

## استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري

## Investment in the agricultural endowment properties according to the Algerian legislation

سعاد خوجة\*

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، souadhodja74@gmail.com

تاريخ النشر: 2024/06/20

تاريخ القبول: 2024/06/07

تاريخ الاستلام: 2024/01/23

## ملخص:

يسلط المقال الضوء على استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية في الجزائر في ظل سياسة الانفتاح على معطيات ومستجدات السوق العقارية ووفقا للتطور الحاصل في المجال ويعكس اهتمام المشرع الجزائري بتطوير الاستثمار في الأملاك الوقفية من خلال أحكام الأمر 01-07 المعدل لقانون الأوقاف 91-10، والمرسوم التنفيذي 14-70 المتضمن شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة،

والاستثمار في الأملاك الوقفية الفلاحية و الربح المتأتي منها له أهميته من الناحية الاقتصادية ، حيث يساعد في تحقيق الاكتفاء الذاتي وإحداث التنمية، وبذلك فيكون من المهم الوقوف على التشريع الوقفي بخصوص الأملاك الفلاحية لتقييم مدى نجاحه في تحقيق الأهداف المرجوة.

الكلمات المفتاحية: الأملاك الوقفية الفلاحية، الاستثمار، المزارعة، المساقاة، الحكر.

**Abstract:** This article focuses on the theme of investing in agricultural endowment properties in Algeria, through being aware of data and real estate market developments according to evolution that is taking place in the field. Also, the article reflects the Algerian legislator's interest on the topic regarding this sort of endowment property accordingly, through rulings of order 01-07 amending endowments law 91-10, and executive decree 14-70 which is including conditions and ways for renting endowment lands that are intended for agriculture.

Investing in agricultural endowment properties and the rents generated from them are important from an economic standpoint. that are obtained by rents derived from it, thanks to its significance from an economic side in realizing self-sufficiency and development. Therefore, it is significant to take stock of endowment legislation concerning agricultural properties to assess extent of its success in realizing desired objectives.

**Keywords:** Agricultural Endowment Properties, Investment, Farming, Irrigation, Monopoly.

## مقدمة

لقد كان للوقف إسهامات كبيرة في الحضارة الإسلامية على مر التاريخ من خلال مشاركته ما يتأتى من ريعه في التنمية والرفي في المجتمعات من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، وحاليا حققت بعض التجارب الدولية نجاحات في هذا الإطار عن طريق الاستثمار هذا الصنف من الأملاك وتطويره وتنويع مجالاته، هذه التجارب الرائدة استطاعت تحقيق الاستمرارية في العطاء لهذا الباب الخيري وديمومة المنفعة منه .

و في الجزائر في الفترة ما بعد الاستقلال لم يعط المشرع الجزائري الوقف الاهتمام الذي يليق به فقد كانت نتيجة انتهاج الدولة سياسة تأميم الأراضي الزراعية الوقفية ضياع هذا الصنف من الأموال، وكان أول قانون تطرق إلى تنظيم الأوقاف في الجزائر هو قانون الأسرة لسنة 1984<sup>(1)</sup>، حيث تضمن الفصل الثالث منه بعض المواد التي تناولت أحكام عامة تتعلق بالأوقاف، ولم تكن كافية لتنظيم موضوع بحجم موضوع الأوقاف، ولكن كانت بادرة الاهتمام الحقيقي بالأملاك الوقفية تجسدت بصدور دستور سنة 1996<sup>(2)</sup> الذي أقر حماية دستورية لها بمقتضى المادة 94 التي تنص على أنه "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصه".

وجاء بعدها القانون 91-10<sup>(3)</sup> المتعلق بالأوقاف الذي يعتبر أول قانون مستقل للأوقاف تم تعديله بالقانون 01-07<sup>(4)</sup> ، ثم بالقانون 02-10<sup>(5)</sup> ، كما صدرت العديد من المراسيم التنفيذية بشأنه منها المرسوم التنفيذي 98-381<sup>(6)</sup> المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، والرسوم التنفيذية 14-70<sup>(7)</sup> الذي يحدد شروط وكيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، ثم صدر المرسوم التنفيذي 18-213<sup>(8)</sup> الذي يحدد شروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هذه القوانين نظمت الأوقاف .

والأملاك الوقفية بحسب المرسوم التنفيذي 98-381 تصنف إلى أراض فلاحية وأراض بياض وأراض مبنية أصول الأوقاف ومنافعها المتأتية من الاستثمار فيها، وموضوع كلامنا في هذه الورقة البحثية يتركز على الأراضي الفلاحية، لا غيرها من الأصناف الأخرى، وفحواه يتمحور حول استغلال واستثمار وتنمية هذه الأملاك الوقفية الفلاحية .

ويعني **استغلال الوقف** استعمال مال الوقف في تحقيق أغراضه، وهيئته للقيام بمهمته، كاستغلال مدرسة في التدريس، أو استغلال بناء للسكن، أو إقامة الصلاة في مسجد، أما **استثمار الوقف** هو استغلاله واستعماله بطريقة تدر ريعاً إضافياً يستفيد منه الوقف والموقوف عليه، وتعني **تنمية الوقف** زيادة حجم الأموال المستغلة أو المستثمرة للوقف، كتكاليف البناء على أرض موقوفة، أو ثمن البذر، والأسمدة، وآلات الحراثة، وآلات الري لزراعة أرض موقوفة، وهذا يزيد في القيمة الرأسمالية للوقف.

ويلاحظ على هذه التعريفات أنها تطابق بين الاستغلال والتنمية فكل منها يعني تحقيق الربح أو المالية من خلال استغلال الملك الوقفي، وعلى هذا جرى استعمال الفقهاء لهذه المصطلحات فأطلقوها كمرادفات للاستثمار<sup>(9)</sup>.

وبخصوص الاستثمار في الوقف في التشريع الجزائري فقد تناوله القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف في المادة 45 منه التي تنص على أنه " تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف

حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم".

والمرجع لم يتطرق في القانون ذاته إلا لصيغة واحدة للاستثمار هي الإيجار الذي نص عليه في المادة 42 منه أي أنه قصر الاستثمار على تأجير الأملاك الوقفية دون أن يحدد صنفا معينا من هذه الأملاك فيسري الإيجار على كل الأملاك الوقفية سواء كانت عقارات فلاحية أو عقارات مبنية أو قابلة للتعمير، ونظم أحكامه لاحقا بمقتضى المرسوم التنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكفاءات ذلك.

وجاء القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف المعدل للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف والذي جسد انفتاح الجزائر على معطيات ومستجدات السوق العقارية حيث أضاف صيغا جديدة للاستثمار في العقارات الوقفية<sup>(10)</sup>، ولم يتناول أحكامها الخاصة، فيرجع فيها إلى أحكام الشريعة الإسلامية تطبيقا لنص المادة 02 من قانون الأوقاف 91-10<sup>(11)</sup>، ثم صدر المرسوم التنفيذي 14-70 المتضمن شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، واقتصر على تنظيم الأحكام المتعلقة بالأراضي الفلاحية.

