

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة -



قسم: الشريعة والقانون

كلية: الشريعة والاقتصاد

تخصص: شريعة وقانون

الرقم التسلسلي:

رقم التسجيل:

إيجار العقار الوقفي الفلاحي في القانون الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم (ل.م.د) شعبة علوم إسلامية - شريعة -

تخصص: شريعة وقانون

إشراف الأستاذ الدكتور:

إعداد الطالبة:

كمال لدرغ

حليمة ستي درويش

لجنة المناقشة

الصفة	مؤسسة العمل	الاسم و اللقب
رئيسا	جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة -	أ.د. ليلي بعتاش
مشرفا ومقررا	جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة -	أ.د. كمال لدرغ
عضوا	جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة -	أ.د. كمال العرفي
عضوا	جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة -	د. فضيلة بارش
عضوا	جامعة أكلبي محمد أولحاج - البويرة -	أ.د. زكريا بن تونس
عضوا	جامعة الإخوان منتوري - قسنطينة 01 -	د. سوسن بوصبيعات

السنة الجامعية: 1445_1446 هـ / 2024_2025 م



قَالَ تَعَالَى :

﴿ لَنْ نَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ

فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾ (سورة آل عمران، 92)

الشكر والتقدير

الشكر لله العلي العظيم الذي لا إله سواه بشكره فوز الشاكرين وفي ذكره شرف
الذاكرين ولطلبه مجيب السائلين والذي بفضلته وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع، وامثالاً
لقول المصطفى عليه الصلاة والسلام عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه: ﴿مَنْ لَا
يَشْكُرُ النَّاسَ لَا يَشْكُرُ اللَّهَ عَزَّ وَجَلَّ﴾. -مسند الإمام أحمد بن حنبل، رقم
الحديث 11703، ج 18، ص 234-

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف؛ الدكتور "كمال لدرع" الذي قدّم لي
الإرشاد والنصح الوفير وأعطاني من وقته الكثير بالتوجيه والإشراف واحترم فيا روح
الطالب البسيط، وتعامل تعامل الأستاذ المتواضع فلك مني كل التقدير والاحترام.

كما أتقدم بالشكر إلى كل أعضاء لجنة المناقشة على تكريمهم بمناقشتي في هذه
الأطروحة، وماقدموه من ملاحظات قيمة وتوجيهات سديدة .

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر والإمتنان لكل أستاذ مد لي يد العون؛ الدكتورة
سعاد قصعة، الدكتورة سوسن بوصبيعات، الدكتور فارس مسدور، الدكتور سفيان شبيبة،
والدكتور محمد أحمد عبد السلام والدكتور محمد الهواري، من دولة مصر على تسهيلاتهم
خلال مدة التبرص، ودعمهم المستمر.

كما أتقدم بالشكر لوكيل ديوان الأوقاف والزكاة بعين تموشنت السيد بن يوسف
ميلود على مساهمته الطيبة في إثراء بحثي بجميع الوثائق اللازمة لإتمام العمل.

وأخيراً فإن الشكر موصول لكل من ساهم من قريب أو بعيد من أساتذة وزملاء
في إتمام هذا الجهد المتواضع.

الإهداء

إليك يا من جعل الله الجنة تحت أقدامك واقترن رضاك برضا الرحمن، أُمي
الغالية والحبيبة.

إلى من يسر لي طريق العلم وعلمني حب العمل والصبر والمثابرة والعزيمة،
إلى من عمل من أجلي ومنح لي كل شيء، ووفاته المنية قبل أن يُتوج عملي
بالشهادة إليك أبي العزيز.

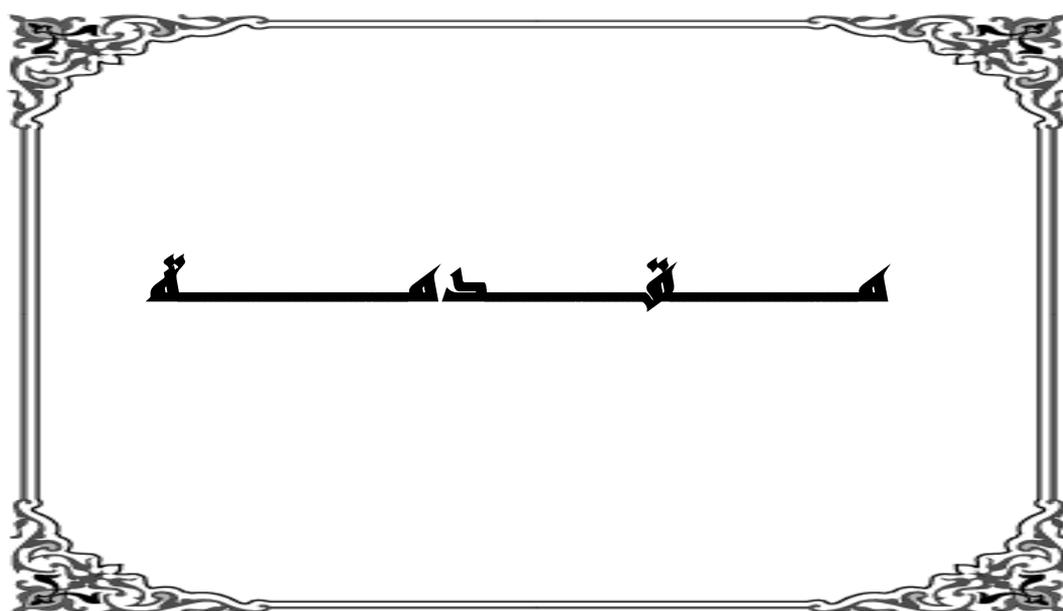
إلى من تكون لي العزة إذا وصلتهم أولئك أفراد عائلتي.

إلى من خفق لهم قلبي واستنار بهم دربي وأحبتي وأحبابي في الله.

إلى من يذكرهم قلبي ويسعهم ويعجز قلبي عن تعدادهم إلى كل الزملاء.

إلى من يؤمن بالله رباً وبالإسلام ديناً وبمحمد صلى الله عليه وسلم نبياً
ورسولاً.

أهدي هذا العمل المتواضع.



أولاً: التعريف بالموضوع.

يعد نظام الوقف من أقدم وأهم النظم الإسلامية، إذ بدأت سنة التحسيس على يد رسول الله صلى الله عليه وسلم، بتوجيهه وترغيبه في الصدقة الجارية، كما وقف صلى الله عليه وسلم أوقافاً، وأشار إلى عمر بتحسيس أرضه بخيبر، وحضَّ على تحسيس بئر رومة، فاشتراها عثمان وحبسها، وأوصى بمجموعة من أبواب الخير وكان الوقف ضمنها، ومن ذلك ما جاء في قوله عليه الصلاة والسلام: ﴿إِنَّ مِمَّا يَلْحَقُ الْمُؤْمِنَ مِنْ عَمَلِهِ وَحَسَنَاتِهِ بَعْدَ مَوْتِهِ عِلْمًا عَلَّمَهُ وَنَشَرَهُ، وَوَلَدًا صَالِحًا تَرَكَهُ، وَمُصْحَفًا وَرَّثَهُ، أَوْ مَسْجِدًا بَنَاهُ، أَوْ بَيْتًا لِابْنِ السَّبِيلِ بَنَاهُ، أَوْ نَهْرًا أَجْرَاهُ، أَوْ صَدَقَةً أَخْرَجَهَا مِنْ مَالِهِ فِي صِحَّتِهِ وَحَيَاتِهِ، يَلْحَقُهُ مِنْ بَعْدِ مَوْتِهِ﴾¹، وقد امتثل الصحابة عليهم رضوان الله جميعاً أمر الرسول الكريم عليه الصلاة والسلام، وتسابقوا يجبسون من أموالهم، ويتخيرون أفضلها في سبيل الله تعالى.

وأخذت الأوقاف في النمو والزيادة والتنوع، بعد عصر الصحابة، إذ تكاثرت وتنوعت بحسب ما عرفته المجتمعات الإسلامية من اتساع في رقعتها الجغرافية، وتنوع في ثقافتها الاجتماعية، وبدخول الإسلام أراضي المغرب العربي نشأ هذا النظام الخاص بالوقف في أحكامه وتصرفاته، من تلك الشريعة الغراء وفق المذهب المالكي السائد وقتها في البلاد، ثم ازدهر وتطور بعد دخول الأتراك وفي فترة حكمهم، ولاسيما في بلاد الجزائر إذ كان مزدهراً آنذاك.

وفي العهد العثماني توزعت الأوقاف في الجزائر على عدة مؤسسات خيرية ذات طابع ديني وشخصية قانونية، ووضِع لها جهازٌ إداريٌّ خاصٌ، وكانت أهم المؤسسات التي تنظم العمل الوقفي في الجزائر حينها: مؤسسة الحرمين الشريفين، وغيرها من المؤسسات الخيرية التي تقوم بأدوار ووظائف دينية وإجتماعية.

