

الأحكام الخاصة بالأراضي الفلاحية الوقفية

أ. د بن رقية بن يوسف .جامعة البليدة 02

ينصب الوقف على الملكية العقارية دون حق الانتفاع ، لأن قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف¹ ، المعدل و المتمم يشير إلى المالك لا إلى المنتفع في المادة 10 منه ، وهذا شيء منطقي لأن حق الانتفاع مؤقت، وهذه الصفة تتناقى مع الوقف الذي يشترط التأييد ، ولذا فإن ملكية الأراضي الفلاحية الوقفية هي ذلك المال العقاري الذي حبس المالك فيه ملكية الرقبة ، أي جعلها غير قابلة للتصرف فيما بمحض إرادته وتبرع على وجه التأييد بحق الانتفاع، تنتفع به جهة خيرية أو مؤسسة ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوراً أو بعد وفاة الأشخاص الطبيعيين الذين يعينهم المالك².

تعرضت الأملاك العقارية الوقفية للغصب والاستيلاء من طرف الخواص والمؤسسات العمومية في السبعينات³ وبداية الثمانينات⁴ بسبب الفراغ القانوني الذي عاشه الوقف في تلك الفترة وتجاهل أحكام الشرع التي تقضي بأن أصل الملك الوقفي ، أي ملكية الرقبة ، غير قابل للتصرف فيه أو الحجز عليه أو توريثه ، ولا هو بملكية تابعة للدولة ، أو ملكية خاصة ، يتمتع بالشخصية المعنوية . وعلى الدولة حماية الأملاك العقارية الوقفية وضمأن ريعه طبقاً لإرادة الواقف .

الدساتير المتعاقبة لم تعط اهتماماً وافراً لهذه الأملاك العقارية ، باستثناء دستور 1989 ، المعدل سنة 1996 ، الذي نص في مادته 03/52 ، على أن الأملاك الوقفية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها، ولذا صدر القانون 10/91 بتاريخ 1991/04/27 يحدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية ، عدل بقانونين ، الأول في 2001/05/22 ، تحت رقم 07/01 ، الذي أعطى أكثر تفصيل فيما يتعلق باستثمار الوقف ، و الثاني بتاريخ 2002/02/14 تحت رقم 10/02 ، الذي خص تطبيق قانون 10/91 على الوقف العام دون الوقف الخاص ، والذي أحاله للأحكام التشريعية السارية المفعول⁵ ، ولذا فإن دراسة النظام القانوني للأراضي الفلاحية الموقوفة تقتصر على الأراضي الفلاحية الموقوفة وفقاً عاماً دون الوقف الخاص .

طبقاً لنص المادة 6 من قانون الأوقاف ، فإن الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية أو مؤسسة ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية ، أو لنشر العلم وسبل الخيرات، ويقسم الوقف العام بناء على ذلك إلى صنفين ، وقف يحدد فيه جهة معينة يصرف ريعه عليها ، ويسمى وفقاً عاماً محدد الجهة ، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير الذي أرادته الواقف ، إلا إذا زالت تلك الجهة ، أي تم حلها، ووقف لا يعرف فيه

وجه الخير ، ويسمى وفقاً عاماً غير محدد الجهة ، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات ، ومصدر الوقف العام بنوعيه هو التصرف القانوني الصادر من جانب واحد ، طبقاً للمادة الرابعة من قانون الأوقاف ، نتعرض لهذا المصدر في مطلب أول ، وعند صحة هذا التصرف ، يجوز للموقوف عليه بعد ذلك التنازل عن المنفعة ، نعالجه في مطلب ثاني ، أو استثماره ، يكون محل دراسة في مطلب ثالث .

المطلب الأول : مصدر الوقف العام

مصدر الوقف العام ، طبقاً للمادة الرابعة من قانون الأوقاف ، هو التصرف القانوني الصادر من جانب واحد⁶ ، ولصحة هذا التصرف يجب توافر بعض الشروط ، نتعرض إليها في الفروع التالية :

الفرع الأول : بلوغ سن الرشد

يعد الوقف من التصرفات الناقلة للملكية العقارية ولذا يتعين أن يكون الواقف بالغاً سن الرشد ، متمتعاً بكافة قواه العقلية غير محجور عليه لسفه أو غفلة أو جنون أو عته ، أما صاحب الجنون المتقطع فيصح تصرفه أثناء أفاقته ، وتتمام عقله ، شريطة أن تكون الإفاقة ثابتة شرعاً⁷ ، ولا يجوز للمدين المريض مرض الموت أن يوقف جميع ممتلكاته المساوية لدينه⁸.