والسؤال المطروح هنا بعد أن صدرت هذه الترسات من القوانين هل نجح المشرع الجزائري في تنظيم استثمار هذه الأملاك الوقفية الفلاحية تحقيقا لهدف جعلها بابا يذر ريعا يستفاد من عطائه الدائم؟  
و للإجابة على التساؤل المطروح تناولت البحث وفقا للخطة التفصيلية التالية:

**المحور الأول : شروط استثمار الأملاك الوقفية،**

**المحور الثاني: الاستثمار عن طريق إيجار العقارات الفلاحية الوقفية،**

**المحور الثالث: الاستثمار بالصيغ المستحدثة بموجب القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف،**

**المحور الرابع: الاستثمار في الأراضي المسترجعة من الدولة.**

**المحور الأول: شروط استثمار الأملاك الوقفية**

إن الاستثمار في الأملاك الوقفية عموما والأملاك الوقفية الفلاحية خصوصا مرهون بتوفر شروط أو ضوابط من شأنها أن تجعل هذه الأوقاف تحقق الأهداف المرجوة منها فتستغل وتنمي بالشكل الأمثل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية واشتراط الواقف، وتؤجر الفلاحية منها لأصحاب الخبرة والدراية بشؤون الفلاحة حتى يتم المحافظة عليها وتحقيق ديمومة عطائها، وهو ما سنفصله على النحو التالي :

**أولا : المشروعية أو عدم مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية**

ورد في نص المادة 45 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ما يلي: " تنمي الأملاك الوقفية وتستثمرونها لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم"، إذ الأصل في الأوقاف أن صاحبها يقصد من فعل الوقف التقرب إلى الله تعالى لتحصيل الأجر والثواب، فلا يتصور أن تنمي هذه الأموال بمخالفة أحكام الشريعة الإسلامية كالإيداع في البنوك الربوية والتعامل في المحرمات لأنه يناهض المقصد الذي من أجله أقر نظام الوقف في الشريعة الإسلامية<sup>(12)</sup>.

### ثانيا : احترام اشتراط الواقف

طالما أن الوقف يتم بإرادة الواقف فإنه يثبت له الحق في الاشتراط في عقد الوقف، وأن تكون إرادته في ذلك محترمة، سواءً ما تعلق منها بإرادته أو مصارفه وكيفية صرفها وكيفية استغلالها أو تنميتها، فكل ذلك مرتبط بالهدف من الوقف الذي أجره ولذلك تقول القاعدة الفقهية "شرط الواقف كنص الشارع"، ومعناها أن شروط الواقف مرعية ومحترمة يجب التقيد بها ما لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية<sup>(13)</sup>

و نص عليه المشرع في المادة 4 من المرسوم 14-70 المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، كما نص سابقا في القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف في نص المادة 14 منه على وجوب احترام اشتراطات الواقف في تنظيم الوقف، فيسعى الربيع الوقفي إلى تحقيق الهدف الذي حدده الواقف من وقفه، وفي هذا الإطار ينبغي التقيد عند استثمار الأملاك الوقفية بالالتزام بشروط الواقف وعدم مخالفتها إلا إذا دعت الضرورة إلى ذلك أو مصلحة الوقف نفسه<sup>(14)</sup>، وقيد المشرع الجزائري في نص المادة المذكورة اشتراطات الواقف في تنظيم الوقف أيضا بعدم مخالفتها أحكام الشريعة الإسلامية وإلا عرضت الشرط إلى الإبطال مع الإبقاء على العقد صحيحا، وهذا ما نصت عليه المادة 29 من القانون 9-10 المتعلق بالأوقاف<sup>(15)</sup>.

والمشرع الجزائري في نص المادة 16 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف منح للقاضي الحق في إلغاء شروط الواقف في حالات معينة هي الحالات التي تكون الشروط فيها منافية لمقتضى حكم الوقف وهو اللزوم أو الحالات التي تكون فيها الشروط ضارة بمحل الوقف، أو بمصلحة الموقوف عليهم، فالوقف وجد من أجل مصلحتهم كالسكن في البناء الوقفي<sup>(17)</sup>.

### ثالثا : أن يكون الهدف من استغلال العقارات الوقفية هو ضمان تنميتها وتنميتها

وهذا الشرط عام وإن كان منصوصا عليه كضابط في نص المادة 4 من المرسوم 18-213 المتضمن شروط وكفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ويقصد به أن يحقق استغلال الأملاك الوقفية العقارية عموما بغير تحديد لصنف منها أرباحا، بل تحقيق أعلى نسب منها وزادات في رؤوس الأموال الموجودة، والوقف كما قال النبي صلى الله عليه وسلم حبس الأصل وسبل الثمرة، فهو تحبب للأصل وتسهيل للمنفعة فتكون المنفعة هي الاستثمار، أو ما ينتج عنه من الثمار، ولا تحصل المنفعة إذا لم يبذل جهد إذ الاستثمار يقوم على عنصرين رأس المال والجهد، فرأس المال هو أصل الوقف وتنميته واستثماره بالجهد المبذول في ذلك<sup>(18)</sup>.

والمقصود من الوقف في حد ذاته الاستثمار، ولا معنى له إذا عطلت منافعه، بل وينبغي عدم التصيير بتعطيله وتحصيل منافعه عند فقهاء الشريعة الإسلامية، وأوجبوا في حالة تعطله واختلال منافعه شراء مثل له ليحل محله من مال التعويض أو الضمان إذا كان تعطله لسبب مضمون والاستثمار فيه، وفي حالة إذا كان سببه غير مضمون وبقي منه شيء فإنه ينتفع به في إدامة عين الوقف، ومراعاة اختيار الاستثمار المناسب للملك الوقفي لصيغة ولشروطه إنما هو لتحقيق أعلى قيمة للربح<sup>(19)</sup>.

والاستغلال عندما يسعى إلى تنمية الأموال الوقفية على النحو الذي ذكرنا فيحقق المقصود من تحصيل الأرباح، فإن

ريعه يصرف على من وقفت لهم بالإضافة إلى الإنفاق على أصل الملك الوقفي وإصلاحه لتحقيق ديمومة عطائه.

رابعا : أن يكون مستأجر الأملاك الوقفية الفلاحية فلاحا أو مكونا في الفلاحة

اشتراط المشرع في المرسوم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة أن يشترط المرشح لاستئجارها صفة الفلاح أو يقدم وشهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي، هذا ما نصت عليه المادة 7 منه.

**المحور الثاني: الاستثمار عن طريق إيجار العقارات الفلاحية الوقفية**

وعلى ضوء ما ذكرنا من التشريعات الواردة في تنظيم الأوقاف نحاول أن نتطرق إلى تعريف عقد الإيجار وكيفية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وإجراءاتها، ثم مدة عقد الإيجار والالتزامات المترتبة عليه وفقا لما حدده المرسومين التنفيذي المذكورين أعلاه،

**أولا : تنظيم عقد إيجار العقارات الوقفية الفلاحية**

واستغلال الملك الوقفي الفلاحي وغيره بالإيجار نصت عليه المادة 42 من قانون الأوقاف 90-10 المتعلق بالأوقاف، وورد فيها أن الإيجار يكون وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية والتشريعات السارية، فيكون محكوما تبعا لذلك بعدة قوانين وهي :

- شرط الواقف في وقفه، بحسب ما فصلناه أعلاه

- القانون المدني في مواد من 467 إلى المادة 537، و القانون التجاري<sup>(20)</sup>

- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 10 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري،

- المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار<sup>(21)</sup>.

- المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

- المرسوم التنفيذي 14-70، والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة و للفلاحة .

**ثانيا : تعريف عقد الإيجار**

ولأن قانون الوقف 91-10 لم يتطرق إلى إيجار الوقف إلا من خلال نص المادة 42 المذكورة أعلاه وأحال من خلالها إلى أحكام الشريعة الإسلامية والتشريعات السارية ولم يعرف الإيجار فيرجع فيه إلى نص القانون المدني وهو كما عرفته المادة 467<sup>(22)</sup> بأنه "عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم"، وهذا التعريف عام، وقد استكمل المشرع الجزائري النص على أحكام إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية في المواد من 22 إلى 30 من المرسوم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك<sup>(23)</sup>، ثم أضاف لها في المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر .

ثالثا : طرق إيجار العقارات الفلاحية الوقفية:

### 1- الإيجار عن طريق المزاد العلني:

وحديث بالذکر هنا أيضا أن المرسوم التنفيذي 98-381 المنظم لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في المادة 22 منه تكلم عن إجارة الملك الوقفي ولم يحدد كذلك صنفا معيننا منها فشمّل النص كل ملك وقفي " سواء كان بناء أو أرض بياضا أو أرضا زراعية أو مشجرة "، و كانت تؤجر بما كل هذه الأصناف إلى أن أتى المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر وأكد على تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية بنوعين من الطرق ، وهما الإيجار عن طريق المزاد العلني، والإيجار عن طريق التراضي، والرسوم هنا لم يخالف الأحكام المتضمنة في المواد من 22 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر بالإضافة إليها تنظيم مسائل أخرى.

نصت المادة 22 على تأجير الملك الوقفي عن طريق المزاد، وهذا هو الأصل أو القاعدة العامة في تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية وحددت السعر الأدنى للإيجار بإيجار المثل، وعن طريق الخبرة بعد المعاينة والاستطلاع لرأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة<sup>(24)</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 14-70 بحذف العبارة الأخيرة أو الجهات الأخرى المختصة، فيؤخذ فقط برأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة، على أن تشرف السلطة المكلفة بالأوقاف على المزاد بناء على دفتر الشروط معد وفق نموذج حدده المرسوم المذكور وفقا للمادة 16 منها، فتكون إجراءات المزاد منظمة على النحو التالي:

- الإعلان عن المزايدة: يتم ذلك في الصحف الوطنية أو بطرق أخرى غيرها قبل مدة عشرين يوما من إجراء المزايدة المادة 17 من المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر الموافقة للمادة 23 من المرسوم 98-381 سالف الذكر.

- إجراء المزايدة: يبدأ في المزايدة بالنسبة للعروض المقدمة التي تقدم ما يفوق القيمة الدنيا للإيجار، ويفوز بالعرض ويرسو عليه المزاد على من يقدم أعلى عرض وفقا للمادة 18 من المرسوم 14-70 سالف الذكر ، وبحسب ما ورد في المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية فإن المزايدات تكون إما شفوية، يقوم بها مكتب المزاد<sup>(25)</sup> المتكونة من وتعلن المزايدة إذا تقدم عرض واحد بمبلغ القيمة الدنيا للإيجار، ولا تخفض في الجلسة ذاتها، فإذا لم ترد العروض يعلن لاحقا عن مزايدة بنفس الإجراءات، وإذا تساوت العروض المقدمة تجرى مزايدة بين أصحاب العروض المتساوية، فإن لم يزايدوا يكون رسو المزاد بالقرعة بينهم.

والطريق الثاني لإجراء المزايدة هو بالتعهدات المحتمتمة، حيث يقدم المستثمر عرضه عن طريق تعهد مضمونه القبول بكل الأعباء والشروط المفروضة بمقتضى دفتر الشروط يسلمه إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بأن يرسله بواسطة البريد في رسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام بعد الإعلان عن المزاد وبعد أن يدفع الكفالة، ويجرى فرز التعهدات المحتمتمة بواسطة لجنة فرز الأظرفة، وهي نفسها التي تنصب مكتب المزاد المذكور أعلاه وبحضور أصحاب التعهدات أو وكلائهم في حالة تعذر حضورهم، وإذا تساوى اثنان أو أكثر من العروض في قيمة الإيجار يدعون في عين المكان لتقديم عروض جديدة، وفي حالة لم تقدم عروض جديدة ينتقى الفائز منهم بالقرعة.

وفي كلا الحالتين يجرى محضر المزاد في الجلسة ذاتها، ويوقع من طرف أعضاء لجنة فتح الأظرفة، أو مكتب المزاد والراسي

عليه أو عليهم المزداد أو من يمثلهم، ويعتبر الراسي عليه المزداد مستأجرا من وقت رسو المزداد عليه .  
-الانتفاع: يبدأ بالانتفاع بما يجازة الملك الوقفي بعد تسديد مصاريف عملية المزداد بحسب ما ورد في الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر بخصوص عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزداد العلني.

## 2-الإيجار بالتراضي:

تأجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي استثناء على القاعدة العامة التي تحدد طريقة المزداد العلني، ولا يتم ذلك إلا إذا رخص به وزير الشؤون الدينية والأوقاف<sup>(26)</sup>، ويكون ذلك في الحالات التي نظمت فيها عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزداد العلني وأثبتت عدم الجدوى وفقا لما ورد في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر، وأبقى المشرع في نص المادة 21 من المرسوم ذاته على إبرام عقد الإيجار بالتراضي في الحالة الاستثنائية المنصوص عليها في مرسوم 98-381 والمتعلقة بما إذا كان الإيجار لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات، وفي هذه الحالة أيضا يرخص وزير الشؤون الدينية بذلك بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف<sup>(27)</sup>، وأضاف المرسوم حالة استثنائية أخرى تتعلق بإيجار بالتراضي تتعلق بتشجيع الاستثمارات المستدامة.

وفي جميع الحالات فإن عقد إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية يخضع لإجراءات الإشهار العقاري إذا حددت مدته ب12 سنة فما فوق<sup>(28)</sup>.

## رابعا : أجرة الوقف

وحددت السعر الأدنى للإيجار بإيجار المثل، وعن طريق الخبرة بعد المعاينة والاستطلاع لرأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة<sup>(29)</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر ، وإذا زادت قيمة الإيجار فإنه من الممكن مراجعتها خلال فترة العقد أو عند التجديد<sup>(30)</sup>.

ويمكن أن تأجر الأراضي الفلاحية بأقل من قيمة إيجار المثل بشرط أن لا تقل عن أربعة أخماسه استثناء بالنظر لطبيعتها، ويكون ذلك في حالة ما إذا كان الملك الوقفي مثقلا بدين أو لم يرغب في تأجير بأكثر من قيمة إيجار المثل، ويشترط أن يرجع في قيمته أيجار المثل في تأجيله متى سمحت فرصة بذلك ويجدد العقد بناء عليه وفقا لما ورد في المادة 24 من المرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر<sup>(31)</sup>.

وقد قامت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بالتصدي للمشاكل الواقعية التي تواجهها في تأجير الأملاك الوقفية والمتمثلة في المبالغ الرمزية التي تؤجر بها ولو كانت في مواقع إستراتيجية نتيجة لما يتمتع به المكلفون بتسيير الأوقاف من سلطة تقديرية في إبرام عقود الإيجار عن طريق التراضي، وعدم انضباط المستأجرين في دفع مبالغ الإيجار.

## خامسا : الالتزامات المترتبة على إيجار العقارات الفلاحية الوقفية

بما أن عقد الاتجار المبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف ومستأجر الأرض الفلاحية هو عقد رضائي فإنه من واجب هذا الأخير احترام الالتزامات التعاقدية المترتبة عليه، ويجب عليه أيضا احترام دفتر الشروط المرفق بالعقد، والالتزامات الواجبة

على الطرفين حددها نموذج عقد إيجار الوقف المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والمرسوم التنفيذي(32) 98-381، وكذا المرسوم التنفيذي 14-70، سالف الذكر في المادة 11 منه ونموذج دفتر الشروط المحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المراد في المادة 3 بخصوص التزامات المستأجر وفي المادة 2 بخصوص التزامات المؤجر، وهذه الالتزامات توافق ما أقرته نصوص القانون المدني و القانون التجاري، وتراعي خصوصية الأملاك الوقفية الفلاحية، ولذلك نتطرق أولاً إلى الالتزامات العامة ثم إلى الالتزامات الخاصة.