ومنذ بداية العهد الاستعماري الفرنسي للجزائر، فَطَنَ المحتل الفرنسي إلى أهمية تحطيم البنية الأساسية لتزكية الأملاك الوقفية؛ كي يتمكن من بسط سيطرته على الجزائريين، إذ إن الوقف نابع من قوة

¹ أخرجه ابن ماجه في كتابه: سنن ابن ماجه، باب ثاب معلم الناس، حديث رقم 242، ج1، ص88.



تضامن الشعب، وفي ذلك إشارة إلى قوة عقيدتهم؛ لذا مثل الوقف عقبة أساسية على طريق بسط وتعميم الرأسمالية الاستعمارية في الجزائر.

واعتبرت الإدارة الفرنسية الوقف أحد المشاكل الكبيرة التي تعيق من سياستها الاستعمارية، فعملت جاهدة على الاستيلاء على الثروة الوقفية ونهبها، فتدرجت سلطة الاحتلال في إصدار قوانين للقضاء على النظام الوقفي في الجزائر، وكان لذلك أثره السيء بعد الاستقلال، في بروز مشكلة قانونية تمثلت في أن الأملاك الوقفية أصبحت أمام فراغ قانوني؛ نتيجة طمس المستعمر لكل معالم الوقف مما جعلها عرضة للنهب والسلب.

وأصبحت الدولة الجزائرية المستقلة حديثاً آنذاك أمام قضية شرعية وقانونية كبرى، تتمثل في واجب الحفاظ على الأملاك الوقفية وإيجاد منظومة قانونية متكاملة قادرة على تسييرها والإشراف عليها وضمان صرف ريعها وفقاً لمقاصد الشريعة الغراء؛ فبدأت العمل على تنظيم واسترجاع ما تم نهبه من الأملاك الوقفية، وقد مرّت بمراحل ومحطات عديدة وتحديات كبرى، وقد نجحت في أمور كان لها الفضل في رد الاعتبار للأملاك الوقفية.

ويعد دستور 1989 مرحلة الانعطاف الحقيقية التي عرفها الوقف؛ فمن خلاله تم إقرار حماية للأملاك الوقفية، وبتقنين الإطار القانوني بصفة واضحة بموجب قانون التوجيه العقاري 1990، الذي اعتبر الأملاك الوقفية صنفاً قائماً بذاته إلى جانب الملكية الوطنية والخاصة، كما أعاد لها الاعتبار باسترجاع الأملاك الوقفية المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

ومن ثم فقد أولى المشرع الجزائري الثروة الوقفية اهتماماً بالغاً، وعمل على إرجاعها إلى ما كانت عليه سابقاً، والنهوض بها حتى تكون أداة فاعلة تسهم في التنمية الاجتماعية والتضامن الوطني؛ لتتوالى المناشير والمراسيم لتكتمل وتسد النقص في النصوص القانونية المنظمة والمسيرة للحفاظ على الأملاك الوقفية.

ونتيجة للظروف المحيطة بالأعيان الوقفية، والتي تمثلت في خرابها واندثارها، والاستيلاء عليها داخلياً وخارجياً، أباح فقهاء الشريعة الإسلامية التصرف فيها بعد أن كان مقررراً عدم المساس بها، بما يعود



بالنفع عليها وحمايتها؛ تحقيقاً لمصلحتها وفق الأصول والقواعد والمقاصد الكلية المنظمة للعملية الاستثمارية التي دعت الشريعة لها في هذا النوع من التصرفات.

وعليه فإن الوضعية التي وصلت إليها الأوقاف في الوقت الحاضر تدعو إلى مواكبة العصر الحاضر والتقدم الكبير دعماً للتنمية الاقتصادية والاجتماعية عن طريق تفعيل دور مؤسسة الوقف وإعادتها إلى ساحة العمل، باستغلالها وتثمين أموالها وإخراجها من حالة الركود إلى آفاق أكثر نفعاً وخدمة للصالح العام اجتماعياً واقتصادياً.

ولا يمكن إغفال الجهود الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية في هذا الصدد منذ بداية التسعينيات؛ للاهتمام بالثروة الوقفية الهائلة بصدور القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1410هـ الموافق 27 أفريل 1991م؛ الذي أرسى معالم هيكل مؤسسي وتنظيمي لإدارة الوقف مركزياً ومحلياً، ونصّ من خلال المادة 45 منه على إمكانية استثمار الأملاك الوقفية، إلا أنّ هذه الجهود كانت قاصرة لأنها لم تبين طريقة التطبيق ولا الآليات التي تعمل على دمج القطاع الوقفي في العمليات الاستثمارية التنموية.

وبدأت البرامج الحكومية تعطي أهمية كبيرة للأملاك الوقفية ولإدراجها، إذ أكّد برنامج الحكومة المصادق عليه من طرف المجلس الشعبي الوطني في 17/08/1997 على مكانة الأوقاف، وضرورة النهوض بها حتى تكون أداة فاعلة تساهم في التنمية الاجتماعية والتضامن الوطني، وإعادة تثمينها لفائدة المجتمع، واكتمال البناء القانوني الداعي إلى إعادة تثمين هاته الثروة بصدور المرسوم التنفيذي 381/98.

وأعقب ذلك القرار الوزاري المشترك مع وزارة المالية بإنشاء صندوق الوقف بتاريخ 02 مارس 1999؛ الذي يخول لمديرية الأوقاف الحق في فتح صندوق مركزي للأوقاف العمومية دون الخاصة، تصب فيه أموال الوقف وريعه عبر التراب الوطني، مع كيفية تنظيمه وطرق المحاسبة فيه وغير ذلك من الأمور التنظيمية؛ ويعد هذا القرار حجر أساس لتنمية واستثمار الوقف الجزائري.

وتوالت التشريعات والتنظيمات القانونية بعدها مثل: تعديل وإتمام قانون الأوقاف فيما يخص تنمية الوقف واستثماره، وصولاً إلى القانون رقم 07/01، بتاريخ 22 ماي 2001، وهدف هذا القانون إلى الاهتمام



بتنمية الوقف الجزائري من خلال استثمار أموال الوقف مُحدداً لوجوه العقود التي يمكن أن تنمي بها الأملاك الوقفية الفلاحية، والأملاك الوقفية العامة كذلك؛ وقد شهدت الأوقاف في ظلّه ازدهاراً واضحاً، إذ انفتح من خلاله على نماذج تشريعية وتجارب وقفية رائدة، وفي هذا دلالة على عقلية المشرع والانتقال الواضح من مرحلة الاعتراف بالأملاك الوقفية وحمائتها، إلى التوجه الجاد لإنعاشها والعودة بها إلى ما كانت عليه في عصر الازدهار.

ثم تعاقبت تعديلات قانون الأوقاف وصولاً إلى القانون 10/02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، والذي أعاد النظر في مضمون قانون الأوقاف، إذ أشار إلى أن هذا القانون يحدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمائتها والشروط والكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها دون الخاصة؛ ومن ثم فقد فصل الأوقاف العامة عن الخاصة في مسألة الاستثمار والبحث عن التمويل؛ إذ إن كل النصوص الواردة في هذا القانون تُقرر فيها أحكام استثمار الأوقاف العامة دون الخاصة، وأوكل مهمة تسييرها لمديرية الأوقاف، بينما الأوقاف الخاصة أوكلها لناظرها وفقاً لما يقرره القانون.

وحظيت الأراضي الوقفية الفلاحية باهتمام من قبل المشرع الجزائري على غرار غيرها، إذ تعتبر الأراضي الوقفية الفلاحية صنف من الملكية العقارية الوقفية، وجزء من الحظيرة الوطنية للأراضي الفلاحية في الجزائر¹؛ ولما كانت كذلك فقد فكر المشرع الجزائري في نظام لاستغلالها يختلف على باقي الأنظمة التي تُستغل بها أصناف الأراضي الفلاحية، لدورها المهم في دفع عجلة التنمية الشاملة، وأيضاً لتنويع الاقتصاد والبحث على موارد أخرى غير المحروقات تكون دائمة ومستقرة، إلى أن وصل للنص على تأجيرها بموجب القانون 07/01 وفقاً للصياغة التالية: " مع مراعاة أحكام المادة 14 من القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 والمذكور أعلاه، للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، تحدد شروط تطبيق هذه المادة

¹ تضم الحظيرة الوطنية للأراضي الفلاحية بالجزائر إضافة على الأراضي الوقفية الفلاحية؛ الأراضي المملوكة ملكية خاصة والتي تخضع لقانون التوجيه العقاري وقوانين أخرى ناظمة لها، وهناك الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية وطنية خاصة تابعة للدولة، والتي عرفت تطوراً في نظامها القانوني وفي آليات استغلالها، وهي حالياً تخضع لأحكام القانون رقم 03/10، المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ع 46، المؤرخة 18/08/2010.

