة للغرض الذي وقفت لأجله<sup>11</sup> ، وهي تضم الأراضي الوقفية التي صرفت أساسا للمصلحة العامة، وكذا الأراضي الوقفية الخاصة أو الأهلية التي انقرض عقب الجهة الموقوفة عليها هذه الأملاك<sup>12</sup> ، علما أن الوقف العام قد يكون وقفا محدد الجهة أو وقفا غير محدد الجهة<sup>13</sup> ، وهو ما أكدته المادة 06 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف ، وهي بهذا تتفق مع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من حيث المصلحة المرجوة منها، غير أنها تختلف عنها في عدة جوانب أهمها :

### أولا : من حيث جواز التصرف في أصل العين

أضفى المشرع على الأملاك الوقفية بما فيها الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حماية متميزة حفاظا على حرمة هذه الأوقاف<sup>14</sup>، لذلك نص على عدم جواز اكتسابها بالتقادم وعدم قابليتها للحجز، وفي هذا الصدد نصت المادة 21 من القانون 10/91 على جعل حصة الموقوف عليهم في المنفعة هي الضامنة لديونهم دون أن يتجاوز هذا الضمان ليشمل أصل الملك الوقفي، ذلك أن من آثار عقد الوقف زوال حق ملكية الواقف للعين الموقوفة وانتقال حق الانتفاع دون حق الملكية إلى الموقوف عليهم<sup>15</sup>.

إضافة إلى ذلك منع المشرع التصرف في أصل الوقف المنتفع به بأي تصرف ناقل للملكية سواء كان ذلك بعوض كالبيع أو تصرف ناقل للملكية دون عوض كالتنازل والهبة<sup>16</sup>، وهو ما أكدته صراحة المادة 23 من القانون رقم 10/91، ولذلك فإن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا يجوز أن يبرم بشأنها أي تصرف ناقل للملكية لأنها أملاك تم حبسها عن التملك<sup>17</sup>، علما أن « الحبس » مصطلح يراد به المنع أي منع العين من أن تكون ملكا لأي كان أو أن تكون محل لتصرف تملكي<sup>18</sup>.

في حين أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يجيز المشرع التصرف فيها، على أساس أن حق الدولة على هذه الأملاك هو حق ملكية مدنية تنطبق عليه جميع الأحكام التي يخضع لها الخواص في أملاكهم<sup>19</sup>، وعليه يجوز للإدارة أن تبرم بشأن هذه الأملاك تصرفات ناقلة للملكية بمقابل أو دون مقابل كالبيع والتنازل، كما يجوز لها أن تبرم بشأنها تصرفات غير ناقلة للملكية تسمح باستغلال الغير لهذه الأملاك كالإيجار والتخصيص، وحق الامتياز، لكن وفق أطروحات قانونية تختلف أحيانا عن تلك الضوابط التي تحكم تصرفات الخواص، حفاظا عن الأهداف المرجوة من الأملاك الوطنية والمتعلقة بتحقيق المصلحة العامة<sup>20</sup>.

علما أن هذه الأراضي لا يجوز اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها وهو ما أكدته المادة 04 فقرة 02 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

### ثانيا : من حيث التمتع بالشخصية المعنوية

تعد الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة صنفا قانونيا قائما بذاته، باعتبارها من قبيل الأملاك الوقفية وهو ما ينطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تعد أيضا صنفا قانونيا مستقلا بذاته وهذا طبقا لنص المادة 23 من القانون رقم 90/25.

غير أن القانون رقم 91/10 أضفى على الوقف الشخصية المعنوية وفقا لنص المادة 05 منه التي نصت على أن الوقف لا يعتبر ملكا لأي شخص طبيعي أو معنوي وتلزم الدولة باحترام إرادة الواقف وتنفيذها.

وهو ما أكدته المادة 49 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون 05/10 المؤرخ في 20 جوان 2005<sup>21</sup>.

ويترتب على تمتع الأوقاف عموما و الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على وجه الخصوص بالشخصية المعنوية اعتبارها مؤسسة خيرية قائمة بذاتها يعترف لها القانون بحق

التقاضي كما يمكن إخضاعها لنظام المحاسبة العمومية<sup>22</sup>، لاختلاف شخصيتها المعنوية عن شخصية الجهات التي تتولى تسييرها.

في حين أن الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة لا تتمتع بوجود قانوني مستقل لأنها في حد ذاتها مملوكة لأشخاص معنوية أخرى كالدولة<sup>23</sup>، إلا أنه بعد منح هذه الأراضي الفلاحية في إطار القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة<sup>24</sup>، يصبح لهذه الأراضي وجود قانوني مستقل في شكل مستثمرة فلاحية متمتعة بالشخصية المعنوية، ممثلة من طرف المستفيدين منها، وهذا بهدف إضفاء الحماية القانونية عليها.

### ثالثا: من حيث طبيعة الاستغلال

تختلف طبيعة الاستغلال الذي تخضع له الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن ذلك المخصص للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة. فهذه الأخيرة يتم استغلالها عن طريق آلية تعرف بعقد الامتياز المستحدث بالمادة 03 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>25</sup>، و بالمادة 04 من القانون 03/10، حيث يعتبر عقد الامتياز الوسيلة القانونية التي تمنح بموجبها الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يسمى «المستثمر صاحب الامتياز»، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة. لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع مقابل مالي لاستغلال هذه الأراضي، عبارة عن أتاوى سنوية<sup>26</sup>.

أما الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة فيتم استغلالها عن طريق إيجارها وهو ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

وتجدر الإشارة أن تطبيق القانون 03/10 المتعلق بمنح عقد الامتياز يتطلب توافر شروط وإجراءات تشرف عليها جهات محددة قانونا كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حين أن استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق تأجيرها، يتم وفق شروط وإجراءات خاصة، كما تشرف عليه الجهات الوصية على الأوقاف كمديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية.

### الفرع الثاني: تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

#### عن الأراضي الفلاحية التابعة للخواص

يمكن تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للخواص من عدة أوجه أهمها:

#### أولا: من حيث حق الملكية

يمنح القانون للخواص سلطة مباشرة على أراضيهم الفلاحية، ويرجع ذلك إلى تمتع المالك بحق ملكية على هذه العقارات باعتباره حقا مقدسا، يخول لصاحبه التمتع بالعقار محل الملكية، عملا بالمادة 674 من الأمر رقم 75/58 المتضمن القانون المدني، ويتجسد ذلك من

خلال سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف<sup>27</sup>، كما نصت المادة 27 من القانون رقم 25/90 على أن: « الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ». والعقار الفلاحي التابع للخواص يدخل في عموم هذا النص القانوني، خاصة وأنه يعبر عن أحد الأصناف العقارية المعلن عنها بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري والمتمثلة في الأملاك الخاصة<sup>28</sup>.

يتضح من خلال هذه المادة أن المشرع منح للمالك الحق في التمتع بملكته العقارية الخاصة والتصرف فيها متى كان ذلك متوافقا مع طبيعة العقار محل الملكية، وكذا الغرض المرجو منه، لذلك يجوز للمالكين الخواص استعمال أراضيهم الفلاحية والتمتع بحق ملكيتهم عليها متى كان هذا الاستعمال لا يتعارض مع الطبيعة الفلاحية لهذه الأراضي والهدف المرجو منها.