## 1- التزامات المستأجر :

### 1.1-الالتزامات العامة: وتتمثل في :

-تسديد مقابل الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه: اعتبر المستأجر مدينا للملك الوقفي لما يتمتع به من الشخصية المعنوية التي منحها إياه المشرع الجزائري بمقتضى المادة 5 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف وهذا بحسب ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر ، ونصت عليه المادة 7 من نموذج عقد الإيجار، والقانون المدني نص في المادة 498 منه على التزام المستأجر بدفع قيمة الإيجار في المواعيد المتفق عليها، ونظم حالة عدم دفع مبالغ الإيجار في نص المادة 164 منه والتي تضمن إعدار المستأجر ثم مطالبته بالتنفيذ أو فسخ العقد إذا رأى القاضي ذلك مع ثبوت الحق في التعويض أيضا (33)،

ورتب المشرع الجزائري بحسب ما نصت عليه المادة 10 من نموذج عقد الإيجار على عدم الالتزام بدفع مقابل الإيجار لمدة ثلاثة أشهر متتالية فسخ العقد من طرف السلطة المختصة مع ثبوت حقها في التعويض عن الضرر الناتج عن التأخر في الدفع، وبخصوص طريقة التحصيل قام وزير الشؤون الدينية والأوقاف باستحداث سجل للحقوق المثبتة والتحصيل عن طريق التعليم الوزارية رقم 143 المؤرخة بتاريخ 3 أوت 2003 والمتعلقة بتسيير الأملاك العقارية الوقفية ، هذا السجل يرقم ويؤشر عليه قبل استعماله من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية، وفي هذا السجل يجعل لكل عقار وقفي مؤجر صفحتان، في الصفحة اليمنى تسجل الحقوق المثبتة، وفي الصفحة اليسرى تسجل التحصيلات، وينطلق العمل به من تاريخ 01 جانفي 2003، أما مخلفات الإيجار السابقة لهذا التاريخ فخصصت لها بطاقة خاصة، لها نموذج خاص بما تضمنته التعليم الوزارية والمبالغ من مخلفات الإيجار المحصلة بعد تاريخ العمل بسجل الحقوق المثبتة ينبغي أن تسجل في صفحة التحصيلات في تاريخ تسديدها طبقا لما ورد في التعليم، وهذه البطاقة الخاصة يتم إرسالها إلى الوزارة الوصية مع التقرير المالي الثلاثي (34).

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية للوقف والمحافظة عليها: فالأصل أن المستأجر قام بتأجير أرض فلاحية ليستغلها فيما هي معدة له، فلا ينبغي أن يستغلها بشكل يخرجه عن هذا الغرض، على هذا نص المشرع في المادة 6 من نموذج عقد الإيجار (35) وفي المادة 11 من المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر ، ولذلك اشترط المرسوم أن يثبت المستثمر كونه يحمل صفة فلاح أو أن يكون حاصلا على شهادة تكوين أو تأهيل في الفلاحة وذلك في نص المادة 7 منه واشترط على الشخص المعنوي المستثمر أن يكون مجال نشاطه الذي يزاوله في مجال الفلاحة، وهذا يدل على اهتمام المشرع بالمحافظة على العقارات الفلاحية وتطوير عطائها في مجالها (36).



ويجب على المستأجر للوقف الفلاحي أن يحافظ على الملك المؤجر والاعتناء به عناية الرجل العادي، فهو مسؤول عما قد يصيبه من فساد أو تلف، أو هلاك ناتج عن استعماله استعمالا غير عادي<sup>(37)</sup>، فالمطلوب منه أن يستعمله على الوجه الصحيح الذي لا يعرضه للفساد أو الهلاك وأن لا يتهاون في الحفاظ عليه، وأن يقوم فقط بالإصلاحات والتزيمات البسيطة ويترتب وفقا للمادة 10 من نموذج عقد الإيجار الوقفي على الإخلال بهذا الالتزام تعريض العقد للفسخ من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>(38)</sup>.

- **رد الملك المستأجر واحترام المدة الثابتة في العقد:** وذلك عند انتهاء مدة عقد الإيجار فيكون مطلوبا من المستأجر أن يخلي الملك الوقفي ويسلمه على الحالة التي تسلمه بها، ويمكن في هذه الحالة تحرير محضر أو بيان وصفي لحالة الملك الوقفي عند تسلمه، أو غير هذا المحضر كدلالة على حسن حالة الملك المستلم ما لم يثبت غير ذلك هذا ما ورد في مضمون المادة 503 من القانون المدني، والمستأجر الذي لم يسلم العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار هو مسؤول عما يلحقها من الضرر في هذه الفترة ويتحمل التعويض عن الضرر الواقع بالعين المؤجرة وفقا لما ورد في المادة 502 من القانون المدني<sup>(39)</sup>، وهو ما أشير إليه في المادة 3 من نموذج دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الملحق بالمرسوم 14-70 سالف الذكر.

## 2.1- الالتزامات الخاصة: وتمثل في :

- **تحمل الأعباء الواردة على الملك الوقفي:** حيث نصت المادة 479 من القانون المدني إلزام المستأجر بدفع الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف، إلا أن الأملاك الوقفية هي معفاة من الخضوع للضرائب والرسوم لأنه من أعمال البر والخير بحسب ما ورد في المادة 44 من قانون الأوقاف 91-10.

- **عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن:** ومعنى التأجير من الباطن أن يؤجر مستأجر الملك الوقفي لغيره، وهذه الصورة منعت بمقتضى نص المادة 7 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي وفي المادة 3 من نموذج دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد الملحق بالمرسوم 14-70 سالف الذكر ، فقد راعى المشرع هنا شخص المستأجر في عقد الإيجار، ومنعته المادة 11 من التأجير للغير، وهذا المنع جاء خلافا لأحكام القانون المدني التي تجيز ذلك بناء على الموافقة الكتابية من المؤجر، وهو أيضا خلافا لأحكام الفقه الإسلامي أو الشريعة الإسلامية التي تعد مصدرا للأحكام في الأوقاف عند عدم النص عليها، وهذا المنع إنما روعيت فيه الطبيعة الخاصة للأملاك الوقفية، حفاظا عليها من أن تتضرر بذلك بتكليفها بأكثر من طاقتها الإنتاجية<sup>(40)</sup>.

- **تسديد فواتير استهلاك الكهرباء والغاز والماء:** وهذا ما نص عليه المادة 7 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي على خلاف المعمول به في الإجارة العادية حيث تقع هذه الالتزامات على عاتق المؤجر<sup>(41)</sup>.

## 2.1- **التزامات المؤجر:** والتزامات المؤجر تناولتها المادة 8 من نموذج عقد الإيجار وتمثل في:

- **تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة وتعهده بالعناية به طيلة مدة الإيجار:** بحيث تكون العين المؤجرة في حالة تسمح للمستأجر الانتفاع بها، ويجر محضر معاينة بذلك، ويتضمن بيانا وصفيا لحالة العين المؤجرة في ذلك

الوقت، فيمكن استعمال هذا المحضر للاحتجاج به لمعرفة مدى التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة خلال أو بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، فإذا أخلت جهة الوقف بالتزامها في التسليم على النحو المذكور يثبت في هذه الحالة للمستأجر الحق في طلب فسخ العقد أو طلب إنقاص قيمة الإيجار بالإضافة إلى ثبوت حقه في التعويض، وهذا بحسب ما تضمنه نص المادة 480 من القانون المدني.

وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإتمام واجبها بالمحافظة على الملك الوقفي عن طريق الإنفاق عليه في الصيانة والترميم ليبقى محافظا على قيمته، ولكن الاقتطاع من قيمة الإيجار للإنفاق على الصيانة والترميم يتطلب وقتا وإجراءات معقدة فيكون السير إلى إيجاد الحلول للمحافظة على العين المؤجرة هو الأنسب في هذه الحالة، ويكون ذلك إما عن طريق تحميل هذا العبء للمستأجر بناء على بند اتفاقي في العقد، أو بإيداع المستأجر كفالة تكون ضمانا للملك المؤجر، ويعاد له مبلغ الكفالة بعدما تخصم منه مصاريف ترميم وإصلاح الملك الوقفي عند المغادرة بانتهاء مدة العقد بحسب ما ورد في المادة 5 من نموذج عقد الإيجار<sup>(42)</sup>.

**- الاستغلال الحر للأرض الفلاحية وملحقاتها:** وهو ما عبرت عنه المادة 2 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الراسي عليه المزارع، أو عدم المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة، وهو ما قضت به المادة 483 من القانون المدني، فيقع على عاتق المؤجر أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بأريحية لا يزعجه في ذلك أحد، ولا يتعرض له أحد خلال الانتفاع سواء كان جهة الوقف أو من تابعه، فهؤلاء لا يجوز لهم أن يلحقوا بالعين المؤجرة أو بأحد ملحقاتها أي تغيير من هذا الانتفاع، وامتدت حماية انتفاع المستأجر إلى إلزام المؤجر بضمان أي تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

فالمرجع هنا أقر حماية لحق الانتفاع للمستأجر سواء من التعرض الشخصي للمؤجر، أو للتعرض من الغير الذي يعتبر أجنبيا عن العين المؤجرة ويدعي أن له حقا عليها يتعارض مع حق المستأجر، إلا أن مؤجر الملك الوقفي لا يقع عليه ضمان العيوب الخفية للعين المؤجرة المقررة في القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 488 من القانون المدني فيسقط هنا الالتزام بضمانها لأنها تؤجر عن طريق المزارع العلي<sup>(43)</sup>.

#### سادسا : جزاء الإخلال بالالتزامات

رتبت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر على الإخلال بالالتزامات المستأجر فسخ العقد من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف، وهذا ما تناولته المادة 10 من نموذج عقد الإيجار بالتفصيل:

- عدم دفع ثلاثة أشهر متتالية منا لإيجار،
- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،
- عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات الواردة في العقد،
- إهمال الملك الوقفي وعدم صيانتته والمحافظة عليه،
- عند الضرورة القصوى وخدمة للمصلحة العامة،
- وعند وفاة المستأجر...

ونصت المادة 15 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزار العلي للأراضي الوقفية الفلاحية أنه في حالة عدم احترام دفتر الشروط يعذر المستأجر من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف بإعذارين رسميين متتاليين خلال فترة شهر، وبعد الإعذار الثاني بشهر تبدأ في إجراءات إسقاط الحق في الانتفاع أمام القضاء.

#### سابعاً : انتهاء عقد الإيجار

ينتهي عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة في الإيجارات انتهاء طبيعياً بانتهاء مدته المحددة، وقد ينتهي قبل انتهاء مدته لأسباب عامة أو خاصة.

1- **انتهاء العقد بانتهاء مدته المحددة:** حيث تنص المادة 469 مكرر 1 على أن الإيجار ينتهي بانقضاء المدة المتفق عليها، وبالنسبة للأملاك الوقفية الفلاحية اشترط المشرع الجزائري فيها أن تكون محددة وتحديد مدتها يحكمه طبيعة الاستغلال الفلاحي، وهذا وفقاً للمادة 6 من المرسوم 14-70 سالف الذكر، ومنعت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر في الفقرة الأولى منها تأجيله لمدة غير محدودة حفاظاً على الملك الوقفي من الغبن ومن الضياع، وبالتالي ينتهي العقد بانتهائها إلا إذا جدد العقد، ويمكن تجديد مدة الإيجار عن طريق تقديم طلب بذلك خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدة الإيجار، وتراجع مدته عند إجراء التجديد على العقد، بحسب المادة 28 من المرسوم السابق<sup>(44)</sup>.

2- **انتهاء العقد قبل انتهاء مدته وفقاً للمادة 10 من نموذج عقد الإيجار:** حيث منحت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لنفسها سلطة فسخ العقد في حالات عدم وفاء المستأجر بالتزاماته المذكورة أعلاه، وتوسعت في هذه السلطة لتتعدى إلى إمكانية فسخ العقد في حالات الضرورة القصوى وخدمة للمصلحة العامة، وهنا هي منحت لنفسها سلطة تقديرية واسعة تفوق السلطة العادية في إبرام العقود المدنية، بل تعاملت على أساس أنها شخص من أشخاص القانون العام، وهذه الشروط شروط استثنائية، فيكون العقد المبرم هنا عقداً إدارياً بدت فيه سلطة الأوقاف متمتعة بمظهر امتيازات السلطة العامة.

3- **انتهاء العقد بوفاء المستأجر طبقاً للمرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر:** نصت عليه المادة 29 منه بقولها: "يفسخ عقد الإيجار قانوناً إذا توفي المستأجر، ويعاد تحريره وجوباً لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه"، ففي هذه المادة ينقل حق الانتفاع بالعين المؤجرة إلى الورثة الشرعيين للمستأجر وجوباً، واشترط المشرع في هذه الحالة إبرام عقد جديد لهؤلاء الورثة بخصوص المدة المتبقية من العقد الأول مع الإبقاء على مضمونه، ومخالف في ذلك القواعد العامة المقررة للإيجار في القانون المدني<sup>(45)</sup> وانتقد موقف المشرع الجزائري هنا بكونه غير واقعي، حيث أرهق كاهل السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد جديد لورثة المستأجر المتوفى<sup>(46)</sup>.

#### المحور الثالث: الاستثمار بالصيغ المستحدثة بموجب القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف

رأينا أن المشرع الجزائري اقتصر على صيغة الإيجار في استغلال الأملاك الوقفية، ولكنه بإصداره القانون 01-07 المعدل لقانون الأوقاف استحدث صيغ أخرى لاستثمار الأملاك الوقفية الفلاحية وجسد افتتاح الجزائر على معطيات

ومستجدات السوق العقارية من خلال نص المادة 26 مكرر 1 و 2 منه، وهي المزارعة و المساقاة وعند الضرورة بعقد الحكر، ولم يتناول أحكامها الخاصة، فيرجع فيها إلى أحكام الشريعة الإسلامية تطبيقاً لنص المادة 02 من قانون الأوقاف 10-91<sup>(47)</sup>.

### أولاً : عقد المزارعة

وعقد المزارعة من العقود المعروفة في استغلال الأراضي أوجدته الحاجة في واقع الناس، إذ أنه توجد أراضي فلاحية كثيرة موقوفة من أجل النفع، ونجد القائم على الأملاك الوقفية ليست لها القدرة على الاستفادة منها بزرع تلك الأراضي الفلاحية، في حين نجد أن هناك فئة من الفلاحين أو المزارعين الذين يملكون القدرة على الاستثمار، ويحتاجون إلى الأرض الفلاحية لتحقيق طموحاتهم الاستثمارية، فيمكن لهم أن يقوموا باستغلال هذه الأراضي الموقوفة مقابل نسبة معينة من منتوجها أو مقابل مبلغ محدد من المال<sup>(48)</sup>.