وكيفياتها عن طريق التنظيم"؛ ليتقرر بعدها هذا التنظيم عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014، المعدل والمتمم للقانون 10/91؛ والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؛ ويعد الإيجار من أهم الوسائل والآليات التي يمكن أن يستثمر بها قطاع العقار الوقفي الفلاحي، إذا تم تجاوز أساليبه التقليدية المطبقة قديماً في المجال الوقفي، وأحسن توظيفه بطرق معاصرة، تجعل منه آلية تمويلية مستمرة ودائمة تسهم في الاقتصاد الوطني، ومن ثم فقد استحدثت المشرع من خلاله على عقود خاصة للإيجار تمثلت في المزارعة والمساقاة للأراضي المشجرة والحكر بالنسبة للأراضي البور، محيلاً في ذلك إلى أحكام الشريعة الإسلامية في كل ما لم يرد بشأنه نص، كما أفرد المشرع للأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة شروطاً وإجراءات خاصة بها تختلف عن تلك المعمول بها بمناسبة إيجار الأراضي الوقفية المعلومة والمحصورة.

ونظراً لأهمية الدور الذي تقوم به الأوقاف في الجزائر وبخاصة وقف العقارات الفلاحية في عملية التنمية المنشودة، فالحاجة ماسة إلى تعظيم الاستفادة منها وإنمائها من خلال التطور التشريعي الذي يحكم عمليات الإيجار والاستثمار للوقف الخاص بالعقارات الفلاحية من خلال المقارنة بالتشريعات الوضعية التي تحكم مثل تلك العقود في إطار المرجعية التشريعية الدينية، لأن الإيجار الوقفي بصفة عامة يعتبر من أهم وأدق التصرفات التي تحتاج إلى تأصيل شرعي ومراعاة لحكم الدين والتزاماً بأغراض الوقف وأخذاً في الحسبان مصلحة المستحقين، وشروط الواقفين.

ثانياً: أهمية البحث.

لا شك أن اختيار الموضوع يكون مما يُرجى نفعه ويُجنى فائدته، وتكمن أهميته فيما يحققه من أهداف عظمى، ولقد تمثلت أهمية البحث في الأهمية العلمية والأهمية العملية وهي كما يأتي:

1. الأهمية العلمية للبحث: تناول نقطه بحثية متخصصة في مجال أحكام الإيجار الوقفي العقاري الفلاحي، ودعم منهج التشريع الجزائري مع الشريعة الإسلامية في اقتراح النصوص التطويرية للقوانين المتعلقة بالوقف، ومن ثم دعم المكتبة العربية في مجال البحث العلمي في التخصص الدقيق لغرض

التنظير العلمي المتخصص في مجال الشريعة والقانون؛ ويقيني أن موضوع الوقف يمثل مساهمة جادة وهامة في مجال البحث العلمي.

2. الأهمية العملية للبحث: بيان الأسس القانونية وكيفيات استغلال العقار الوقفي الفلاحي، وفق ضوابط شرعية، وإجراءات عملية توضح تسيير عملية إنجازها، وتوضح العقود المختلفة التي يمكننا من عقدها بمناسبة هذا النوع من العقارات، مع التنظيم التشريعي المحكم لكل المشكلات التطبيقية التي تتعلق بإنجاز العقار الوقفي الفلاحي، ذلك أن تواتر التشريعات وتذبذبها بين الاهتمام والإهمال للأحقاب التاريخية التي عرفتها الأملاك الوقفية يمكن أنه كان سبباً في تغييب فكرة الوقف باعتباره نظاماً قائماً بذاته يحقق الأهداف المرجوة من البحث، وحماية الثروة الوقفية الفلاحية كذلك.

ثالثاً: إشكالية الموضوع.

بناءً على ما سبق تتمحور إشكالية هذا البحث في؛ بيان سبل التغلب على التحديات التي تقابل الجهات المسيرة للوقف الفلاحي عند إبرام عقود التأجير له من خلال الاستفادة بأحكام الفقه الإسلامي، وتنحصر هذه المشكلة في سؤال جوهري مفاده: ما مدى نجاح المعالجة التشريعية لإنجاز العقار الوقفي الفلاحي في التشريعات الجزائرية، وما مدى تماشي ذلك مع الفقه الإسلامي؟.

ويتفرع عن التساؤل الرئيس مجموعة من التساؤلات الفرعية الآتية:

- 1- ما هي الآليات التي استحدثها المشرع لتنفيذ استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؟
- 2- ما طبيعة المعالجة التشريعية لإنجاز العقار الوقفي الفلاحي في التشريعات الجزائرية المتعاقبة؟
- 3- إلى أي مدى وُفق المشرع الجزائري في ضبط إنجاز الأملاك الوقفية الفلاحية في ظل المراسيم التنفيذية وآخرها المرسوم 70/14؟
- 4- ما هي تأثيرات الفقه الإسلامي في صياغة التشريعات التي تحكم إنجاز الأملاك الوقفية الفلاحية بالجزائر، وما هي إسهاماته في تطورها؟
- 5- كيف عالج المشرع إشكالية الأراضي الوقفية الفلاحية المستغلة بعد استرجاعها؟

رابعاً: الأهداف المرجوة من البحث.

يتمثل الهدف الرئيس في تقييم المعالجة التشريعية لإيجار العقار الوقفي الفلاحي في التشريعات الجزائرية بالمقارنة مع أحكام الفقه الإسلامي، وهناك عدة أهداف فرعية، أهمها:

- 1- بيان طبيعة المعالجة التشريعية لإيجار العقار الوقفي الفلاحي في التشريعات الجزائرية المتعاقبة.
- 2- مدى توفيق المشرع الجزائري في ضبط إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية في ظل المراسيم التنفيذية وآخرها المرسوم 70/14.
- 3- إبراز الاستفادة من أحكام الفقه الإسلامي في دعم أحكام إيجار للعقار الوقفي الفلاحي في التشريع الجزائري.

خامساً: فرضيات البحث.

يرتكز البحث علي مجموعة من الفرضيات تتمثل فيما يأتي:

الفرضية الرئيسة: يُوفق المشرع الجزائري في ضبط وتنظيم عقود الإيجار المتعلقة بالعقار الوقفي الفلاحي بالمقارنة بأحكام الفقه الإسلامي.

وتنقسم الفرضية الرئيسة إلى مجموعة الفرضيات الفرعية الآتية:

- 1- تحقق المراسيم القانونية الجزائرية المتعاقبة على تحقيق الضبط والتنظيم المطلوب في عقود الإيجار المتعلقة بالوقف الفلاحي.
- 2- تشكل أحكام الفقه الإسلامي أحد أدوات التطوير التشريعي لأحكام ضبط وتنظيم عقود الإيجار المتعلقة بالوقف الفلاحي الجزائري.
- 3- تمثل أحكام الفقه والشريعة الإسلامية مرجعية فعالة لضبط وتنظيم عقود الإيجار المتعلقة بالوقف الفلاحي الجزائري.

سادسا: أسباب اختيار الموضوع.

يعود اختيار هذا الموضوع إلى جملة من الأسباب منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي، نستعرضه في الآتي:

1. الأسباب الذاتية:

- الرغبة الذاتية للبحث في مثل هذا الموضوع.
- الرغبة في معرفة الأطر القانونية والتشريعية التي تكفلت بإيجار العقار الوقفي الفلاحي.

2. الأسباب الموضوعية:

- زيادة الاهتمام التشريعي المعاصر للجزائر بالوقف الفلاحي وإفراد نصوص له في القانون بصفة مستقلة ومن ذلك المرسوم التنفيذي رقم 70/14 في سنة 2014 حيث حدد فيه شروط وكيفية إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية رغم أنه قد تناول في المادة (42) كل الأملاك الوقفية.
- محاولة الاستفادة من أحكام الفقه الإسلامي في ضبط إيجار العقار الوقفي الفلاحي بصفة خاصة لغرض التغلب على كافة التحديات التي تواجهها الجهات المسيرة للوقف ودعم التطوير التشريعي بما يعالج كافة المشكلات التي يظهرها تطبيق القانون الجزائري في الواقع.
- تأكيد مرجعية التشريعات والقوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالوقف العقاري الفلاحي إلى التشريع الإسلامي؛ لارتباط أحكامه بالدين نشأةً وتطوراً ويتم ذلك من خلال إجراء المقارنة التشريعية مع بنود وأحكام الشرع الإسلامي الحنيف.
- دعم الدراسات التشريعية شديدة التخصص وتبيان خصوصياتها مقارنة بباقي الأملاك الوقفية أو الأملاك بصفة عامة؛ لذا ركز البحث على إيجار العقار الوقفي الفلاحي دون غيره من أحكام الاستثمار في العقارات الوقفية أو الأملاك بصفة عامة.
- مساعدة الاتجاه الاقتصادي العام في الجزائر في استرجاع مكانة الوقف واستغلاله الاستغلال الأمثل لصالح خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

سابعاً: الدراسات السابقة.