الفرع الثاني : محل الوقف

يجب أن يكون الواقف مالكا للأرض الفلاحية المراد وقفها ، معينة تعييناً نافياً للجهالة ، محدد المساحة ومع ذلك يصح وقف الأرض الفلاحية المشاعة ، وفي هذه الحالة تجب القسمة ، بمعنى أنه يجوز للشريك على الشيوع أن يوقف حصته ، ويقوم بالإجراءات المطلوبة ، كالتسجيل والشهري في المحافظة العقارية ، ثم تطالب الجهة الموقوفة عليها فيما بعد بالخروج من الشيوع⁹.

الفرع الثالث : الموقوف عليه

يكون الموقوف عليه في الوقف العام ، إما جمعية خيرية أو مؤسسة عمومية ذات منفعة عامة ، مثل المستشفى ، الجامعة ، أو مسجد أو مدرسة قرآنية أو زاوية ، وتؤول الأرض الموقوفة على هذه الجهات بعد حلها أو انتهاء المهمة التي أنشئت من أجلها لوزارة شؤون الدينية و الأوقاف باعتبارها المشرفة على الأوقاف العامة ، إذا لم يعين الواقف الجهة التي يؤول إليها الوقف فيما بعد تصبح وقفا عاما غير محدد الجهة¹⁰.

الفرع الرابع : التسجيل والشهر

يحرر التصرف القانوني في قالب رسمي ، يسجل ويشهر في المحافظة العقارية وفق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 51/03 ، المؤرخ في 02،2003/04 ، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 8 مكرر من قانون الأوقاف ، لا سيما المادة الرابعة منه ، والقرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 2003/11/15 ، المتضمن شكل السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية ، تقدم نسخة منه للواقف وأخرى للسلطة المكلفة بالأوقاف¹¹.

المطلب الثاني : التصرف في الأراضي الفلاحية

إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف ، ويؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه ، ولذا فإن مصدر الوقف العام هو التصرف القانوني الصادر من جانب واحد والذي يجرى الملكية ، ملكية الرقبة تصبح لها شخصية معنوية ، وتسمى بمؤسسة الوقف ، وحق الانتفاع ينقل للموقوف عليه ، يجوز له التنازل عنه ، أو يقدمه كضمان لدين ، نعالج هاتين المسألتين في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : التنازل عن حق الانتفاع

طبقا لنص المادة 20 من قانون الأوقاف ، لا يجوز التنازل عن حق الانتفاع في الوقف العام إلا لجهة من نوع جهة الخير الموقوف عليها أصلا ، بعد موافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف ، وعليه فإن بيع حق الانتفاع من طرف الهيئة الموقوفة عليها جائز ، لكن بشرطين ، أولهما أن يكون المتنازل إليه من نفس جهة الخير ، أي لا يجوز التنازل عن حق الانتفاع لشخص طبيعي أو لشركة ، ثانيهما الموافقة الصريحة من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، بصفتها هيئة مكلفة بتسيير الأملاك العقارية الموقوفة وقفا عاما يحرم عقد التنازل أمام الموثق ، يسجل ويشهر بالمحافظ العقارية ، يصبح بعد ذلك المتنازل إليه صاحب حق الانتفاع ، يطبق عليه أحكام الانتفاع المنصوص عليها في القانون المدني ، يمكن أن يكون مؤقتا ، أي محدد المدة ، أو يكون لمدة وجود المؤسسة المتنازل إليها ، وعند انتهاء الأجل أو حل الجهة المتنازل إليها يعود حق الانتفاع للجهة الموقوفة عليها أصلا ، أو يصبح وقفا عاما غير محدد الجهة إذ ما تم حل هذه الأخيرة .

الفرع الثاني : تقديم حق الانتفاع كضمان لدين

طبقا لنص المادة 21 من قانون الأوقاف ، يجوز رهن حق الانتفاع رهنا رسميا ، وتطبق في هذا الإطار أحكام الرهن الرسمي المنصوص عليها في المواد 882 وما بعدها من القانون المدني ، عند تقاعس المدين الراهن عن تسديد الدين يحجز على حق الانتفاع ، وتطبق أحكام المواد 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية ، غير أن الأشخاص الذين يحضرون المزاد عليه المزاد يجب أن يكونوا من نفس جهة المحجوز عليها ، طبقا لنص المادة 20 من قانون الأوقاف .