**1- تعريف المزارعة:** هي "عقد على الزرع ببعض الخارج من الأرض"<sup>(49)</sup>، وتعرف بأنها "دفع الأرض إلى من يزرعها، أو يعمل عليها والزرع بينهما"<sup>(50)</sup>، ويمكن التفصيل في معناها أكثر وبالتالي بيانها بتعريفها بأنها "هي أن يدفع صاحب الأرض الصالحة للزراعة أرضه للعامل الذي يقوم بزرعها ويدفع له الحب الذي يبدره أيضاً على أن يكون له جزء مشاع معلوم من المحصول كالنصف أو الثلث"<sup>(51)</sup>، فالمزارعة إذن أن يدفع صاحب الأرض أرضه الفلاحية لمزارع حتى يقوم بزرعها والقيام عليها حتى الحصول على غلتها على أن يأخذ المزارع منها نصيباً محدداً مسبقاً عند الاتفاق وتعريف المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 1 من قانون الوقف 01-07 مطابق لهذا المعنى بأنها "إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد."

### 2- مشروعية المزارعة: اختلف الفقهاء في حكم المزارعة:

فالشافعي والمالكية وأبو حنيفة منعه وعلل الشافعية عدم الجواز بأنها تأجير للأرض بما يخرج منها، وهو غير جائز إلا لحاجة، وأن العقد على شيء معروف، لأن العامل يعمل في الأرض دون أن يعرف قدر ما يناله ففيه غرر، وهذه الأخيرة هي العلة في منع المزارعة عند المالكية، وعللة المنع عند أبي حنيفة ورود النهي عن المخاطبة من النبي عليه الصلاة والسلام والمخاطبة هي المزارعة.

والحنابلة أجازوا العقد على أن يكون المالك صاحب الحب، وأجازوه كذلك الصاحبان، والجواز هنا "لفعل النبي صلى الله عليه وسلم للمصلحة فقد روي ابن عمر قال عامل النبي صلى الله عليه وسلم أهل خيبر بشرط ما يخرج منها من هذا النوع من الثمر أو الزرع، ثم اتبعه في ذلك وسار على دربه الخلفاء الراشدون أبو بكر ثم عمر، ثم عثمان، ثم علي، ثم أهلهم إلى اليوم يعطون الثلث أو الربع"، دون إنكار من أحد على عملهم بها فكان كالإجماع<sup>(52)</sup>، ويمكن الرد على من لم يجز المزارعة أنها لا تغيب المزارع فهو وصاحب الأرض سواء في الحال، فإن أتى الزرع وصلح اشتركا في منتوجه، وإن فسد حرم منه كلاهما، فلا يكون أحدهما قد انتفع دون الآخر، وهذا الرأي يبدو أقرب للصواب والعدل<sup>(53)</sup>.

**3- طبيعة عقد المزارعة:** وعقد المزارعة شبيه بنوعين من العقود عقد الإيجار لأنه استغلال أرض الغير مقابل وعقد الشركة لأنها مساهمة بين المالك من جهة وبين العامل من جهة أخرى في إنتاج الزرع على أن يكون لكل منهما حصة

معلومة من المحصول<sup>(54)</sup>، فيمكن القول في تحديد طبيعة المزارعة بأنه عقد إيجار عن طريق المشاركة بين صاحب الأرض والعامل، والمقابل في هذه العملية هو جزء من المحصول متفق عليه سلفا.

#### 4- انتهاء المزارعة: تنتهي المزارعة للأسباب التالية:

4. 1- انتهاء مدة العقد: تنتهي المزارعة بصفة طبيعية بإدراك الزرع وتقسيم المحصول بين المتعاقدين فيأخذ كل منهما حصته، أما إذا انتهت مدة العقد ولم يحصد الزرع بعد فإن العقد يستمر إلى غاية حصد المحصول، وتحسب نفقات الزرع من سقي ورعاية وحفظ على كلى المتعاقدين كل بنسبة نصيبه في المحصول حتى وإن كان في العقد اتفاق على تحميل المزارع هذه النفقات.

2.4 - موت أحد المتعاقدين: إلا أن جمهور الفقهاء لا يعدونه سببا لانقضاء العقد لبقاء الالتزام على المزارع أو ورثته بتعهد الزرع والاعتناء به حتى يجني المحصول إن كان الزرع قد نبت وهذا استحسانا للضرورة فيستمر العقد حتى جني المحصول ثم ينقضي بالنسبة للمدة المتبقية من العقد<sup>(55)</sup>.

3.4- دمج الأراضي الفلاحية ضمن الأراضي العمرانية: تنتهي المزارعة وفقا لما نصت عليه المادة 26 مكرر3 من قانون الوقف 01-07 بإدماج الأراضي الوقفية الفلاحية المحاورة للتجمعات السكانية ضمن الأراضي العمرانية طبقا للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

#### ثانيا : عقد المساقاة

1- تعريف المساقاة: و اصطلاحا المساقاة هي "استعمال شخص في سقي نخيل أو كروم أو غيرها لإصلاحها على سهم معلوم من غلتها"<sup>(56)</sup>، وعرفها المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر1 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف بأنها "إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء من ثمره"، وهذين التعريفين متقاربين كثيرا يوضحان بأن صاحب الأرض المشجرة يسلم بستانه للمزارع الذي يقوم برعايته وسقيه حتى يجني المحصول فيكون لكل منهما نصيبا محددًا منه.

2- مشروعية المساقاة: وهي كمشروعية المزارعة بدليل معاملة النبي صلى الله عليه وسلم أهل خيبر بشرط ما يخرج من ثمر أو زرع، و أبيحت للحاجة إليها في معاملات الناس لوجود المزارع الذي لا يملك الأرض ليخدمها ووجود أصحاب الأراضي والبساتين الذين لا يتقنون صنعة القيام عليها أو لا يمكنهم فعل ذلك فتعهد الأرض والبستان لمن يخدمه<sup>(57)</sup>.

#### 3- شروط المساقاة:

- أن يكون الشجر محل العقد معلوما،

- أن يكون نصيب كل من المتعاقدين من منتج الشجر جزءا مشاعا معلوما،<sup>(58)</sup>

#### 4- انتهاء المساقاة: تنتهي المساقاة للأسباب التالية:

1- انتهاء المدة المتفق عليها في العقد،

2- موت أحد المتعاقدين: فإن مات المزارع يكمل ورثته ما كان قد بدأ في عمله حتى جني المحصول، وإذا كان صاحب الأرض هو الميت فإن المزارع يستمر بصفة عادية في المزارعة، أما إذا مات المتعاقدين كلاهما فالخيار في الاستمرار في العقد

من عدمه يعود لورثة المزارع.

وفي حالة انتهاء مدة العقد والثمر لم ينضج بعد تبقى المساقاة استحسانا حتى ينضج الثمر، والعامل هنا بالخيار في مواصلة العمل أو تركه، فإن عمل يطلب منه أن يدفع أجرة مثل الأرض لصاحبها، وإن رفض مواصلة العمل فإنه هنا يثبت الخيار لصاحب الأرض بين احتمالات هي قسمة الثمر حسب الشرط، أو يدفع للمزارع قيمة أو مقدار نصيبه.