نظراً لتعلق الموضوع بجزئية إيجار العقار الوقفي الفلاحي ضمن موضوع استثمار الأملاك الوقفية بشكل عام، فلم أقف على كتابات مستقلة له حسب اطلاعي، وإن كانت الكتابات قد تضمنته في دراسة طرق استثمار الأملاك الوقفية عامة، ومن أهم ما تم الظفر به مما له علاقة بموضوع البحث:

دراسة بوطرفة شمس الدين " أساليب إدارة الأوقاف - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري " رسالة ماجستير في تخصص نظام الوقف والزكاة، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، سنة 2012؛ حيث قارنت الدراسة بين أساليب إدارة الأوقاف في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، من خلال تنوع الأوقاف من دكاكين وحمامات وأراضي فلاحية تتنوع أساليب إدارتها والاستثمار فيها.

وعرضت الدراسة إلى التشريعات الجزائرية ومنها المرسوم التنفيذي رقم 381/98 في مجال إدارة الأوقاف حيث وضعت قواعد تسيير الملك الوقفي وحمايته إلا أن الواقع يختلف عما هو مقرر في التشريع بسبب النزعة المركزية في إدارة الأوقاف لأن منصب الناظر لا يزال مركز قانوني فقط، كما أن القانون 07/01 أفسح المجال أمام طرق حديثة لاستغلال الملك الوقفي وتنميته.

وانتهت الدراسة إلى ضرورة تجسيد الشخصية المعنوية للوقف وما يترتب عليها من استقلال لمؤسسة الوقف عن سلطة الدولة في إبرام العقود وتقرير الاستثمار للوقف وتنميته وضرورة اعتماد الطرق الحديثة في استغلال العين الموقوفة كالأستصناع والإجارة المنتهية بالتملك لصالح الوقف كأحد صيغ الإيجار والاستثمار الوقفي العقاري.

دراسة صورية زودوم " النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري "، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2010؛ استعرضت الدراسة النظام القانوني

للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري وتحقيق الإجابة عن مدى ضمان النصوص القانونية المنظمة للوقف للحماية القانونية الواجبة أم أن هذه النصوص تحتاج إلى مراجعة لتفعيلها.

وخلصت الدراسة إلى ما يتعلق بمجال البحث الحالي من أن المشرع الوقفي تطلع بالتفكير في تنمية الأوقاف من خلال البحث عن السبل المثلى لإدارتها واستثمارها وتسييرها وتحليلها من الأنظمة التقليدية الجامدة والموروثة مما أثر بالسلب علي عوائد تأجيله واستثماره.

وبينت الدراسة أن المشرع أقر بالإيجار كأسلوب أنجع لتسيير الملك الوقفي وزيادة عائداته من خلال إضافة أنماط أخرى من عقود الإيجار مثل عقد الحكر واستصلاح الأراضي الوقفية البور والمساقاة والمزارعة بالنسبة للأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي.

دراسة بوارس عيسى بن محمد " توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري - وقف سيدي بنور، نموذج تطبيقي " مذكرة ماجستير في العلوم الإسلامية ، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، قسم الشريعة، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، سنة 2010؛ ووثقت الدراسة الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري وبينت أن أهم المشكلات الواقعية التي تواجهها الأملاك الوقفية هي مشكلة السندات التي تثبت وقفيتها، لذلك حاولت الدراسة عرض سبل توثيق هذه الأوقاف بمختلف الوسائل الممكنة الشرعية والقانونية والإدارية والتنظيمية حتى يمكن تسييرها وكشف المطبات والفراغات التشريعية ومعالجتها.

وانتهت الدراسة إلى اتفاق كلاً من التشريع الجزائري والسبل الشرعية الإسلامية في ضرورة اتخاذ كافة إجراءات توثيق الوقف بكافة أنواعه فإن قانون الأوقاف ذو مرجعية للفقه الإسلامي مع إضافة اجتهادات العصر ونوازل بالاستفادة من الشكل المعاصر لعقد الوقف والاستثمار فيه.

وبينت الدراسة أن كثير من الأحكام القانونية التي تحكم الوقف قد تميزت بالغموض وعدم الانسجام أحياناً كمثل عدم وجود نصوص تخدم الوقف بصفة خاصة في القانون المدني والتجاري وقانون العقوبات وأن الاعتماد علي بعض النصوص القانونية المتعلقة بالوقف في التشريع 91/10 قد يؤدي في النهاية إلى

المساس بالأموال الوقفية وضياعها، وتساءلت الدراسة عن مدى حجية العقود الوقفية غير المبرمة في الشكل الرسمي وهل مسألة الشكلية في عقد الوقف ركن أم شرط لصحة هذا العقد.

دراسة رمضان قنفود المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي " أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، الجزائر، سنة 2015؛ عرضت الدراسة المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي من خلال مواكبة التطورات التشريعية والقضائية المتعلقة بالأوقاف من حيث التحليل والمناقشة ومن ثم محاولة تبسيط مسائل الوقف من خلال إبراز المبادئ والكليات المتعلقة بالمسائل القانونية الجزئية للتعامل مع منازعات الوقف بصفة عامة.

وتوصلت الدراسة إلى محاول التأصيل القانوني لقواعد وأحكام الوقف ووضع مشاريع قواعد ذات تأصيل فقهي فيما لم يرد به نص قانوني مع بيان اجتهاد الفقهاء في تلك المسائل لإمكانية الرجوع إليها عند حدوث منازعة متعلقة بالوقف.

وانتهت الدراسة إلى أن نظام الوقف متى نشأ مستكماً لشروطه اعترف له بالشخصية المعنوية التي تجعله مستقلاً عن مستحقيه، وينقطع الواقف والموقوف عليه في ربة العين الموقوفة فلا يملك أي منهما أن يتصرف بما ينقص الوقف أو يخل بمقصوده، فهو يمتاز بالشخصية الاعتبارية دون إذن السلطة الإدارية وبالتالي توفر تلك الشخصية الحماية للوقف من أن تعبت به أطماع الطامعين.

وأكدت الدراسة أن الخصومات التي ترفع عن أو على الوقف لا تكون إلا من المتولي أو ضده، ذلك أنه يمثل حقيقة الواقف المالية؛ وهي النفع العام فهو لا يمثل المستحقين فيه، باعتبار أن الوقف يتمتع بشخصية معنوية مستقلة، إنما هو ملزم حيالهم بتنفيذ شروط الواقف وتوزيع الربح عليهم وفقاً لهذه الشروط، فمحاسبته إنما هي محاسبة أمين على ريع الوقف الذي استحقه المستحقون فضلاً على أنه أمين على عين الوقف وحسن إدارتها وأن التدخل في عقود الوقف واستثماراتها يحتاج الى طرق متجددة لتنظيمها في ضوء أحكام الشرع وآراء الفقهاء.

دراسة سوسن بوصبيعات "النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة -، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، للسنة الجامعية 2018/2017، حيث اهتمت الدراسة بصنف من الملكية العقارية الفلاحية، وهو العقار الفلاحي المملوك للدولة بمعزل عن الأصناف الأخرى.

حيث عرضت الدراسة تطور تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في الجزائر، في ظل النظام الاشتراكي، وكذا في ظل النظام الليبرالي. كما أوضحت الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز كمنط حصري لاستغلال العقار الفلاحي المملوك للدولة وختمت الدراسة ببيان تنفيذ عقد الامتياز.

لم تكن الدراسة نفسها بمعزل عن الأصناف العقارية الأخرى، فقد عرجت الباحثة على المشاكل التي تعانيها الأراضي الفلاحية الخاصة والمتمثلة في الفراغ القانوني الذي ينظمها، ويظهر ذلك من خلال التناقض بين النصوص التي تخضع لها والمبعثة بين القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، أما الأراضي الفلاحية الوقفية التي اعترف بها المشرع كصنف عقاري مستقل في وقت متأخر، وقد لاحظت أنها كانت أوفر حظاً من سابقتها، حيث حظيت بقوانين تنظمها وتضبط عملية إيجارها.

دراسة بلميلود محمد لمين "آليات الرقابة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، قسم الشريعة والقانون، جامعة الأمير عبد القادر بقسنطينة، للسنة الجامعية 2021 - 2022.

ذكرت الدراسة أن الوقف مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة عن غيره، وتشرف عليه الدولة عن طريق هيئاتها المركزية واللامركزية، حيث عرضت الدراسة النظام الرقابي على الوقف والمتمثل في: الرقابة الإدارية الداخلية بنوعها الرئاسية والوصائية؛ المتمثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بكافة هيئاتها المركزية واللامركزية.

وذكر أيضا أن خضوع الوقف للرقابة الإدارية الخارجية؛ والمتمثلة في الهيئات الإدارية المستقلة عن الجهاز المشرف على الأوقاف.