المطلب الثالث : عقود استثمار الأراضي الفلاحية

هناك صنفين من الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما ، أولهما أراضي فلاحية معلومة والتي تم حصرها وثانها أراضي مسترجعة من الدولة .

الفرع الأول : الأراضي الفلاحية المسترجعة

لقد تعرضت الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما إلى عدة انتهاكات من طرف المؤسسات العمومية أو الخواص بسبب الفراغ القانوني الذي وجد غداة الاستقلال ، إذ تم تأميمها بموجب قانون الثورة الزراعية¹² وبعد فشل الثورة الزراعية وصدور دستور جديد سنة 1989 ، المعدل سنة 1996 ، والذي نص في مادته 52 على حماية الأملاك الوقفية والاعتراف بها ، أصبح من الضروري تحرير الأوقاف من كل يد وضعت عليها ، ولذا صدر قانون 10/91 ، المؤرخ في 10/04/24 ، 1991 ، ونص في المادة 38 منه على استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة للجهات التي أوقفت عليها أساسا قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية ، ولذا يتعين دراسة شروط وإجراءات إعادة الأراضي المؤممة الموقوفة وقفا عاما قبل معالجة عقود استثمار الأراضي الفلاحية .

1- شروط وإجراءات إعادة الأراضي المؤممة

لم يفرض المشرع إلا شرطا واحدا فيما يتعلق بإعادة الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما للجهات التي أوقفت عليها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية ، وهو أن لا تكون هذه الأراضي قد فقدت طابعها الفلاحي كأن تكون قد أدرجت ضمن الاحتياطات العقارية مثلا، أو تم نزعها من أجل المنفعة العامة¹³ باستثناء هذا الشرط فعلى السلطة المكلفة بالأوقاف ، أي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، أو الجهة الموقوفة عليها أصلا تقديم طلب استرجاع الأراضي إلى الوالي ، المختص إقليميا ، مرفقا بملف ، يتكون من قرار التأميم ، السند القانوني الذي يثبت بان الأرض موقوفة وقفا عاما¹⁴ ، ولا يعتد بالمدة المذكورة في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري¹⁵ . يدرس الملف من طرف اللجنة الولائية ، المتساوية الأعضاء ، المنصوص عليها في المادة 82 من قانون التوجيه العقاري ، يضاف إليها ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف ، يصدر بعد ذلك قرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية الكائن بها الأرض الفلاحية ، في حالة الرفض ، أما في حالة الموافقة تعاد الأرض للجهة التي أوقفت عليها أصلا قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية .

المنشآت الأساسية والأغراس والتجهيزات الثابتة المشيدة فوق الأراضي موضوع الاسترجاع ، والتي أنجزت بعد مرحلة التأميم هي جزء من العين الموقوفة طبقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف ، وتسوى حالات النزاع التي تحدث بين المستفيدين والجهات الموقوف عليها الأرض عن طريق التراضي أو القضاء .

لا يمكن للجهات الموقوفة عليها الأرض أصلا حيازتها إلا بعد دفع مبالغ التعويض التي تلقتها عند التأميم ، كما لا يتم حيازة الأرض إلا بعد نزع الأغراس الحينية الجني ، إلا إذا اتفق على خلاف ذلك .

2- إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة:

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014 والمحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة خاصة المادة 24 وما بعدها، فإنه يتم إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة طبقا لهذا المرسوم، ويستفيد من هذا الإيجار أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون على حق انتفاع دائم في ظل قانون 87-19 ، المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية أو الحائزون على عقود امتياز في ظل قانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 والذي ألغى قانون 87-19 .

يتعين على المستفيدين تقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار في أجل سنة من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويقدم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ويكرس الإيجار بعقد تعده وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مقابل دفع إيجار سنوي للصندوق المركزي للأوقاف، مدته أربعون سنة قابلة للتجديد، يشهر في المحافظة العقارية مرفقا بدفتر الشروط.