### ثالثا : عقد الحكر

#### 1- تعريف عقد الحكر:

ويعرف الحكر اصطلاحا بأنه " : عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض المقررة للبناء والغرس، أو لأحدهما" (59)، و عرف أيضا بأنه "عقد يكتسب المحكر بمقتضاه حقا عينيا يحوله الانتفاع بأرض موقوفة بإقامة مبان عليها أو استعمالها في للغرس، أو لأي غرض آخر لا يضر بالوقف لقاء أجر محدد" (60).  
فيعني عقد الحكر أن تسلم الأرض الوقفية البور أو المعطلة التي لا تحقق الانتفاع بها ولا تدخل من النفقات حتى أجرة صيانتها، فيدفع المتعاقد ما يساوي قيمة الأرض، على أن يقوم يجعلها صالحة للاستغلال بأي وجه سواء بالبناء أو الإصلاح، وتكون مدة العقد طويلة على أن يدفع قيمة زهيدة هي أجرة الحكر، يمكن للمحكر أن ينقل حق الانتفاع إلى غيره أو لورثته.

وعرفه المشرع الجزائري بأنه " عقد يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء والغراس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو بالغرس وتوريثه خلال مدة العقد مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف" (61).  
و المشرع الجزائري أبقى على ما يلحق بالملك الوقفي من تغيير بإحداث البناء أو غرس ملحقا بالعين الموقوفة للمحافظة على ديمومة الوقف وفقا للقاعدة الواردة في نص المادة 25 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ، ويبقى للمحكر أو ورثته فقط حق الانتفاع ولو طال مدة الحكر.

#### 2- شروط الحكر:

1- أن تكون الأرض المحكرة عاطلة،

2- أن لا يتم اللجوء إلى عقد الحكر إلا إذا دعت إليه الضرورة والمصلحة: لنص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر2 " يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر"، فلا يلجئ إلى عقد الحكر إلا أن يكون الملك الوقفي عاطلا، خريا لا يمكن الانتفاع به، وليس له ينفق عليه لتعميره، ولا يرغب أحد في إجارته في العاجل فتصرف أجرته في عمارته، و لا يمكن استبداله (62).

3- مدة الحكر تحدد في العقد ذاته وقيمة الأجرة،

#### 3- الالتزامات المترتبة على عقد الحكر:

التزامات المحكر: يلتزم المحكر ب:

- دفع أجرة مثل الأرض إلى السلطة المكلفة بالوقف للمحتكر أو ورثته،
- دفع مبلغ صغير لقاء الانتفاع بما أقامه على ملك الوقف،
- أن يبذل جهده في جعلها صالحة للاستغلال مع مراعاة الغرض الذي من أجله أعدت،
- **التزامات المحكر:**
- أن يمكن المحتكر من الانتفاع بالأرض بأي وجه سواء بالبناء عليه أو بزراعته بشرط عدم الإضرار بها سواء للمتعاقد أو لورثته،

#### 4- انتهاء عقد الحكر: ينتهي عقد الحكر ب:

- انتهاء مدته المحددة،

- موت المحتكر قبل إقامة البناء أو الغرس<sup>(63)</sup>،

#### المحور الرابع: الاستثمار في الأراضي المسترجعة من الدولة

والمشروع الجزائري في المرسوم 14-70 المتضمن شروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة نظم إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة والأملاك السطحية المتصلة بما يعقد إيجار يخضع لنظام خاص، حيث يمنح الحق في الإيجار لحائزين على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي والحائزون على حق الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية وفقا للمادة 25 من المرسوم 14-70 المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .

وبناء على ذلك فإنه يتوجب على هؤلاء التقدم لإيداع طلباتهم من أجل تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى عقد إيجار خلال سنة من نشر المرسوم في الجريدة الرسمية، والمتخلف من أصحاب هذه الحقوق أو ورثتهم عن الميعاد المحدد قانونا توجه له السلطة إعدارين متتاليين في غضون شهر لتعتبرهم تخلوا عن حقهم في الاستفادة من الإيجار وفقا للمادة 29 من المرسوم 14-70 المتضمن شروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

وعقد الإيجار الخاص هذا يلتزم فيه المستأجر بدفع الإيجار السنوي المساوي مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>(64)</sup>، وتحدد مدته الفصوى بأربعين سنة قابلة للتجديد مقابل إيجار سنوي يدفع عند إعداد العقد<sup>(65)</sup>.

#### خاتمة:

من خلال تطرقنا إلى تفاصيل البحث في تنظيم المشرع الجزائري لاستثمار الأملاك الوقفية الفلاحية توصلنا إلى أن المشرع الجزائري ركز على إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية كوسيلة للاستثمار لها، فنجد أنه قد نظمها سواء من خلال نصوص وأحكام قانون المدني الجزائري أو المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية .  
والمشرع الجزائري تطلع إلى تطوير استثمار الوقف الفلاحي من خلال الصيغ الاستثمارية التي تضمنها قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف الذي أشار إلى إمكانية استثمار والتنمية عن طريق المزارعة والمساقات والحكر، ويلاحظ أنه لم ينظم أحكامها في نصوص تشريعية ضمن المنظومة الوقفية القانونية، وأحال إلى أحكام الشريعة الإسلامية فيما لم يرد فيه تنظيم، ولذلك لم تكن هذه الصيغ كافية لتنشيط الاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية وتحسين إرادتها. وحتى الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، نظم استغلالها عن طريق الإيجار طويل المدة.

ولذلك ينبغي على المشرع الجزائري:

- ضرورة تنظيم أحكام الصيغ الاستثمارية التي تضمنها قانون الأوقاف 07/01، فمن المستحسن اختيار ما يراه راجحا من آراء فقهاء الشريعة الإسلامية في هذه المسائل، على اختلاف مذاهبهم  
- كما يكون من المفيد جدا وضع نماذج توضيحية لهذه الصيغ المعتمدة من طرف المشرع الجزائري تستهدي بها الجهات المعنية، وتكون موحدة، فمن شأن ذلك تسهيل الاستثمار في العقارات الوقفية الفلاحية المتواجدة في ربوع الوطن وتوجيه ريعها في النهوض بقطاع الفلاحة وتطويرها وتحقيق تنمية شاملة تجسد القضاء على التبعية للخارج من خلال تحقيق الاكتفاء الذاتي ثم التصدير كخطوة لاحقة، وهذا بالتأكيد يساهم في دفع عجلة الاقتصاد.  
- الاستفادة من تجارب الدول الإسلامية في استثمارها للأملاك الوقفية الفلاحية.

#### قائمة المراجع:

##### -الكتب:

1. الجزائري عبد الرحمان: كتاب الفقه على المذاهب الأربعة، دط، دار الكتب العلمية، بيروت، مج 4.
2. خالد رامول: الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.
3. محمد كامل مرسي باشا: شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
4. أحمد محمد السعد، محمد علي العمري: الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت 1421هـ-2000م.
5. محمد الزحيلي: الاستثمار المعاصر للوقف، كتاب منشور بدون معلومات النشر.
6. هبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ط 1، 1984، ج 5.
7. خير الدين فنتازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، دار زهران، ط 1، 2011، ج 1.

الرسائل الجامعية :



8. عبد القادر بن عزوز: فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دكتوراه، جامعة الجزائر، 2003-2004.
9. جطلي خيرة: سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، دكتوراه جامعة الجزائر 1، 2016، ص 201
10. رمضان قنفود: المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون العام، دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014-2015
11. مجوج انتصار: الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016.
12. زردوم صورية، الوقف في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.
13. بن مشرنن خير الدين: إدارة الوقف في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.