وواصل الباحث الحديث عن الأنظمة الرقابية؛ وذكر كذلك الرقابة الشعبية بمفهومها الفردي والمؤسسي ، وفي الأخير الرقابة القضائية والتي اعتبرها من أهم الأنظمة الرقابية فعالية ونجاعة، وذلك لما لها من سلطة الردع وتوقيع العقاب من جهة، والتي توفر الضمانات اللازمة لنزاهة القضاء من جهة أخرى.

التعليق على الدراسات السابقة وتحديد الفجوة البحثية :

ارتكزت الدراسات والبحوث السابقة في مجال البحث على تناول التحولات المعاصرة لاقتصاديات الدولة بشأن معالجة الأوقاف بصفة عامة والأوقاف العقارية بصفة خاصة، مع التأكيد على تطوير التشريعات الحاكمة للاستثمار فيها بما يحقق سبل التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وأيدت الدراسات السابقة ضرورة استحداث صيغ استثمارية معاصرة لأعمال الوقف العقاري تضمن تحقيق المصلحة العامة بعد دعمها بالنصوص القانونية اللائقة التي يكون مرجعيتها الشريعة الإسلامية.

ومن ثم تناولت معظم الدراسات دراسات انتقاداً للتشريعات الحالية التي تحكم عمليات الوقف والاستثمار فيه، كما طالبت بالتطوير التشريعي كي يشمل تعدد أنواع الوقف وتشعبه، ولم تتحدث الدراسات السابقة عن الوقف الفلاحي بشيء من التفصيل والخصوصية، إلا من خلال تناول الوقف العقاري والاستثمار في الأملاك العقارية على وجه العموم لا التفصيل.

وعلى ذلك تتحدد الفجوة البحثية بمدى الحاجة إلى دراسة قانونية وتشريعية مقارنة لتناول إيجار العقار الوقفي الفلاحي على وجه الخصوص في التشريعات والآراء الفقهية ذات الصلة التي تخدم شكلية وموضوعية عقود الإيجار الوقفي الفلاحي كأحد أوجه الاستثمار المطلوب للوقف العقاري في الجزائر.

ثامنا: منهج البحث.

إن طبيعة البحث تفرض اتباع المنهج العلمي المناسب، بهدف الإجابة على تساؤلات هذا البحث وتحقيق أهدافه والتحقق من فرضياته، ولقد اعتمدنا على المنهج الوصفي؛ لوصف كل ما هو كائن من

تشريعات وتنظيمات، ثم المنهج التحليلي من خلال التحليل والمناقشة وإبداء الرأي، ومناهج أخرى مساعدة تفرضها الدراسة، حيث تم إتباع المناهج الآتية:

- أ- **المنهج الوصفي:** ويتضح جلياً من خلال تناول دراسة التشريعات الحالية ومعالجتها للإيجار الوقفي العقاري الفلاحي كما هي كائنه من خلال القوانين والمراسيم التي تحكم أركانه بغرض تحليل هذا الواقع وسرد الإيجابيات والسلبيات المتعلقة به بما يضمن اقتراح المعالجة التشريعية التي تقابل تحديات الاستثمار في العقار الوقفي الفلاحي.
- ب- **المنهج المقارن:** ويظهر جلياً في سبيل المقارنة بين التشريع الجزائري والنصوص التشريعية الإسلامية التي تعالج الإيجار الوقفي الفلاحي، لاسيما تلك التي تضبط شرعية عمليات الاستثمار في الأوقاف العقارية الفلاحية، إذ إن الوقف تصرف متعلق بالدين ولغرض أعمال البر والخير.
- ت- **المنهج التحليلي:** من خلال إجراء دراسة متعمقة لكل جزئية من جزئيات البحث، إذ لم أكتفي بعرض وتجميع ما هو كائن، بل حاولت تناول كل جزئية بعد وصفها بالتحليل.
- ث- **المنهج التاريخي:** من خلال عرض التطور التاريخي للاعتراف بالملكية الوقفية باعتباره صنفاً قائماً بذاته، وصولاً إلى عرض تطوره وحماية التشريعات المتتالية له، ونمائه والتفكير في استغلاله واستثماره.

تاسعا: خطة البحث.

في ضوء مشكلة البحث وتحقيقا لافتراضاته والإجابة على تساؤلاته يقسم هذا البحث وفق خطة البحث الآتية:

افتتحت البحث بمقدمة، وقسمته إلى فصلين اثنين، الأول منهما جعلته بعنوان تطور تنظيم العقار الوقفي الفلاحي واستغلاله في التشريع الجزائري، وقسمت هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، ذكرت في أول المباحث: التعريف بالعقار الوقفي الفلاحي في القانون الجزائري والفقهاء الإسلامي، وفي الثاني التطور التاريخي لإيجار العقارات الوقفية الفلاحية في الجزائر، وكان الثالث بعنوان: تنظيم استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في الجزائر - تقويم وآفاق -.

وثاني الفصلين جعلته بعنوان: أنماط إيجار العقار الوقفي الفلاحي في التشريع الجزائري وموقف الفقه الإسلامي منه، وقد قسمته إلى ثلاثة مباحث أيضا، خُصِّصَ الأول بأنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المعلومة والمحصورة، والثاني لأنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المسترجعة، وكان الثالث بعنوان المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار الوقفي الفلاحي، وذيلت البحث بخاتمة تضمنت أهم النتائج التي توصلت إليها والتوصيات.

وفي الأخير ختمت بفهرسة، ضمت فهرساً للآيات والأحاديث، وقائمة المصادر والمراجع، معتمدة في ذلك على الترتيب الأبجدي، والمواضيع المتطرق إليها في الدراسة بطريقة آلية حتى يسهل التنقل بين كل أجزاء البحث.

الفصل الأول:

تطور تنظيم العقار الوقفي الفلاحي واستغلاله
في التشريع الجزائري.

تمهيد وتقسيم:

تطور العقار الوقفي الفلاحي ضمن التشريعات الجزائرية المتعاقبة زمنياً، وعرف تقنيات مختلفة، حيث اهتم المشرع الجزائري بهذا الصنف العقاري، وأولى أهمية لاستغلاله الاستغلال الأمثل، وقد خُصص هذا الفصل لبيان معالم العقار الوقفي الفلاحي؛ بتعريفه وإبراز المحطات التاريخية التي مر بها لكمال معالمة وتنظيم استغلاله، وقد تم تناول هذا الفصل حسب التقسيم الآتي:

المبحث الأول: التعريف بالعقار الوقفي الفلاحي في القانون الجزائري والفقهاء الإسلامي.

المبحث الثاني: التطور التاريخي لإيجار العقارات الوقفية الفلاحية في الجزائر.

المبحث الثالث: تنظيم استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في الجزائر- تقويم وآفاق - .

المبحث الأول: التعريف بالعقار الوقفي الفلاحي في القانون الجزائري والفقہ الإسلامي.

إن التعريف بالعقار الوقفي الفلاحي يقتضي تفكيك هذا المركب، وإبراز خصائصه وأقسامه وكذا شروطه. ومن ثم فقد تم تناول هذا المبحث في مطلبين يأتيا الآتي:

المطلب الأول: تعريف العقار الوقفي الفلاحي.

المطلب الثاني: أركان الوقف والخصائص المميزة للعقار الوقفي الفلاحي.

المطلب الأول: تعريف العقار الوقفي الفلاحي.

نشير إلى أن تعريف العقار الوقفي الفلاحي مكون من ثلاثة مصطلحات أساسية، نتطرق لكل مصطلح على حده؛ لنصل إلى تعريف المركب منهما، ويتم تناول هذا المطلب من خلال تعريف الوقف، والعقار، والفلاحي، كذا دراسة أنواعه وأقسامه لبيان ما ينطوي عليه هذا المصطلح من مفهوم وجب دراسته.

الفرع الأول: تعريف الوقف.

نذكر الوقف في اللغة والاصطلاح.

البند الأول: الوقف لغة: يعتبر الوقف بفتح الواو وسكون القاف، والجمع أوقاف ووقف ووقوف، وقال

ابن فارس: الواو والقاف والفاء أصل واحد يدل على تمكث في شيء ثم يقاس عليه.¹

ويقال له الحبس والمنع، واشتهر إطلاق المصدر على نفس الشيء الموقوف، من قبيل إطلاق المصدر وإرادة اسم المفعول، كما أن الوقف قد يدل على الكثير من المعاني منها الحبس والمنع والتسبيل، وهي المعاني التي ينعقد بها الوقف دون غيرها، ولها معنى واحد وهو الحبس عن التصرف.²

البند الثاني: الوقف اصطلاحاً.

أولاً. شرعاً: تعددت تعريفات الأئمة الأربعة بخصوص الوقف، على النحو الآتي:

فقد عرفه **الأحناف:** "حبس العين على ملك الواقف، والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه الخير".³

1 ابن فارس: معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، د. ط، دار الفكر، 1399هـ - 1979م، ج6، ص135.

2 ابن منظور: لسان العرب، ط2، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1999م، ج6، ص163.