ولضمان الاستعمال الفعلي لهذه الأراضي أضفى المشرع حماية قانونية على حق الملكية الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للخواص<sup>29</sup>، وهذا من خلال منح المالك حق اللجوء إلى القضاء لرفع دعاوى تقرر حماية حق ملكيته على العقار الفلاحي كدعوى الاستحقاق ودعوى منع التعرض<sup>30</sup>.

وتجدر الإشارة أنه في إطار حماية كافة العقارات الفلاحية، مهما كان صنفها القانوني، أعطى المشرع للإدارة صلاحيات واسعة للمحافظة على الوجهة الفلاحية لهذه العقارات من خلال إلزام مالكيها - رغم ما يتمتع به من سلطات - أو حائزها باستغلالها تحت طائلة توقيع جزاءات عليه في حالة إخلاله بواجبه في الاستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر لهذه الأراضي مدة موسمين فلاحيين متعاقبين فأكثر<sup>31</sup>، وقد تصل هذه الجزاءات إلى حد البيع الجبري لهذه الأملاك<sup>32</sup>، نظرا للأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية ووظيفتها الاجتماعية.

في حين أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا تعتبر ملكا لأحد بما في ذلك الواقف الذي تزول ملكيته عن العين المحبسة، متى صح تصرفه الوقفي، وهو ما نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 10/91، كما يصبح لها وجود قانوني مستقل عن غيرها من الهيئات، وهذا راجع إلى تمتعها بالشخصية المعنوية، وعليه لا يكون للجهات الوصية عليها سوى حق تسييرها وتوجيهها في إطار ما تحدده بنود عقد الوقف.

وعليه لا يجوز للموقوف عليهم أو لأي طرف آخر التصرف فيها وهذا تطبيقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 10/91 التي منعت التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به<sup>33</sup>، بأي صفة من صفات التصرف، مع مراعاة الاستثناء الوارد على هذا المنع والمنصوص عليه في المادة 24 من نفس القانون التي حددت الحالات التي يمكن أن يعوض فيها أصل الملك الوقفي بعين أخرى أو أن يستبدل بملك آخر وتشمل ما يلي:



- حالة تعرض الملك الوقفي للضياع والاندثار.
- حالة فقدان المنفعة المرجوة من الملك الوقفي مع استحالة اصلاحه.
- حالة وجود ضرورة عامة تقتضيها عملية توسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام مع مراعاة لأحكام الشريعة الاسلامية.
- حالة انعدام المنفعة المرجوة من العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط مع وجود إمكانية تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه.

والملاحظ أن هذه الحالات محددة على سبيل الحصر من قبل المشرع بهدف ضبط عمليات تبديل وتعويض الأملاك الوقفية ولتحديد المجال التي تطبق فيه بدقة ، وهذا لإضفاء الحماية اللازمة على الملك الوقفي من جهة واحتراماً لإرادة الواقف من جهة ثانية، ذلك أن قواعد الوقف تعد من النظام العام<sup>34</sup>.

#### ثانياً : من حيث نطاق الاستغلال

إن نطاق استغلال الخواص لأراضيهم الفلاحية الخاصة أوسع من نطاق استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ذلك أن الأراضي الفلاحية لا تكون معدة إلا للإنتاج الفلاحي، المرتبط ارتباطاً وثيقاً بممارسة النشاط الفلاحي، وهو يستغرق النشاط الزراعي ويتعداه إلى أنشطة أخرى: كتربية المواشي وغيرها من الأعمال التي تبقى قابلة للتطور وتؤثر على مفهوم النشاط الفلاحي، وكذا على المعنى المراد بالإنتاج الفلاحي ، الذي يتغير بتغير المقصود من النشاط الفلاحي<sup>35</sup>.

ويتحقق للملاك الخواص حرية ممارسة أي نشاط فلاحي في أراضيهم والحصول على انتاج فلاحي متى حافظوا على الوجهة الفلاحية لهذه الأخيرة.

علماً أن المشرع الجزائري قد حدد المقصود من الانتاج الفلاحي في المرسوم رقم 63/96 المؤرخ في 27 جانفي 1996 المتضمن تعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية<sup>36</sup>، وذلك في المواد 02، 03، 04، 05 منه، إذ نص على اعتبار كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني وتكاثره نشاطاً ذا طابع فلاحي، ويمتد هذا الوصف إلى كل نشاط يستند إلى هذا الاستغلال أو يعتبر امتداداً له كعمليات تخزين المنتوجات سواء كانت من مصدر نباتي أو حيواني، وكذا عمليات تحويل وتوضيب وتسويق هذه المنتوجات عندما تمثل استمراراً للاستغلال الفلاحي، دون الأخذ بعين الاعتبار الطرق المعتمدة في انجازها الطبيعية كانت أو اصطناعية .

في حين أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تستغل في الإطار الذي تحدده إرادة الواقف كما تلزم الجهات المسيرة بالتقييد برغبة الواقف التي على أساسها تم الوقف، وبالتالي

لا يجوز الخروج على النطاق المحدد في عقد الوقف لاستغلال هذه الأراضي وهو ما أكدته المادة 14 من القانون رقم 10/91 التي نصت صراحة على وجوب احترام اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه، وهي التي تنظمه وتحكمه، ما لم يرد نهي عنها في أحكام الشريعة الإسلامية.

### المبحث الثاني: أحكام استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

لدراسة الأحكام القانونية المتعلقة باستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وجب تحديد الإطار القانوني الذي تتم فيه عملية الاستغلال وأيضا بيان الآثار القانونية التي تنتج عن هذا الاستغلال، وهذا من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول نخصه للإطار القانوني لاستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والمطلب الثاني نخصه للآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

#### المطلب الأول: الإطار القانوني لاستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

بالرجوع إلى المادة 42 من القانون رقم 10/91 المتضمن الأملاك الوقفية المعدل والمتمم، يتضح أن المشرع أجاز استغلال الأملاك الوقفية من خلال تأجيرها، وهذا بعد بإتباع جملة من الاجراءات والمراحل المقررة وفقا للنصوص التشريعية المنظمة للوقف، دون إغفال أحكام الشريعة الإسلامية التي نصت المادة 02 من نفس القانون على وجوب احترامها.

ويدخل نطاق هذا التصرف وفقا لما حدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 مجموع الأملاك الوقفية العقارية سواء كانت أبنية أو أراضي زراعية أو أراضي بيضاء، وعليه فإن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تدخل في عموم هذا النص، حيث يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف تأجيرها، ولكن وفقا للأحكام الخاصة التي نص عليها المشرع فيما يتعلق بهذه الأراضي والتي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وهذا ما نتطرق له من خلال الفرعين التاليين، حيث نخصص الفرع الأول لتحديد مفهوم إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والفرع الثاني نخصصه لبيان طرق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

#### الفرع الأول: مفهوم إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

لتحديد حقيقة هذا الإيجار وجب تعريف هذا العقد وتحديد نطاق تطبيقه بالنسبة للأملاك الوقفية العقارية، وهو ما نوضحه من خلال النقاط الآتية:

#### أولا: تعريف إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على أنه: « يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة ».

## استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

يتضح من هذا النص أن المشرع أشار إلى المقصود بإيجار الأراضي الوقفية باعتباره عقدا تقوم من خلاله الجهات المكلفة بتسيير وإدارة الأملاك الوقفية باعتماد آلية الإيجار لاستغلال هذا الصنف من الأملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي ، ولذا نلاحظ أن هذا النص جاء تأكيدا لمضمون المادة 26 مكرر 09 من القانون رقم 01/07 السابق الذكر.

لذلك يجوز لهذه الجهات أي للسلطة المكلفة بالأوقاف الحق في إبرام عقود إيجار منصفة على أراضي وقفية مخصصة للفلاحة، من أجل استغلالها وتنميتها بما يتفق وطبيعتها لتصبح أراضي وقفية منتجة فلاحيا ، وهو ما نستشفه من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70 .

وتجدر الإشارة إلى أن إيجار هذه الأراضي يتم مقابل دفع قيم إيجاريه لصالح الصندوق المركزي للأوقاف وهو يمثل الجهة التي حددتها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70 التي تتلقى هذه القيم، وإقرار هذا المقابل النقدي يظهر الاختلاف جليا بين إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وبين عقد المزارعة المنصوص عليه في المادة 26 مكرر 01 ، والذي يعتبر عقدا تقدم بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف أرضا وقفية لاستغلالها عن طريق زراعتها مع تحمل ما يلزم من نفقات هذا الاستغلال ، على أن يتم فيما بعد اقتسام ما تنتجه الأرض بين الطرفين ، وبهذا يتضح أن عقد المزارعة يراد به إعطاء الأرض للمزارع لاستغلالها مقابل حصة من المحصول<sup>37</sup>، أي مقابل نسبة معينة من محصول الأرض ذاتها كالنصف أو الثلث، وعليه فإن المقابل في عقد المزارعة لا يكون معينا بمقدار محدد في حين أن عقد الإيجار يكون فيه المقابل أجرة مقدرة سواء كانت هذه الأجرة نقدية أو عينية<sup>38</sup>.

### ثانيا : نطاق تطبيق عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

بالرجوع إلى الأحكام المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 70/14 ، يتبين أن المشرع الجزائري حدد الأملاك الوقفية التي يسري بشأنها عقد الإيجار، وتشمل ما يلي:

#### 01- الأملاك المعلومة وقفا والتي تم حصرها :

إن عملية حصر الأملاك الوقفية تتم وفقا لما نصت عليه المادة 08 مكرر من القانون 10/91 المعدل والمتمم، التي أوجبت خضوع الأملاك الوقفية لعملية جرد عام وذلك من خلال استحداث سجل خاص بالأملاك الوقفية، تسجل فيه وثائق الأشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي والتي يترتب عنها تسليم شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي، بعد احترام جملة من الشروط القانونية الموضحة في المذكرة رقم 188 المؤرخة في 11 جوان 2002 الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف<sup>39</sup>.

وكذلك من خلال إحداث سجل عقاري خاص لدى مصالح الحفظ العقاري تطبيقاً للفقرة 02 من المادة 08 مكرر وكذا نص المادتين 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 51/03 المؤرخ في 04 فيفري 2003 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكرر من القانون رقم 10/90 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>40</sup>، حيث يأخذ هذا السجل العقاري شكل البطاقات العقارية المنصوص عليها في القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية<sup>41</sup>. وتظهر الغاية من هذا السجل في الدور المنوط به لتحديد الوضعية القانونية للعقارات الوقفية وبيان طبيعتها، ما يسهل عملية تسيير الأملاك الوقفية وإبرام عقود إيجار بشأنها، خاصة تلك المتعلقة بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

## 02- الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة:

إذا اتضحت الطبيعة الوقفية للأراضي الفلاحية أجاز المشرع للسلطة المكلفة بالأوقاف استرجاعها على أن تكون هذه الأراضي قد حافظت على طابعها الفلاحي<sup>42</sup>، بعد خضوعها لعمليات التأميم أو الإدماج ضمن صندوق الثورة الزراعية.

وعليه متى توافر هذا الشرط، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف استرجاع الأرض الوقفية، من خلال تقديم طلب إلى الوالي المختص إقليمياً تطبيقاً لنص المادة 81 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، على أن يكون هذا الطلب مرفقاً « بملف رد الأراضي الفلاحية »، والذي يضم مجموعة من الوثائق المحددة في نص المادة 02 من المرسوم 119/96 المؤرخ في 06 أفريل 1996 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>43</sup>. وبصفة عامة يرفق الطلب بالوثائق الآتية:

- قرار التأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة.

- السند القانوني الذي يثبت الطبيعة الوقفية للأرض.

- استمارة تسحب من مصالح الفلاحة يستكمل مضمونها من الجهة المعنية<sup>44</sup>.

وتجدر الملاحظة أنه لتسهيل عملية استرجاع الأراضي الوقفية، صدرت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 20 مارس 2006 المتعلقة بتحديد كيفية تسوية الأملاك الوقفية العقارية التي هي بحوزة الدولة، حيث بينت هذه التعليمات وجوب إحداث لجنة ولائية مختصة تتولى عملية التسوية القانونية للأراضي الفلاحية التي تعد وفقاً<sup>45</sup>، وهذا من خلال اجتماعها في دورة عادية كل 06 أشهر وفي دورات استثنائية إذا دعت الضرورة إلى ذلك، بناء على استدعاء من رئيسها أو باقتراح من مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية المعنية، لتتولى اللجنة بعد ذلك دراسة وضعية الأراضي الوقفية محل التسوية القانونية<sup>46</sup>، علماً أن مداولات هذه اللجنة تحرر

في محاضرتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.

ليتولى الوالي بعد ذلك إصدار قرار التسوية بناء على هذه المحاضر، كما يتولى مدير الشؤون الدينية والأوقاف إعداد عقد إداري تصريحي خاص بالأرض المسترجعة بعد صدور قرار الوالي بالتسوية<sup>47</sup>.

وعليه متى تمت عملية استرجاع الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف تأجيرها في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14، الذي استثنى في المادة 03 منه الأراضي الوقفية الخاصة من هذا النطاق بسبب خضوعها إلى نظام قانوني قائم بذاته من حيث التسيير والاستغلال.

### الفرع الثاني : طرق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

عملا بالمادة 42 من القانون رقم 91/10، يجوز تأجير الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأوقاف، ودون مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية.

وتطبيقا لهذا النص جاء المرسوم التنفيذي رقم 98/381، ليحدد الإطار القانوني الذي يتم فيه التصرف، وهو ما بينته المواد 22 إلى 30 منه، وبناء على هذه النصوص وكذا ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 14/70، نتطرق إلى طرق تأجير الأراضي الفلاحية والمتمثلة في الإيجار عن طريق المزاد العلني أو الإيجار بالتراضي من خلال النقاط التالية:

#### أولا : إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني

القاعدة العامة في تأجير الأملاك الوقفية بما فيها الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي وجوب تأجيرها عن طريق المزايدة، وهي طريقة تمنح فرصا متساوية لجميع الأشخاص في استئجار الأملاك الوقفية، دون أن تكون هناك أفضلية لشخص على حساب آخر<sup>48</sup>.