#### الأوراق البحثية:

- إبراهيم بن محمد بن عبد القادر بلبالي: التعديلات المقترحة على قانون الأوقاف الجزائري لتنظيم الوقف النقدي، محاضرة مقدمة إلى المؤتمر العلمي الخامس الوقف الإسلامي، التحديات واستشراف المستقبل، المنظمة من طرف جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية في 11-12 يوليو 2017.

#### القوانين :

- القانون 84-11 هو قانون الأسرة الصادر في 9 جوان 1984، ج ر ع 24 ،سنة 1984 والمعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27فيفري 2005، ج ر ع 15، سنة 2005.
- دستور 1996 ج ر ع 76، لسنة 1996.
- القانون رقم 91-10 والمؤرخ في 27-04-1991، ج ر ع 21 لسنة 1991، و المتعلق بالأوقاف.
- القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10، ج ر ع 29، لسنة 2001، و المتعلق بالأوقاف.
- القانون 02-10 المتعلق بالأوقاف ، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 ج ر ع 83، لسنة 2002.
- المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10فيفري 2014، المحدد لشروط وكيفيات إنجاز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .
- المرسوم التنفيذي 18-213 المؤرخ في 20أوت 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

-القانون المدني الجزائري الصادر بموجب الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 والمعدل والمتمم بالأمر 05-07-  
المؤرخ في 13 ماي 2007.

(1) -القانون 84-11 هو قانون الأسرة الصادر في 9 جوان 1984، ج ر ع 24، سنة 1984 والمعدل والمتمم بالأمر 05-02-  
المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر ع 15، سنة 2005.

(2) -هو دستور عام، 1996 ج ر ع 76 لسنة 1996.

(3) -وهو القانون 91-10 والمؤرخ في 27-04-1991، ج ر ع 21 لسنة 1991، و المتعلق بالأوقاف.

(4) - القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10، ج ر ع 29، لسنة 2001، و المتعلق  
بالأوقاف.

(5) - القانون 02-10 المتعلق بالأوقاف، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 ج ر ع 83، لسنة 2002.

(6) -المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات  
ذلك.

(7) -المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

(8) -المرسوم التنفيذي 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز  
مشاريع استثمارية.

(9) - محمد الزحيلي: الاستثمار المعاصر للوقف، ص 9.

(10) - جطي خيرة: سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، دكتوراه جامعة الجزائر 1، 2016، ص 201.

(11) - بن مشرّن خير الدين: إدارة الوقف في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012،  
ص 205.

(12) - محمد الزحيلي: المرجع السابق، ص 21.

(13) -مروج انتصار: الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016.

(14) -عقوبي محمد، ماجري يوسف: المرجع السابق، ص 135.

(15) -بن مشرّن خير الدين: المرجع السابق، ص 49-50.

(16) -وللاطلاع على المزيد من التفصيل في المسألة يرجع إلى:

-رمضان قنفود: المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون العام، دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014-2015،  
ص 183 وما بعدها.

(17) - محمد الزحيلي: المرجع السابق، ص 22.

(18) - المرجع ذاته، ص 5.

(19) - محمد الزحيلي: المرجع السابق، ص 22.

(20) - بن مشرّن خير الدين: المرجع السابق، ص 165.

- (21) - إبراهيم بن محمد بن عبد القادر بلبالي: التعديلات المقترحة على قانون الأوقاف الجزائري لتنظيم الوقف النقدي، محاضرة مقدمة إلى المؤتمر العلمي الخامس الوقف الإسلامي، التحديات واستشراف المستقبل، المنظمة من طرف جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية في 11-12 يوليو 2017، السودان، ص 12-13،
- (22) - القانون المدني الجزائري الصادر بموجب الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 والمعدل والمتمم بالأمر 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، والمادة المذكورة تم تعديلها بالمادة 2 من الأمر أعلاه.
- (23) - زردوم صورية: الوقف في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص 133.
- (24) - صورية زردوم: المرجع السابق، ص 133.
- (25) - ومكتب المزاو أو لجنة فتح الأظرفة بحسب ما ورد في المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط المحدد للبند والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاو العلني للأراضي الوقفية الفلاحية تتكون من:  
- مدير مكتب الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية أو ممثله رئيسا،  
- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله عضوا،  
- موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية عضوا،
- (26) - المرجع ذاته، ص 193.
- (27) - صورية زردوم: المرجع السابق، ص 134.
- (28) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر .
- (29) - صورية زردوم: المرجع السابق، ص 133.
- (30) - جطي خيرة: المرجع السابق، ص 214.
- (31) - خير الدين فطازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، دار زهران، ط 1، 2011، ج 1، ص 192-193.
- (32) - مجوح انتصار: المرجع السابق، ص 190.
- (33) - المرجع ذاته، ص 165.
- (34) - بن مشرني خير الدين: المرجع السابق، ص 193.
- (35) - نصت المادة 6 على أنه " يخصص الملك الوقفي المؤجر للنشاط الفلاحي".
- (36) - في نص المادة 8 من المرسوم أعلاه
- (37) - كما ورد في المادة 495 من القانون المدني.
- (38) - بن مشرني خير الدين: المرجع السابق، ص 191.
- (39) - المرجع ذاته، ص 193.
- (40) - مجوح انتصار: المرجع السابق، ص 167.
- (41) - فطازي خير الدين: المرجع السابق، ص 195.
- بن مشرني خير الدين: المرجع السابق، ص 194.
- (42) - مجوح انتصار: المرجع السابق، ص 162-163.

- (43) – بن مشرّن خير الدين: المرجع السابق، ص194.
- (44) – بن مشرّن خير الدين: المرجع السابق، ص196-201-202.
- (45) – المرجع ذاته، ص203.
- (46) – مجوج انتصار: المرجع السابق، ص171.
- (47) – بن مشرّن خير الدين: المرجع السابق، ص186-187.
- (48) – فنطازي خير الدين: المرجع السابق، ص200-201.
- (49) – الجزيري عبد الرحمان: كتاب الفقه على المذاهب الأربعة، دط، دار الكتب العلمية، بيروت، مج 4، ص5.
- (50) – عبد القادر بن عزوز: فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دكتوراه، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص170.
- (51) – الجزيري عبد الرحمان: المرجع السابق، ص6.
- (52) – المرجع ذاته، ص20.
- (53) – فنطازي خير الدين: المرجع السابق، ص201.
- (54) – خالد رامول: الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص134.
- (55) – وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ط1، 1984، ج5، ص626-627.
- (56) – الجزيري عبد الرحمان: المرجع السابق، ص5.
- (57) – وهبة الزحيلي: المرجع السابق، ص631.
- (58) – عبد القادر بن عزوز: المرجع السابق، ص165، ويمكن الرجوع إل تفاصيلها في المذاهب من خلال:  
– الجزيري عبد الرحمان: المرجع السابق، ص32-33.
- (59) – أحمد محمد السعد، محمد علي العمري: الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت 1421هـ-2000م، ص66.
- (60) – وهذا تعريف القانون المدني الأردني في المادة 1249 منه أخذنا عن أحمد محمد السعد، محمد علي العمري: الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت 1421هـ-2000م، ص66.
- (61) – في نص المادة 26 مكرر2 من القانون سالف الذكر.
- (62) – محمد كامل مرسي باشا: شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص426.
- (63) – أحمد محمد السعد، محمد علي العمري: المرجع السابق، ص67.
- (64) – المادة 27 منه.
- (65) – المادة 26 منه.