3 الكمال بن الهمام: فتح القدير، دط، دار الفكر، د ب ن، د س ن، ج6، ص203.

وعند المالكية: "إعطاء منفعة شيء مدة وجوده، لازماً بقاؤه في ملك المالك ولو تقديراً".¹

أما عند الشافعية: "حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود".²

أما تعريفه عند الحنابلة: "هو تحبيس الأصل وتسييل الثمرة".³

فيتضح من خلال تعريفات الفقهاء أنهم اتفقوا على أن المنافع المترتبة على الوقف تخص الموقوف عليهم، إلا أننا نلاحظ خلافاً بينهم في مسألة تأييد الوقف؛ فالعين الموقوفة عند أبي حنيفة هي ملك للواقف، ويجوز له الرجوع عن وقفه والتصرف في تلك العين الموقوفة، أما عند المالكية فلا يخرج المال الموقوف من ملك الواقف، ولكن يجعل منفعته مدة تحددها مدة الوقف، والشافعية والحنابلة اتفقا على منع التصرف في الوقف، مع خروجه امتلاك الواقف إلى الله تعالى، والحنابلة يجعلون ملكية الوقف للموقوف عليهم.

ثانياً. قانوناً:

تطورت تعاريف الوقف في القانون الجزائري بتعاقب الزمان وإصدار القوانين، وكان أول تعريف للوقف في القانون الجزائري بموجب المادة 213 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة⁴، والتي نصت على أن: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

ويأتي فيما بعد قانون التوجيه العقاري رقم 25/90⁵، ليعرف الأملاك الوقفية في المادة 31 منه على أنها: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكيها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به

1 محمد بن قاسم الأنصاري الرصاع: شرح حدود ابن عرفة، ط1، المكتبة العلمية، د ب ن، 1350هـ، ص411.

2 محمد الخطيب الشربيني: معني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ط1، دار الكتب العلمية، د ب ن، 1994م، ج3، ص522.

3 عبد الرحمان بن براهيم المقدسي: العدة شرح العمدة، دط، دار الحديث، القاهرة، 2003م، ص311.

4 قانون رقم 11/84 مؤرخ في 9 يونيو 1984، متضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/05، مؤرخ في 27/02/2005، ج.ر.ع. 15.

5 القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ع. 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ع. 55.

جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

ومن ثم نصّت المادة 32 من القانون السالف الذكر على أن تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها يخضع لقانون خاص. وبالفعل صدر قانون الأوقاف رقم 10/91¹، والذي يعتبر المرجع الأساسي في تنظيم كل مايتعلق بالوقف لاغياً بذلك كل الأحكام المخالفة له بموجب المادة 49 منه.

وتضمن هذا الأخير - القانون رقم 10/91 - بدوره تعريفاً للوقف في المادة الثالثة منه التي تنص: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه الخير".

ومن خلال استقراء المواد سالف الذكر، نستنتج أن المشرع الجزائري أخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف، ويكون بذلك قد أخذ برأي الشافعية والحنابلة، ونلاحظ تدرج المشرع في تحديد أنواع الأموال الموقوفة من إطلاق لفظ الوقف وإيراده على العقار فحسب، ثم إلى العقار والمنقول والمنفعة ليجعل الوقف ذو طابع مؤسسي وخصه بشخصية معنوية.

وجدير بالذكر أن لفظ "الوقف" يحمل عدة معانٍ، إذ يُطلق أولاً على التصرف القانوني الذي يقوم به الواقف تجميداً لماله، ويطلق ثانياً: على المال المجدد نفسه، كما يطلق على الحق العيني الناشئ عن تصرف الواقف، ويطلق أخيراً: على الشخص المعنوي الذي يملك المال الموقوف².

الفرع الثاني: تعريف العقار.

وذلك من خلال تعريفه في اللغة والاصطلاح.

1 القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ع 21 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 مؤرخ في 22 ماي 2001، ج.ر.ع 29، والقانون رقم 02/10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، ج.ر.ع 83.

2 سناء بن شريطية: الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسنطينة، 2016_2017، ص 154.

البند الأول: لغة.

العقار: المنزل والضيعة؛ يقال: ما له دار ولا عقار، وخص بعضهم بالعقار النخل، يقال للنخل خاصة من بين المال: عقار ويقال أيضا: العقار، بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك. والمعقر: الرجل الكثير العقار.¹

ويأتي العقار بمعنى الملازمة، ويأتي أيضا العقار بمعنى الخمر؛ سميت بذلك لأنها عاقرت العقل وعاقرت البدن أي لزمته؛ يقال: عاقره إذا لازمه وداوم عليه.²

البند الثاني: اصطلاحاً.

أولاً. شرعاً:

العقار عند الحنفية كما جاء في فتح القدير: "هو الأرض مبنية كانت أو غير مبنية".³

ولم يعتبر المتقدمون من الأحناف الأرض كالبناء والشجر عقارا، وهو ما يظهر من التعريف المتقدم، ومن قول الكاساني في البدائع، باب الوقف: "أما الشرائط التي ترجع إلى الموقوف فأنواع؛ منها أن يكون مما لا ينقل ولا يحول كالعقار، فلا يجوز وقف المنقول مقصودا،... ولو وقف أشجارا قائمة فالقياس أن لا يجوز، لأنه وقف المنقول، وفي الاستحسان يجوز لتعامل الناس في ذلك"⁴، وعليه فالبناء والغرس أي الأشجار ليست عقارا، بل منقولا، وإنما تأخذ حكم العقار استحسانا في الوقف.⁵

ثم تغير القول عند الحنفية المتأخرين، فجعلوا البناء والأشجار عقارا تبعا، أي بشرط مراعاة اتصاله

1 ابن منظور: لسان العرب، مرجع سابق، ج4، ص597.

2 المرجع نفسه، ج4، ص598.

3 ابن الهمام: فتح القدير، المرجع السابق، ج6، ص215.

4 علاء الدين بن أحمد الكاساني: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط2، دار الكتب العلمية، د.ب.ن، 1406هـ .

1986م، ج6، ص220.

5 ابن الهمام: فتح القدير، المرجع السابق، ج6، ص215.

بالأرض، جاء في المجلة: "غير المنقول مالا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأرضين مما يسمى بالعقار"¹.

ويمكن القول أن العقار يطلق على البناء على الأرض كالدور مثلا، وأراض غير مبنية، أما البناء بدون أرض فيعد منقولا حتى عند المتأخرين من الحنفية؛ فإذا بنى أحد بناء على أرض غيره، كان ذلك البناء منقولا، وعليه فلابنية اعتباران عند متأخري الحنفية؛ فإذا نظر إليها مع الأراضي الواقعة عليها، اعتبرت عقارا، أما إذا نظر إليها وحدها، اعتبرت منقولا.²

وعليه فإن العقار مالا يمكن نقله من محل لآخر، والمنقول ما يمكن نقله وتحويله من مكان لآخر، سواء بقي على حاله أم تغير، أما عند المتأخرين منهم فالعقار عقاران؛ عقار أصلي، وهو مرادف للعقار عند المتقدمين، وهو الأرض، وعقار حكمي، وهو البناء والشجر على الأرض.

والعقار عند المالكية هو: "الأرض وما اتصل بها من بناء أو شجر".³

وفقهاء المالكية في تعريفهم للعقار كانوا أكثر توسعا في معناه إذ يمتد ليشمل الدور والأرضيين والحوائط وما اتصل بها بما يثبت أصلا فيها.⁴

أما عند السادة الشافعية، العقار؛ الأرض والأبنية والشجر.⁵

1 انظر: المادة 129 من مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، مجلة الأحكام العدلية، تحقيق: نجيب هوايني، د. ط، قام بنشرها نور محمد وآخرون، د. ب. ن، د. س. ن، ص 31.

2 إبراهيم بلباي: قانون الأوقاف الجزائري، ماجستير، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، 2003 - 2004، ص 237.

3 ابن عرفة الدسوقي المالكي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، د. ط، دار الفكر، د. ب. ن، د. س. ن، ج 4، ص 234.

4 ابن عبد البر: الكافي في فقه أهل المدينة المالكي، ط 2، دار الكتب العلمية، بيروت، 1992، ص 436.

5 شمس الدين الشربيني: مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، ط 1، دار الكتب العلمية، د. ب. ن، 1415 هـ - 1994 م، ج 2، ص 466.

وأما عند الحنابلة: العقار: أرض ودور وبساتين ونحوها كمعاصر وطواحن.¹

وبناء على ما سبق يمكن أن ندرج القول أن العقار مالا يمكن نقله أو تحويله، ولا نزاع بين الفقهاء في ذلك إنما النزاع بينهم يكمن فيما يمكن نقله مع تغيير صورته وهيئته عند النقل كالبناء والأشجار هل هو عقار أم منقول.

ثانيا. قانونا: حددت المادة 683 من القانون المدني العقار بنصها: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك فهو منقول".