حيث تبدأ المزايدة بعد تحديد السعر الأدنى لافتتاحها، على أن لا تقل قيمته عن إيجار المثل، وإذا تعذر ذلك، وجب تحديد السعر الأدنى من خلال الاستعانة بالخبرة بعد إجراء المعاينة الميدانية وكذا بعد استشارة الجهات والمصالح المختصة التي تتولى الإشراف على العقارات، خصوصا إدارة أملاك الدولة<sup>49</sup>.

علما أن المزايدة تتم تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف وبالتحديد مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية<sup>50</sup>، بالتنسيق مع مجلس سبل الخيرات، وهذا بناء على دفتر شروط يحدد من قبل الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف<sup>51</sup>.

ويجيز المشرع إجراء عمليتين متتاليتين لضمان تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزايدة وفي حال ثبوت عدم نجاعة العمليتين، تلجأ السلطة المكلفة بالأوقاف إلى

طرق أخرى محددة قانونا .

### ثانيا : إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالتراضي

إذا لم يترتب عن إجراء المزايدة لمرتين متعاقبتين تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جاز تأجيرها بالتراضي بعد الحصول على ترخيص بذلك من قبل الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، وهذا كاستثناء من القاعدة العامة المتمثلة في التأجير عن طريق المزايدة<sup>52</sup> .

والملاحظ أن الهدف من هذه الطريقة، هو ضمان استغلال هذه الأراضي في حال عدم جدوى المزايدة ، وتشجيع الاستثمار الفلاحي الذي يحقق انتاجا دوريا ومستمرًا ، بالنظر إلى الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية ، مهما كان صنفها القانوني<sup>53</sup> .

على أن المشرع يشترط وجوب مراعاة المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98/381 ، خلال تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالتراضي، حيث أنه بالرجوع إلى هذه المادة نجدها تنص على جواز تأجير الأملاك الوقفية بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه ، أو لتحقيق وجه من وجوه الخير ، وهو ما يجب مراعاته في عملية تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، كونها أوقافا عامة يصرف ريعها على جهات البر والخير .

والجدير بالذكر أن الأملاك الوقفية المسترجعة من قبل الدولة التي يتبين أنها أملاك وقفية<sup>54</sup> ، تخضع لنظام إيجار خاص، حيث يتعلق هذا النظام بأراضي المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي كانت تستغل في إطار القانون رقم 87/19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>55</sup> ، وكذا المستثمرات المستغلة في إطار القانون رقم 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية السابق الذكر، حيث يلزم أعضاء المستثمرات الفلاحية في أجل سنة واحدة من تاريخ صدور المرسوم التنفيذي 14/70 بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الذين استفادوا منه أو حق الامتياز إلى إيجار ، وذلك بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>56</sup> .

وفي هذا الصدد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016، المتضمن تحديد كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة<sup>57</sup> ، حيث نصت المادة 02 منه على وجوب إيداع ملف التحويل بصفة فردية من طرف كل عضو في المستثمرة سواء كانت جماعية أو فردية ، ليتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة الملف والتوقيع على دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المحدد بموجب المرسوم التنفيذي 14/70، ثم يرسله إلى السلطة المكلفة بالأوقاف لتتولى توقيعه بدورها<sup>58</sup> .

## استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

علما أنه في حال عدم إيداع هذه الطلبات، يعتبر كل شخص معني متخليا عن حقه في استغلال الأرض الوقفية، وهذا بعد أن يوجه له إعدارين متتاليين من قبل محضر قضائي، كما ينشأ على ذلك حق السلطة المكلفة بالأوقاف في استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وكل ما يرتبط بها من أملاك سطحية، وتأجيرها بعد ذلك وفقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال.

ما يلزم المشرع بتطبيق المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14/70 السابق الذكر، على كل حالة يتم فيها التعرف على أراضي وقفية مستغلة في إطار القانون 10/03 السابق الذكر<sup>59</sup>.

### المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

يترب عن استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق الايجار آثار قانونية تسري في مواجهة الأطراف المتعاقدة، حيث تتضمن عدة التزامات و حقوق، كما قد تنتج عنه منازعات تعرض أمام القضاء المختص، وهو ما نتناوله في فرعين، الفرع الأول نخصه بالالتزامات وحقوق الأطراف المتعاقدة، والفرع الثاني نخصه للمنازعات الناشئة عن عقد ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

#### الفرع الأول: التزامات وحقوق الأطراف المتعاقدة

تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 467 إلى 507 من القانون المدني والأحكام القانونية المنصوص عليها في التشريعات المنظمة للوقف، خصوصا ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 14/70، فإن التزامات وحقوق الأطراف المتعاقدة تضم ما يلي:

#### أولا: التزامات الأطراف المتعاقدة

يمكن التمييز بين التزامات المستأجر، وكذا التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف في إطار استغلال الأراضي الوقفية على النحو التالي:

#### 01-التزامات المستأجر:

إن الالتزامات التي يتحملها المستأجر نتيجة إبرامه لعقد ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والتي يمكن أن تستخلص من أحكام المرسوم التنفيذي 14/70، ومن دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد في الايجار عن طريق المزداد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الملحق بالمرسوم 14/70، تتمثل في:

### - عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض:

يلتزم المستأجر المستفيد من استئجار الأراضي الوقفية بالمحافظة على وجهتها الفلاحية<sup>60</sup>، من خلال التقيد بممارسة الأنشطة الفلاحية التي تمكنه من الانتفاع بها ، وتساهم في جعلها أراضي منتجة، وعليه لا يجوز للمستأجر تحويل هذه الأراضي عن وجهتها واستغلالها لأغراض غير فلاحية<sup>61</sup>، وخلاف ذلك قد يرتب مسؤولية تصل إلى حد المتابعة الجزائية لأن تغيير الوجهة الفلاحية للأرض يعاقب عليها القانون.

### - تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقا:

يقصد بمقابل الإيجار بصفة عامة المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه للانتفاع بالعين المؤجرة<sup>62</sup>، حيث يلتزم بدفع الأجرة في هذه الحالة مقابل المنفعة التي يحصل عليها من الانتفاع بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

وفي هذا الصدد نصت المادة 05 على وجوب دفع مقابل الإيجار مسبقا لحساب الصندوق المركزي للأوقاف، وتأكيدا لهذا الالتزام جاءت المادة 03 من دفتر الشروط السابق الذكر، لتنص على وجوب تعهد المستأجر بدفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية الأخرى في الأجل المتفق عليها بين طرفي العقد.

علما أنه يمكن مراجعة قيمة بدل الإيجار في حال تجديد العقد، وفقا لمقتضيات السوق العقارية.

### - عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن:

نظرا لطبيعة وخصوصية الأملاك الوقفية يتعين على المستأجر استغلال الأرض الوقفية بنفسه، وعليه لا يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف تأجيرها إلا لمن يتعهد باستغلالها بصفة شخصية ومباشرة، ولذا لا يجوز لهذا المستأجر أن يؤجرها من الباطن أو أن يضعها تحت تصرف الغير<sup>63</sup>.

فإذا تم تأجير الأرض من الباطن جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ العقد لإخلال المستفيد بالتزاماته التعاقدية<sup>64</sup>، وبناء على ذلك يجوز استرجاع الأرض والمطالبة بالتعويض نتيجة هذا الإخلال<sup>65</sup>.

### - احترام المدة المقررة لعقد الإيجار:

يرم إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لمدة محددة ، ويعتمد في تحديد مدة الإيجار على طبيعة الاستغلال الذي تخضع له هذه الأراضي، مما يجعل المستأجر ملزما باحترام مدة الإيجار الذي ينتهي بانتهاء مدته ، إلا إذا تقرر تجديد العقد لمدة أخرى ، بموافقة صريحة



من السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>66</sup>.

علما أنه إذا زادت مدة الإيجار عن 12 سنة ، وجب خضوع العقد لإجراءات الأشهر العقاري<sup>67</sup> ، تطبيقا لأحكام المادة 17 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>68</sup> ، أما فيما يتعلق بإيجار الأراضي المسترجعة من الدولة ، فيجوز إيجارها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد وهو ما أكدته المادة 26 من المرسوم التنفيذي 14/70.

## 02 - التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

إن الالتزامات التي تتحملها السلطة المكلفة باعتبارها الجهة المؤجرة تهدف إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، انتفاعا كليا، حيث تتعدد هذه الالتزامات<sup>69</sup>، وتشمل على الخصوص ما يلي:

### - تسليم العين:

يعتبر التسليم أول مرحلة تمكن المستأجر من استغلال الأراضي الوقفية استغلالا مباشرا ، ويشمل التسليم الأرض المؤجرة ولو أحقها إن وجدت، كالمخازن، أو المباني الضرورية للاستغلال الفلاحي .

وتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية التي تقع الأراضي الوقفية في اختصاصها الإقليمي ، بتنفيذ هذا الالتزام في مواجهة المستأجر الذي يرسو عليه المزداد<sup>70</sup>.

ذلك أن الانتفاع بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار يبدأ من خلال الحياة الفعلية والحقيقية لهذه الأراضي ، حتى يتمكن المستأجر من مباشرة الاستغلال المتفق عليه بموجب العقد.

### - التعمد بالصيانة :

إن الالتزام بتسليم الأرض المؤجرة في حالة قابلة للاستغلال تفرض على السلطة المكلفة بالأوقاف القيام بأعمال الصيانة الضرورية التي تبقي الأرض على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، وتضمن للمستأجر الانتفاع بها ، حيث تطبق بشأن هذا الالتزام القواعد العامة المنصوص عليها في المواد 479 ، 480 ، 482 من القانون المدني ، الأمر الذي يسمح بتحديد طبيعة الترميمات التي تتحملها الجهة المؤجرة، والتي تختلف عن تلك التي يتحملها المستأجر .

## - ضمان عدم التعرض:

لينتفع المستأجر بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة انتفاعا هادئا ، يمتنع عن السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة المؤجرة القيام بكل فعل من شأنه أن يحول دون تحقق هذا الانتفاع ، أو يؤدي إلى الإنقاص منه ، وهو ما يعبر عن الالتزام بضمان عدم التعرض، حيث تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف منع أي تعرض صادر منها سواء كان هذا التعرض قانونيا أو ماديا ، كما لا يجوز لها أن تحدث أي تغيير على الأرض الوقفية أو ملحقاتها أو أي عمل ينقص من حق الانتفاع المقرر للمستأجر بموجب عقد الايجار.

ويمتد ضمان عدم التعرض ليشمل كل تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر على نفس الأرض المؤجرة أو من أي شخص آخر ، وهو ما قرره المادتين 483 و 484 من القانون المدني .

والملاحظ أن هذا الالتزام لا يتنافى مع حق الرقابة المخول للسلطة المكلفة بالأوقاف خاصة بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الوقفية ، باعتبارها الجهة الوصية على الأوقاف والمسيرة لها ، وهو ما أكدته المادة 32 من المرسوم التنفيذي 14/70.

## ثانيا : حقوق الأطراف المتعاقدة

تنشأ عن عقد ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة العديد من الحقوق لصالح الأطراف المتعاقدة ، وتشمل على الخصوص ما يلي:

### 01- حقوق المستأجر:

يتمتع المستأجر في مواجهة السلطة المؤجرة بحقوق تتضمن ما يلي :

- الحق في تسلم الأرض الوقفية وملحقاتها إن وجدت :

للمستأجر الحق في تسلم العين المؤجرة مباشرة بعد رسو المزاد عليه ، ما يسمح له بالشروع في الانتفاع ومباشرة الاستغلال ، وهو ما قرره المادة 02 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد .

- الحق في الاستغلال الحر للأراضي الوقفية وملحقاتها :

للمستأجر الحق في استغلال الأرض الوقفية بشكل حر ، حيث لا يجوز للسلطة المؤجرة أن تتعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة متى تم ذلك طبق للاتفاق التعاقدية ، ودون المساس بطبيعة الأرض ووجهتها الفلاحية.

### - الحق في تشييد بناء والقيام بأعمال التهيئة الضرورية للاستغلال الأرض الفلاحية:

يجوز للمستأجر بعد حصوله على ترخيص من السلطة المكلفة بالأوقاف ، أن يقوم بتشيد بناء أو أن يقوم بأعمال التهيئة التي تضمن انتفاعا أفضل بالأرض ، شرط مراعاته للنصوص التشريعية المنظمة للتعيمير خاصة القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>71</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعيمير وتسليمها<sup>72</sup>.

### - الحق في طلب تجديد عقد الايجار :

إذا أراد المستأجر الاستمرار في استغلال الأرض الوقفية بعد انتهاء عقد الايجار ، جازله أن يطلب تجديد العقد من قبل السلطة المؤجرة، على أن يبدي رغبته في التجديد في حدود سنة قبل انتهاء مدة الايجار المتفق عليها .

والملاحظ أن المشرع أحسن صنعا عندما منح المستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار ، وجعل المدة اللازمة لإبداء رغبته في ذلك محددة بسنة قبل انتهاء مدة العقد، وهذا بهدف حماية هذه الأملاك وضمان استمرارية استغلالها، خاصة في المجال الفلاحي الذي يقتضي عدم الانقطاع في ممارسة الأنشطة الفلاحية اللازمة للاستغلال .

علما أن المستأجر غير ملزم قانونا بطلب تجديد العقد إلا إذا أبدى رغبته في ذلك، لأن الايجار ينتهي بانتهاء المدة المقررة بالعقد<sup>73</sup>، وهذا تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني ، وكذا تطبيقا لنص المادة 03 من دفتر الشروط السابق الذكر ، التي تلزم المستأجر بالخروج مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار ودن الحاجة إلى اعدار.