تستغل الأرض محل الإيجار في شكل جماعي أو فردي وفي هذا الإطار تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط و المقاضاة والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني ، ولها الحق في إبرام عقد الشراكة مع الغير.

الفرع الثاني : استثمار الأراضي الفلاحية المعلومة التي تم حصرها

تستغل وتنسى الأملاك العقارية الموقوفة وقفا عاما المعلومة والتي تم حصرها إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بعقد المزارعة أو المساقاة أو الحكر أو الإيجار ، نتطرق إليهم ضمن النقاط التالية :

1- عقد المزارعة

لقد عرفت المادة 26 مكرر 1 فقرة أولى من قانون الأوقاف عقد المزارعة وهو إعطاء الأرض للمزارع لاستغلالها مقابل حصة من المحصول ، يتفق عليها عند إبرام العقد .

يتبين من خلال هذا التعريف بأن المشرع قد تبني المذهب الحنفي عند تعريفه لعقد المزارعة ، لأنه أجاز المزارعة ببعض الخارج من الأرض¹⁶ عكس المذهب المالكي الذي لا يسمح بتأجير الأرض بطعام أو محصول زراعي¹⁷ والسبب في ذلك أن المحل غير معروف ، إذ فيه غرر ، كما أن المشرع قد حدد المقصود من المزارعة ألا هو منفعة الأرض لا منفعة عمل المزارع ، أو بعبارة أخرى أن المزارع قد استأجر الأرض مقابل دفع حصة من منتج الأرض ، ولذا تستبعد فكرة استئجار عمل المزارع من طرف صاحب الأرض ، وهو ما يعد في حكم الخماس ، وهذا الأسلوب من الاستغلال قد ولى إلى الأبد بعد أن ألغى بموجب قانون الثورة الزراعية .

2- عقد المساقاة

المساقاة هي كلمة مشتقة من السقي ، وهي أن يعمل شخص في كروم أو غيرها لإصلاحها وخدمتها على أن يأخذ منها معلوما من غلتها ، و قد سعى اللغويون عقد خدمة الشجر مساقاة ، مع أنه يشتمل على غير السقي ، كتقنية الشجر وتقليمه ، لأن السقي يعد أهم أعماله خصوصا ، ولذا عرفت المادة 26 مكرر 1 الفقرة الثانية من قانون الأوقاف عقد المساقاة وهو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره .

3- الإيجار

يكون إيجار هذه الأراضي عن طريق المزاد العلني طبقا لأحكام المادة 14 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 أو بالتراضي ، بعد ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف ، وبعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني وأثبتت عدم الجدوى

يدون عقد الإيجار في شكل مكتوب وفق النموذج المرفق بالمرسوم كما يرفق هذا العقد بدفتر الشروط، يشهر في المحافظة العقارية إذا كانت مدته 12 سنة وفق ما تنص عليه المادة 02/9 من المرسوم التنفيذي ويشترط في المستأجر أن يكون شخصا طبيعيا جزائري الجنسية وله صفة الفلاح أو له تكوين في المجال الفلاحي، أما الشخص المعنوي فلا يسمح له بذلك إلا إذا كان خاضعا للقانون الجزائري، ويمارس نشاطا فلاحيا¹⁷.

4 - عقد الحكر

يمكن استغلال الأرض البور عن طريق الحكر ، وهو ما نصت عليه المادة 26 مكرر 2 من قانون الأوقاف ، إذ ورد فيها ما يلي « يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر ، الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي ، يحدد في العقد ، مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من قانون 10/91 ...»

يجب على ناظر الوقف تقديم مبرر للتحكير ، كان يثبت بأن إنشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على الأرض ويجب أن يكون هذا التصرف في شكل رسمي ، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية .

عقد المزارعة :

طبقا للمادة 26 مكرر 01 فقرة أولى من قانون الأوقاف ، فإن عقد المزارعة هو إعطاء الأرض للمزارع لاستغلالها مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد يتبين من ذلك بأن المشروع قد تبنى المذهب الحنفي عند تعريفه لعقد المزارعة ، إذ أنه قد أجاز المزارعة ببعض الخارج من الأرض¹⁹ عكس المذهب المالكي لا يسمح بتأجير الأرض بطعام أو محصول زراعي²⁰.