ومن ثم فإن العقار في نظر القانون هو ما لا يمكن نقله من مكان لآخر أصلا، كالأرض، أو ما لا يمكن نقله إلا بتلف فيه، كالبناء والشجر.

ويضيف المشرع "...غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص".

وقد قسم المشرع العقار إلى نوعين:

- عقار بالطبيعة: هو العقار أصلا بطبيعته الثبات والمستقر والذي لا يمكن نقله دون تلف.
- عقار بالتبعية: وهو المنقول الذي يرصد على خدمة العقار.

1 منصور بن يونس البهوتي: كشف القناع على متن الإقناع، دار الكتب العلمية، د.ب.ن.د.س.ن، ج3، ص273.

الفرع الثالث: تعريف الفلاحي.

وتم تناوله في اللغة والاصطلاح في البنود التالية.

البند الأول. لغة:

من فلاح، وهي مصدر فلحت الأرض؛ إذا شققتها للزراعة. وفلح الأرض للزراعة يفلحها فلاحا، إذا شقها للحرث. والفلاح: الأكار، وإنما قيل له فلاح لأنه يفلح الأرض أي يشقها، وحرفته الفلاحة، أي الحرثة.¹ وعليه يحمل لفظ فلاح على كل الأعمال المتعلقة بالأرض لزراعتها، فإذا وصفنا الأرض بفلاحية بمعنى زراعية، وإذا وصفنا القائم بذلك سمي فلاحاً لأنه القائم على زراعتها.

البند الثاني: اصطلاحا.

قانونا: عرفت المادة 4 من قانون التوجيه العقاري: "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".

والجدير بالذكر أن نعرج على القوام التقني للأماكن العقارية حيث أنه يشتمل حسب نص المادة 03 من قانون التوجيه العقاري على مايلي:

- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.²
- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.³
- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.⁴

1 ابن منظور: لسان العرب، مرجع سابق، ج2، ص548. /أبو نصر إسماعيل الفارابي: الصحاح تاج اللغة وصحاح

العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، ط4، دار العلم للملايين، بيروت، 1407هـ - 1987م، ج1، ص393.

2 للتفصيل أكثر ينظر للمواد من 4 إلى 10 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

3 حددته المادة 11 و12 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

4 ينظر للمواد 13، 14، 15 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

- الأراضي الحلفائية.¹
- الأراضي الصحراوية.²
- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.³
- المساحات والمواقع المحمية.⁴

ومن خلال التعريفات السابقة لمفردات العقار الوقفي الفلاحي يمكننا القول بأن العقار الفلاحي في الجزائر أحد أصناف الملكية العقارية، إذ يصنف بحسب المالك وتظهر ملكيته للخواص أو للمجموعة الوطنية محصورة في الدولة، وكذلك الأوقاف، وهناك تصنيفات أخرى للأراضي الزراعية تتحدد من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المصنفة للأراضي الفلاحية.⁵

وعليه يمكن النص على تعريف للعقار الوقفي الفلاحي؛ بأنه: "كل أرض زراعية باختلاف أنواعها حسبها مالكةا على وجه التأييد".

1 المواد 16، 17 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

2 المواد 18، 19 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

3 وهو ما تضمنته المواد 20، 21 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

4 وهو ما حددته المادة 22 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

5 بن معمر رابح: تصنيف الأراضي الفلاحية، جامعة الجلفة، الجزائر متاح على الانترنت، <https://platform.almanhal.com/Details/article/82538>، تاريخ الزيارة: 2018/02/14، ص6.

الفرع الرابع: أقسام الوقف.

قسم الفقهاء الوقف إلى أقسام عديدة، اعتماداً على الغرض منه، ومحلّه، وزمانه، وشيوعه، ومن حيث مصدره، وإدارته، وتظهر أهمية بيان هذا التقسيم عند الأفراد في اختيار نوع الوقف الذي يريدون التقرب به، وكذا رفع الجهل الاجتماعي لأنواع الوقف وطرق توثيقها وتمويلها.¹

البند الأول: أقسام الوقف من حيث الغرض منه.

ينقسم الوقف بالنظر إلى الغرض منه إلى ثلاثة أقسام؛ (خيري وذري ومشارك)، وقد اختزل المشرع الجزائري هذا التقسيم إلى قسمين؛ فقسمه إلى وقف عام ووقف خاص²، ويستشف ذلك من خلال نص المادة 06 من القانون 10/91: "الوقف نوعان عام وخاص..."

أولاً. الوقف العام (الخيري): هو الذي يقصد به الواقف الصرف على وجوه البر، سواء أكان على أشخاص معينين كالفقراء والمساكين والعجزة، أم على جهة من جهات البر العامة، كالمستشفيات والمساجد والمدارس، وغيرها، ثم من بعد ذلك على نفسه وأولاده.³

عرفت المادة 06 من القانون 10/91 الوقف العام على أنه: "ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان:

1. **القسم الأول:** يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا أستنفذ".

1 عبد القادر بن عزوز: فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003/2004م، ص31.

2 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ط1، جمعية التراث، 1433هـ - 2012م، ص72، 73.

3 سليمان جاسر الجاسر: الوقف وأحكامه في ضوء الشريعة الإسلامية، ط1، مدار الوطن للنشر، الرياض، 1433هـ - 2012م، ص8.

ويقصد بها أن يصرف ريع المال الموقوف إلى الجهة التي حددها الواقف، مع جواز صرف فائض هذا الريع إلى جهات أخرى استثناء، وهذا وفق إرادة الواقف وشروطه وترخيصه طبعاً.

2. "...القسم الثاني: لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاماً غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات".

وإذا لم يحدد الواقف في هذا النوع من الوقف الجهة التي يعود إليها ريع هذا الوقف، ففي هذه الحالة يصرف ريع هذا الوقف في مختلف أوجه الخير، وفي مقدمتها تشجيع البحث العلمي.

والمتبع للأوقاف العامة في التشريع الجزائري يجد أن المادة 08 من القانون 10/91، عدت الأوقاف العامة وذكرت على أنها مصنونة وهي كالاتي¹:

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.
- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أو كانت بعيدة عنها.
- الأموال والعقارات والمنقولات على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
- الأملاك العقارية المعلومة وقفاً عاماً والمسجلة لدى المحاكم.
- الأملاك التي تظهر تدريجياً بناءً على وثائق رسمية أو شهادات أو أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة الحبس عليها.
- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفاً ولا موقوف عليها ومتعارف على أنها وقف.
- الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفاً مواصلة والموجودة خارج الوطن.

1 ينظر؛ المادة 08 من قانون الأوقاف رقم 10/91.

وأضافت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، أملاك عامة أخرى؛ وهي¹:

- الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعون أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف.
- الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين.
- الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.
- الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية.

ثانيا. **الوقف الخاص (الذري):** هو الذي يوقف في ابتداء الأمر على نفس الواقف، أو أي شخص أو أشخاص معينين، ولو جعل آخره لجهة خيرية، كأن يقف على نفسه، ثم على أولاده، ثم من بعدهم على جهة خيرية.²

وعرفته المادة 06 من قانون 10/91 بنصها: "... الوقف الخاص هو ما يجسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم".

ورغم هذا هناك قسم كبير من الأوقاف العقارية في الجزائر لم يرد تحديد وضعيتها في القانون مثل: أوقاف القطاع الخاص، أوقاف المجتمع المدني، أوقاف الزوايا، أوقاف العروش، أوقاف مقابر اليهود، كل هذه الأوقاف لا دخل للوزارة الوصية في تسييره أو إدارته إلا من حيث التنظيم، والمقترح هو إضافة مصطلح الوقف العام المستقل في التقنين الجزائري أو تعديل المادة السابقة المتعلقة بالوقف الخاص لإدراجهم فيها حتى تتمكن من سد الفراغ القانوني وعدم وضوح القانون في هذا الشأن، وهو قد يكون سببا في قلة أوقاف جديدة.³

1 ينظر؛ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

2 سليمان جاسر الجاسر: الوقف وأحكامه في ضوء الشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص 8.

3 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ط 1، جمعية التراث، غرداية، الجزائر، 1433 هـ - 2012 م، ص 75.

والحقيقة أن المشرع الجزائري لم يول أهمية كبيرة للوقف الخاص كما أولاها للوقف العام، وهذا راجع لترك إدارته وتنظيمه لإرادة الواقف؛

فبصدور قانون 10/02 المعدل والمتمم لقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، جاء في مادته الأولى ما نصه: "يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمايتها والشروط والكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها".

ومعلوم أنّ نؤكد أن الوقف بكل أنواعه من أكد سنن الانفاق في سبيل الله وأعظمها أجراً وأعمّها فائدة، وأدومها نفعاً وأبقاها أثراً، وقد انقسم الفقهاء حول مشروعيته إلى ثلاثة أقوال:

أولها: أنّ الوقف غير جائز مطلقاً، وهو قول شريح القاضي وعامة أهل الكوفة¹، ورواية عن أبي حنيفة².