### - الحق في طلب الفسخ المسبق للإيجار:

يتمتع المستأجر بحقه في طلب فسخ عقد الايجار الذي أبرمه مع السلطة المكلفة بالأوقاف، من خلال توجيه إشعار مسبق لها لإعلامها برغبته في فسخ العقد ، حتى يتسنى لها اتخاذ الإجراءات اللازمة .

ومن الحالات التي يجوز فيها للمستأجر طلب الفسخ ، حالة عدم تنفيذ السلطة المكلفة بالأوقاف لالتزاماتها التعاقدية الضرورية لانتفاع المستأجر بالأرض الوقفية ، وهذا دون المساس بحقه في المطالبة بالتعويض<sup>74</sup>.

### 02 - حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف :

يترتب عن إبرام عقد الايجار حقوق لصالح السلطة المؤجرة للأرض الوقفية ، تتمثل في :

### - الحق في فسخ عقد الإيجار:

إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية، جاز للسلطة المؤجرة فسخ عقد الإيجار، واسترجاع الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة، وهو ما أكدته صراحة المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70 التي تنص " يترتب على كل إخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد"، وعليه للسلطة المكلفة بالأوقاف طلب فسخ عقد الإيجار أمام كل إخلال صادر عن المستأجر، وهذا حماية للوقف وكذا تحديدا للمسؤوليات التعاقدية.

### - الحق في مطالبة المستأجر بنفقات إعادة المكان إلى الحالة التي كان عليها يوم التسليم:

إن كل عمل يحدثه المستأجر على الأرض دون موافقة من السلطة المؤجرة، ويؤدي إلى تغيير وجهتها، يفرض على هذا الأخير القيام بما هو ضروري لإعادة العين المؤجرة إلى حالتها التي كانت عليها يوم التسليم، وذلك على نفقته.

حيث تحتفظ السلطة المكلفة بالأوقاف بحق مطالبة المستأجر، ولو بعد انتهاء عقد الإيجار، بالنفقات والمصاريف اللازمة لإعادة الأرض إلى حالتها الأولى، خصوصا إذا تمت هذه الأشغال دون موافقة هذه الهيئة، وهو ما قرره الفقرة الأخيرة من المادة 03 من دفتر الشروط السابق الذكر.

### - الحق في ممارسة الرقابة على عمليات الاستغلال:

تعد السلطة المكلفة بالأوقاف الجهة المسيرة للأعمال الوقفية والمشرفة عليها، لذلك تسهر على تنفيذ إرادة الواقف من جهة، وتنفيذ مضمون عقد الإيجار الذي قد يرد على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ولتجسيد ذلك منح لها المشرع صلاحية ممارسة العمل الرقابي على عمليات استغلال هذه الأراضي من قبل المستأجرين، نظرا لطبيعتها الوقفية والفلاحية في آن واحد.

ولهذا لا يجوز للمستأجر الاعتراض على عمليات الرقابة التي يباشرها الأعوان المؤهلون لذلك، سواء كانوا تابعين للسلطة المكلفة بالأوقاف، أو للديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيما يتعلق بالرقابة على استغلال الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية.

### الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

لأن عقد الإيجار يترتب التزامات وحقوق للأطراف المتعاقدة، قد تنشأ عنه منازعات تعرض أمام القضاء للفصل فيها، حيث يجوز لكل من يتوافر فيه شرط الصفة والمصلحة طبقا لنص المادة 13 من القانون رقم 08/09 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>75</sup>، أن يستعمل الدعوى القضائية كوسيلة قانونية لإضفاء الحماية القضائية على الوقف.

علما أن أغلب منازعات الأوقاف هي من اختصاص القضاء العادي تطبيقا للمعيار الموضوعي الذي يعقد الاختصاص لجهات القضاء العادي في أغلب الدعاوى المتعلقة بالأموال الوقفية ، لأن منازعات الأوقاف التي يباشرها مدير الشؤون الدينية على مستوى الولاية أو وزير الشؤون الدينية على المستوى المركزي لا يمثل فيها الهيئة العمومية أو الشخصية المعنوية للدولة ، وإنما يمثل الوقف العام كشخص معنوي قائما بذاته، لذلك فإن المعيار الشكلي مستبعد في كثير من المنازعات الوقفية<sup>76</sup>.

وفي هذا الصدد يجوز للمستأجر أو للسلطة المؤجرة اللجوء إلى القضاء لرفع دعاوى بشأن المنازعات التي قد تنشأ بصدد استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ومن تطبيقات هذه الدعاوى ، نذكر ما يلي :

### أولا : الدعاوى التي يرفعها المستأجر

قد تعرف مرحلة تنفيذ عقد إيجار استغلال الأراضي الوقفية عدة اشكالات ، حيث يلجأ المستأجر بشأنها إلى القضاء المختص للفصل فيها ، ومن بين الدعاوى التي يمكنه أن يرفعها نجد:

#### 01- دعاوى عدم التعرض:

يجوز للمستأجر رفع دعاوى عدم التعرض إذا صدر من السلطة المؤجرة تعرض يحول دون الانتفاع بالأرض واستغلالها أثناء سريان عقد الإيجار.

#### 02- دعاوى حماية الحيابة:

يبدأ استغلال المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها من يوم الحيابة الفعلية والحقيقية للأرض الوقفية ، لذلك فإن كل تعدي على هذه الحيابة ، يخول للمستأجر أن يرفع دعوى لحماية حيابته ، حيث توجه هذه الدعوى ضد الغير<sup>77</sup>.

#### 03- دعاوى القيام بالترميمات :

إن الترميمات التي تتحملها السلطة المؤجرة وتكون ضرورية لانتفاع المستأجر بالأرض الوقفية ، يمكن للمستأجر أن يرفع بشأنها دعوى لإلزام السلطة المكلفة بالأوقاف للقيام بها ، حتى يستطيع استغلال الأرض طبقا لعقد الإيجار الذي أبرمه معها.

### ثانيا : الدعاوى التي ترفعها السلطة المكلفة بالأوقاف

يخول المشرع للسلطة المؤجرة الحق في رفع دعاوى أمام القضاء لحماية العين المؤجرة ، حيث توجه هذه الدعاوى ضد المستأجر ، ومنها:

## 01- دعوى فسخ العقد:

إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية ، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف رفع دعوى لفسخ العقد ، حفاظا على الأرض الوقفية وعلى وجهتها الفلاحية.

على أن يتم رفع هذه الدعوى بعد توجييه إعدارين متتاليين ، تفصل بينهما مدة شهر واحد ، إلى المستأجر ، وفي حال عدم استجابته رغم انقضاء أجل شهر كامل ابتداء من الإعدار الثاني ، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف اللجوء إلى القضاء لطلب فسخ العقد .

## 02- دعوى الطرد :

تعد دعوى الطرد الوسيلة القانونية التي يمكن أن تستعملها السلطة المؤجرة ، في حال بقاء المستأجر بالعين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد.