والسبب في ذلك أن المعقود عليه غير معروف ، إذ فيه غرر ، كما أن المشرع حدد المقصود من المزارعة ألى وهو منفعة الأرض لا منفعة عمل المزارع ، أو بعبارة أخرى أن المزارع قد استأجر الأرض مقابل دفع حصة من منتوج الأرض ، ولذا نستبعد فكرة استئجار عمل المزارع من طرف صاحب الأرض ، وهو ما يعد في حكم الخماس ، وهذا الأسلوب من الاستغلال قد ولى إلى الأبد بعد أن ألغى بموجب قانون الثورة الزراعية .

إذا كان هذا هو مفهوم عقد المزارعة فما هي شروطه وما هي الآثار المترتبة عليه؟

1- شروط عقد المزارعة:

تتضمن المادة 26 مكرر 01 فقرة أولى من قانون الأوقاف عدة شروط هي:

- الأطراف:

عقد المزارعة هو عقد رضائي يتم بإيجاب وقبول بين ناظر الوقف والمزارع ، فإذا قال ناظر الوقف للمزارع أعطيك هذه الأرض للعمل فيها مزارعة بالنصف أو الثلث ، وقال المزارع قبلت فقد تم التعاقد بينهما ، ولا يشترط إفراغه في عقد رسمي مثلما تشترطه المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني ، ويفرغ في العقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994 ، وتسجيله بمصلحة الضرائب .

- الأرض:

يجب أن تكون الأرض الموقوفة صالحة للزراعة، فإذا كانت بورا فإنه يطبق عليها عقد الحكر، كما يجب أن تكون معلومة الحدود وفارغة من كل ما يمنع زرعها وأن يمكن المزارع من العمل فيها .

- البذراً والزريرة:

يجب أن تبين في العقد من عليه البذرو الزريرة والغالب المتعارف عليه هو أن تكون عليهما مناصفة، والنوع المراد زرعه من قمح أو شعير أو حمص أو فول، لأن صفة المزروع تختلف باختلاف الزرع، فهناك زرع يزيد في خصبة الأرض وآخر ينقصها، كالحمص مثلاً، إلا إذا قال ناظر الواقف للمزارع ازرع ما شئت فإنه يجوز له أن يزرعها ما يشاء .

الهوامش :

- 1/ ج رلسنة 1991، العدد 21 عدل قانون الأوقاف مرتين، الأول بموجب القانون 01-07، المؤرخ في 22/05/2001، ج رلسنة 2001 العدد 29 والثاني بمقتضى القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14/12/2002. ج رلسنة 2002، العدد 83.
- 2/ المادة 31 من قانون التوجيه العقاري.
- 3/ تم تأميم الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب قانون الثورة الزراعية، المادة 36 منه.
- 4/ المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984، الملغى بموجب قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 نصت على أن الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما هي ملك من أملاك الدولة.
- 5/ المادة الأولى الفقرة الثانية من قانون الأوقاف.
- 6/ هناك نوع من الخلط في ترجمة المادة الرابعة إذ ترجم مصطلح acte بعقد والأصح محرر، وبالتالي فإن الترجمة الصحيحة للمادة الرابعة هي: الوقف محرر تلتزم بموجبه الإرادة المنفردة القيام بتصرف تبرعي.
- 7/ المادة 31 من قانون الأوقاف.
- 8/ المادة 32 من قانون الأوقاف.
- 9/ المادة 11 من قانون الأوقاف.
- 10/ المادة 06 من قانون الأوقاف.
- 11/ المادة 41 من قانون الأوقاف.
- 12/ المادة 29 من قانون الثورة الزراعية.
- 13/ المنشور الوزاري رقم 011: الصادر بتاريخ 06/01/1992.
- 14/ المرسوم التنفيذي رقم 96/119، المؤرخ في 06/04/1996، المتضمن كليات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95/26، المؤرخ في 25/09/1995، المعدل و المتمم لقانون العقاري ج ر 1996، العدد: 22 ص 07.
- 15/ المادة 40 من قانون الأوقاف.
- 16/ ج رلسنة 2014 عدد 09.
- 17/ المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.
- 18/ المادتان 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.
- 19/ د- وهيبية الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الخامس، طبعة دار الفكر العربي 1985، ص 618.
- 20/ عبد الرحمن الجزيري، كتاب الفقه على المذاهب الأربعة، قسم المعاملات، بدون سنة الطبع، ص 4.