ولأن السلطة المكلفة بالأوقاف لا تحتاج لتوجيه انذار للمستأجر للخروج من الأرض الوقفية بعد انتهاء مدة الإيجار ، فيجوز لها رفع دعوى طرد ضد المستأجر إذا استمر في استغلال العين المؤجرة رغم انتهاء عقد الإيجار ، وعدم قبولها تجديد العقد معه.

## 03- دعوى إعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية :

في حالة رفض المستأجر إعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها يوم التسليم، نتيجة ما أحدثه من تغييرات عليها، جاز للسلطة المؤجرة رفع دعوى ضده لمطالبته بإعادة العين المؤجرة إلى طبيعتها، وهذا بغض النظر عن دعوى الطرد التي قد تباشرها السلطة المكلفة بالأوقاف لإخراج المستأجر من الأرض بعد انتهاء العقد، بهدف استرجاع الأرض الوقفية.

## الخاتمة :

ختاما يمكن القول أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يتم استغلالها عن طريق الإيجار ، وفي هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي 14/70 ليضع الإطار القانوني الذي يتم فيه هذا التصرف حفاظا على خصوصية هذه الأملاك وكذا على وجهتها الفلاحية، حيث يتم إبرام هذا العقد بعد توافر جملة من الشروط والإجراءات التي تساهم في ضمان استغلال أفضل لهذه الأراضي .

وعليه مما تقدم نصل إلى النتائج التالية :

- نظم المشرع عمليات استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، من خلال تمكين السلطة المكلفة بالأوقاف من إبرام عقود إيجار بشأنها.

- يشمل استغلال الأراضي الوقفية الأملاك التي تسيرها الجهات المختصة أي السلطة

المكلفة بالأوقاف .

وأيضاً الأراضي المسترجعة من قبل الدولة .

- تهدف عمليات استغلال الأراضي الوقفية عن طريق الإيجار إلى تنميتها وجعلها أراضي منتجة ، لتساهم في المجال الاقتصادي بجانب دورها الاجتماعي والخيري.

كما يمكن أن نقدم التوصيات التالية :

- وجوب تنظيم العمل الرقابي على عمليات الاستغلال الممارس من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف ، لضمان حماية أكبر للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

- إمكانية الاستعانة بمختصين في المجال الفلاحي لتحديد مدة عقد الإيجار، التي تناسب مع طبيعة الاستغلال المقترح من قبل المستأجر المستفيد.

الهوامش:

<sup>1</sup> أنظر:

- المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 ، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24 لسنة 1984.  
- المادتان 03 و 04 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، 1998، ص 19، ص 20.

<sup>3</sup> أنظر:

- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98 / 381 المؤرخ في 01/12/1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90 لسنة 1998 .  
الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1995.

<sup>4</sup> أنظر:

- المادة 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990.  
<sup>5</sup> محمد كنازة، « الحماية الادارية لأموال الدولة الخاصة في التشريع الجزائري»، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2015/ 2016، ص 216.

<sup>6</sup> صدرغداة الاستقلال المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 17/09/1964 المتضمن الأملاك الحيسية، وقد تضمن 11 مادة منظمة للأملاك الوقفية، إلا أن هذا المرسوم لم يطبق وتم تجميد العمل به فور صدوره ، وبالتالي لم يدخل حيز النفاذ، لتفصيل أكثر أنظر:  
- عمر حمدي باشا، عقود التبرعات ، الهبة، الوصية ، الوقف، دارهومة، الجزائر 2004، ص 96 .

<sup>7</sup> المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2000.

<sup>8</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14 / 70 المؤرخ في 10/02/2014 ، المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 09 لسنة 2014.

<sup>9</sup> أنظر نص المادتين 03 و 11 من القانون رقم 10/91 السابق الذكر.

<sup>10</sup> القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001، المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 23 لسنة 2001.

<sup>11</sup> محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 33، ص 32.

<sup>12</sup> ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1986، ص 78 .

<sup>13</sup> يقصد بالوقف المحدد الجهة:الوقف الذي يعين فيه الواقف الجهة التي يصرف فيها ربع الوقف، أما الوقف غير المحدد الجهة:فهو

## استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

- الوقف الذي لا تحدد فيه جهة معينة بذاتها يصرف فيها الربح الوقفي، فيصرف حينها في سبل الخيرات على تنوعها.<sup>14</sup> رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومة، الجزائر 2004، ص 63.
- <sup>15</sup> إن حق الانتفاع المترتب عن الوقف يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في المواد من 844 إلى 854 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، حيث يجزى المشرع انتقال حق الانتفاع الناشئ عن التصرف الوقفي إلى العقب والورثة إذا اشترط الواقف ذلك، لتفصيل أكثر أنظر:
- خالد رمول، المرجع السابق، ص 66.
- <sup>16</sup> يترتب على عدم قابلية الملك الوقفي للتصرف فيه، عدم جواز تحرير عقد شهرة بشأنه وامتلاكه بالتقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني وكذا المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1983، كما لا يجوز أن يكون محلا لإعداد سند ملكية وفقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن سن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العمومي، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 2007، لتفصيل أكثر أنظر:
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2012، ص 44.
- <sup>17</sup> لقد أكد العمل القضائي عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي وهو ما ذهب إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 183643 المؤرخ في 1998/11/25، مجلة قضائية عدد 01 لسنة 1999، وكذا في قرارها رقم 157310 المؤرخ في 1997/07/16، مجلة قضائية عدد 01 لسنة 1997.
- <sup>18</sup> وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء 08، دار الفكر، الجزائر 1981، ص 155.
- <sup>19</sup> محمد عبد الحميد أبو زيد، حماية المال العام، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر 1978، ص 256.
- <sup>20</sup> محمد كنانة، الأطروحة السابقة، ص 65.
- <sup>21</sup> الأمر 58/75 المؤرخ في 26 / 09 / 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975.
- <sup>22</sup> عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2010، ص 105.
- <sup>23</sup> عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية 2010، ص 22.
- <sup>24</sup> القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2010.
- <sup>25</sup> القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2008.
- <sup>26</sup> حدد المشرع بدقة مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في المادة 02 من القانون رقم 03/10، حيث يتضح أن نطاق تطبيقه مرتبط بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87، وهو ما أكدته المادة 05 من نفس القانون التي نصت على أن عقد الامتياز يسري على مجموع الأعضاء المكونين لمجموع المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المنظمة بموجب القانون رقم 19/87، علما أن هذه المستثمرات الفلاحية تعبر عن: «وحدات تربية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو للغير». حيث تضم هذه الوحدات في جوهرها مجموع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والتي نظمها المشرع بموجب القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، إذ تنص المادة 18 منه صراحة على اعتبار الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أملاكاً وطنية خاصة تابعة للدولة.
- <sup>27</sup> إن حق الملكية باعتباره حقا عينيا يخول لصاحبه سلطة استعمال واستغلال الشيء وكذا التصرف فيه، لتفصيل أكثر أنظر:
- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 22 إلى ص 25.
- <sup>28</sup> أنظر نص المادة 23 من القانون رقم 25/90 السابق الذكر.
- <sup>29</sup> إن العقار الفلاحي التابع للخواص يعبر عن الملكية الخاصة التي تتمتع بحماية دستورية بموجب نص المادة 64 من دستور 1996.
- <sup>30</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 58 وما بعدها. وأيضا:
- إبراهيم مزعد، المذكرة السابقة، ص 104.
- <sup>31</sup> أنظر نص المواد 48، 49، 50، 51 من القانون رقم 25/90 السابق الذكر.
- <sup>32</sup> ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 200.
- <sup>33</sup> أعمري يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر 2002، ص 31.
- <sup>34</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 45.
- <sup>35</sup> منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، ط 2، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2014، ص 59، 60.
- <sup>36</sup> أنظر الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 1996.
- <sup>37</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2003 ص 49.
- <sup>38</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، دار إحياء



## استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

- التراث العربي بيروت، لبنان 1365، 1964.
- <sup>39</sup> تضمنت المذكرة رقم 188 ثلاثة محاور مهمة:
- \* السجل الخاص بالملك الوقفي: وقد بينت المذكرة كيفية تسجيل وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي بهذا السجل والشروط اللازمة لتجسيد هذه العملية.
- \* وثيقة الإشهاد المكتوب: وفي هذا الصدد وضحت المذكرة بعض المسائل القانونية المتعلقة بهذا الإشهاد كوجوب تقييده في سجل الإيداع الموجود على مستوى المديرية الولائية قبل تسجيلها في السجل الخاص بالملك الوقفي، مقابل تلقي صاحب الإشهاد لوصل يثبت عملية الإيداع.
- \* الشهادة الرسمية: حددت هذه المذكرة الأجل القانوني لإعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، وأشارت إلى وجوب خضوعها إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري.
- <sup>40</sup> أنظر الجريدة الرسمية عدد 08 لسنة 2003.
- <sup>41</sup> أنظر الجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1976.
- <sup>42</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 107.
- <sup>43</sup> أنظر الجريدة الرسمية عدد 22 لسنة 1996.
- <sup>44</sup> المرسوم التنفيذي رقم 119/96 اشترط توافر السند القانوني المثبت للطبيعة الوقفية للأرض، في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 70/14 أجاز إثبات هذه الطبيعة بالسند الرسمي أو بشهادة الأشخاص.
- <sup>45</sup> تتكون اللجنة من: الوالي أو ممثله رئيسا، مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية عضوا، مدير أملك الدولة بالولاية عضوا، مدير الحفظ العقاري بالولاية عضوا، مدير المصالح الفلاحية بالولاية عضوا.
- <sup>46</sup> قبل إحداث هذه اللجنة في مجال استرجاع الأملاك الوقفية، كانت دراسة الملفات تتم من قبل اللجنة الولائية المتساوية الأعضاء المنصوص عليها في المادة 82 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- <sup>47</sup> قد تكون عملية استرجاع الأرض الوقفية مستحيلة بسبب تحولها عن طبيعتها الأصلية، كأن تصبح أرضا عمرانية، ففي هذه الحالة تعوض العين الموقوفة تعويضا عينيا أو تعويضا نقديا طبقا لنص المادة 38 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، لتفصيل أكثر أنظر:
- خالد رمول، المرجع السابق، ص 111.
  - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 91.
  - <sup>48</sup> خالد رمول، المرجع السابق، ص 127.
  - <sup>49</sup> أنظر نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، السابق الذكر.
  - <sup>50</sup> كان يطلق على مدير الشؤون الدينية والأوقاف في بداية الأمر، ناظر الشؤون الدينية، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83/91 المؤرخ في 23 مارس 1991، المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية بالولاية وتحديد تنظيمها وعملها المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 16، لسنة 1991، غير أنه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 200/200 المؤرخ في 26 جويلية 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 47، لسنة 2000، نصت المادة 03 منه على أن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية هي الجهة التي تتولى تطوير الأملاك الوقفية واتخاذ كل تدبير يساهم في ترقيةها، ممثلة من قبل مديرها.
  - <sup>51</sup> أنظر 23 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، السابق الذكر.
  - تجدر الإشارة إلى أن الإعلان عن المزايدة يتم قبل 20 يوم من تاريخ إجرائها، حيث يعتمد على الصحافة الوطنية وكذا طرق أخرى لإعلام الغير بتاريخ المزايدة.
  - <sup>52</sup> أنظر نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.
  - <sup>53</sup> خص المشرع الأراضي الفلاحية بأصنافها الثلاث المحددة في المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه الفلاحي باهتمام بالغ لضمان استغلالها استغلالا عقلانيا ودائما خاصة أن المساحة الصالحة للزراعة تقدر ب 8.5 مليون هكتار موزعة على كامل التراب الوطني، لتفصيل أكثر أنظر:
  - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 123.
  - <sup>54</sup> أنظر:
  - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.
  - <sup>55</sup> القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 / 12 / 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50 لسنة 1987.
  - <sup>56</sup> أنظر:
  - المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.
  - <sup>57</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 / 09 / 2016، المتضمن تحديد كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 2016.

## استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

- 58 أنظر:
- المادة 04 من نفس القرار الوزاري المشترك .
- 59 أنظر:
- المادة 30 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق الذكر.
- 60 أنظر:
- نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق الذكر.
- 61 للحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي الوقفية ولضمان التقيد بهذا الالتزام يشترط المشرع في المستأجر أن يكون شخصا طبيعيا متمتعا بالجنسية الجزائرية . وتتوافر فيه صفة الفلاح طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 27/01/1996 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ، ويحدد شروط الإعتراف بصفة الفلاح وكيفياته ، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 1996 .
- كما يجيز المشرع للشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأرض الوقفية شرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وأن يمارس نشاطه في مجال الفلاحة وهو ما تضمنته المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.
- 62 رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة، مصر 2009، ص 127.
- 63 أنظر:
- المادة 03 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد في الإيجار عن طريق المزداد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزداد العلني، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر. وأيضا:
- عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 1391.
- 64 أنظر:
- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر. وأيضا:
- المادة 119 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.
- 65 عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 1392.
- 66 أنظر:
- المادة 03 من دفتر الشروط ، السابق الذكر.
- 67 أنظر:
- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.
- 68 الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.
- 69 عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 1305 .
- 70 أنظر:
- المادة 02 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد في الإيجار عن طريق المزداد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزداد العلني، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.
- المادة 476 من القانون المدني .
- 71 القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
- 72 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2015.
- 73 أنظر:
- المادة 02 من دفتر الشروط ، السابق الذكر.
- 74 أنظر:
- المادة 480 و 481 من القانون المدني.
- 75 القانون رقم 09/08 المؤرخ 28/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.
- 76 رغم استبعاد المعيار الشكلي في المنازعات الوقفية ، إلا أن اختصاص القاضي الإداري ينعقد في مسائل عديدة : كإلغاء قرارات لجنة الاسترجاع التي تقضي بعدم استرجاع الوقف المؤتم، دعاوى التعويض عن الأملاك الوقفية غير القابلة للاسترجاع، لتفصيل أكثر أنظر:
- محمد كنانة، المرجع السابق، ص 125.
- 77 عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص 202.