ثانيها: أنّ الوقف جائز فقط في الكراع (الخيول) والسلاح، وروى ذلك عن ابن مسعود، وعلي، وابن عباس³ - رضي الله عنهم -.

ثالثها: هو الجواز مطلقاً، وهو مذهب جمهور أهل العلم، وقد استدلوا في ذلك على التالي ذكره:

أ. القرآن الكريم: لم يُذكر الوقف بمعناه الاصطلاحي في القرآن الكريم، وإنما ذكر بوصفٍ من أوصافه باعتباره قرابة وصدقة وإنفاقاً في سبيل الله، فمن النصوص العامة التي حثت على الصدقة:

1 محمد بن أحمد السرخسي: المبسوط، دط، دار المعرفة، بيروت، 1414هـ - 1993م، ج12، ص35.

2 المرجع نفسه، ص27.

3 ابن حزم الظاهري: المحلى بالآثار، دط، دار الفكر، بيروت، د.س.ن، ج8، ص149.

- قوله تعالى: ﴿الَّذِينَ يُؤْمِنُونَ بِالْغَيْبِ وَيُقِيمُونَ الصَّلَاةَ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ يُنْفِقُونَ ﴿٣٠﴾¹، إذ يمدح الله عباده المتقين، الذين ينفقون مما رزقهم، دون تخصيصٍ لنوعٍ من النفقات المحمود عليها أصحابها، فالآية تشمل جميع النفقات مثل: تأدية الزكاة والإنفاق على الأهل وغير ذلك من أوجه الإنفاق في الخير².
- كذا قول الله تعالى: ﴿لَنْ نَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ تُنْفِقُوا مِمَّا حُبَبْتُمْ³ وَمَا يُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾³؛ قال ابن عمر - رضي الله عنهما - عن النفقة المقصودة في الآية: هي صدقة الفرض والتطوع، وقيل: هي سبل الخير كلها، وهو الصحيح لعموم الآية⁴.
- وقوله تعالى: ﴿مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَتَتْ سَنَابِلَ فِي كُلِّ سُنبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ وَاللَّهُ يُضْعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ ﴿٣١﴾⁵، وهذه الآية لفظها بيانٌ لمثالٍ لشرف النفقة في سبيل الله وحسنها، وضمنها التحريض على ذلك⁶.

ب. من السنة النبوية: تضافرت عدة روايات تدلّ على مشروعية الوقف نذكر منها:

- ما روي عن عمر بن الخطاب: ﴿أَصَابَ أَرْضًا بِخَيْرٍ، فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمُرُهُ فِيهَا، فَقَالَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِخَيْرٍ لَمْ أُصِبْ مَالًا قَطُّ أَنْفَسَ عِنْدِي مِنْهُ، فَمَا تَأْمُرُ بِهِ؟ قَالَ: «إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا، وَتَصَدَّقْتَ بِهَا» قَالَ: فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ، أَنَّهُ لَا يُبَاعُ وَلَا يُوهَبُ وَلَا يُورَثُ، وَتَصَدَّقَ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ، وَفِي الْقُرْبَىٰ وَفِي الرَّقَابِ، وَفِي

1 سورة البقرة: الآية 03.

2 أبو جعفر الطبري: جامع البيان في تأويل القرآن، محقق: أحمد محمد شاكر، ط1، مؤسسة الرسالة، د ب ن، 1420 هـ - 2000 م، ج1، ص244.

3 سورة آل عمران: الآية 92.

4 أبو بكر ابن العربي: أحكام القرآن، راجعه: محمد عبد القادر عطا، ط3، دار الكتب العلمية، بيروت، 1424 هـ - 2003 م، ج1، ص367.

5 سورة البقرة: الآية 261.

6 القرطبي: الجامع لأحكام القرآن، تحقيق أحمد السردوني وإبراهيم أطفيش، ط2، دار الكتب المصرية، القاهرة، 1384 هـ - 1964 م، ج3، ص303.

سَبِيلَ اللَّهِ، وَابْنِ السَّبِيلِ، وَالصَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَى مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ، وَيُطْعِمَ
غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ قَالَ: فَحَدَّثْتُ بِهِ ابْنَ سِيرِينَ، فَقَالَ: غَيْرَ مُتَأْتَلٍ مَالًا¹.

قال ابن حجر في فتح الباري: "وحدِيث عمر هذا أصل في مشروعية الوقف".²، فهذا الحديث دلالة على لزوم الوقف سواء كان عاماً أم خاصاً، لأن عمر رضي الله عنه، جعل من مصارفه لذوي القرى.

• ما روي عن أبي هريرة أن رسول الله صلى الله عليه وسلم، قال: ﴿إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ: إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ﴾³؛ قال النووي في شرح الحديث: "والصدقة الجارية هي الوقف".⁴

ج. الإجماع: أجمع العلماء على مشروعية الوقف، إذ كانت "الأحباس سنة قائمة عمل بها النبي - صلى الله عليه وسلم - والمسلمون من بعده، وقد قيل لمالك: إن شريحاً كان لا يرى الحبس ويقول لا حبس عن فرائض الله، فقال مالك: تكلم شريح ببلاده - ولم يرد المدينة فيرى آثار الأكارب من أزواج النبي - صلى الله عليه وسلم - وأصحابه والتابعين بعدهم - وهلم جراً إلى اليوم؛ وما حبسوا من أموالهم لا يطعن فيه طاعن؛ وهذه صدقات النبي - صلى الله عليه وسلم - سبعة حوائط؛ وينبغي للمرء ألا يتكلم إلا فيما أحاط به خيراً"⁵، فلم يكن أحد من أصحاب النبي - صلى الله عليه وسلم - ذو مقدرة إلا وقف، واشتهر ذلك فلم ينكره أحد، فكان إجماعاً"⁶.

1 البخاري: صحيح البخاري، كتاب الشروط، باب الشروط في الوقف، حديث رقم 2737، ج3، ص198./

مسلم: صحيح مسلم، باب الوقف، رقم الحديث 1632، ج3، ص1255.

2 أحمد بن علي العسقلاني: فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، 1379هـ، ج5، ص403.

3 مسلم: صحيح مسلم، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته، حديث رقم 1631، ج3، ص1255.

4 أبو زكريا النووي: المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج، ط2، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1392هـ، ج11، ص85.

5 أبو الوليد القرطبي: المقدمات المهيدات، ط1، دار الغرب الإسلامي، 1408هـ - 1988م، ج2، ص418.

6 ابن قدامة المقدسي: المغني، مرجع سابق، ج6، ص4.

ورغم تلك الأدلة على مشروعية الوقف بنوعيه، فقد تم إلغاء الوقف الخاص (الذري) في العديد من الدول العربية والإسلامية، منها تونس وليبيا ومصر وسوريا وحتى تركيا¹، زعما أنه لم يكن مشروطاً في صدر الإسلام، وأن هذا النوع من الأوقاف - الذري - أحدثه الفقهاء المتأخرون ترغيباً للناس في وقف أموالهم.² وبالتالي تم تصفية الأوقاف الخاصة والإبقاء على العامة فحسب.

واعترفت الجزائر بالوقف الخاص، حيث نص المشرع صراحة من خلال المرسوم 283/64، المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، حيث أكد على العمل بالوقف بنوعيه العام والخاص.

ويستشف هذا من نص المادة 01 منه: "تنقسم الأملاك الحسبية أو الموقوفة إلى قسمين الأحباس العمومية والأحباس الخاصة - المعقبة -".³

وأكد هذا الاعتراف مرة أخرى من خلال قانون الأوقاف 10/91؛ حيث نصت المادة 06/فقرة 2 على تعريف الوقف الخاص، وذكرت أن الوقف الخاص هو ما يجسده الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم،⁴ ويمكن أن يتحول الوقف الخاص إلى عام بشرط واحد هو؛ في حالة رفضه من الموقوف عليهم.

ورغم ما يعانیه الوقف الخاص من فراغ تشريعي جراء فصل المشرع أحكام الوقف العام عن الخاص⁵، ظل معترفاً به ولم يتم إلغاؤه، كما أن الحاجة ماسة إلى تشريع خاص يقيه، وينظم شروطه التي يتم وضعها للواقف ذاته مهما كانت هذه الشروط، وما يؤكد هذا الأمر هو ما جاء في نص المادة 06 من التعديل الوارد

1 تم إلغاء الوقف الخاص بتونس بموجب الأمر المؤرخ في 18/07/1957، وتم إلغاؤه في ليبيا بموجب القانون رقم 16 لسنة

1873، وتم إلغاؤه في سوريا بالقانون المؤرخ سنة 1936، وتم إلغاؤه في مصر بموجب القانون رقم 180 لسنة 1952.

2 أحمد محمود الشافعي: الوصية والوقف في الفقه الإسلامي، الدار الجامعية، بيروت، 2000م، ص 158.

3 ينظر للمادة 01 من المرسوم المرسوم 283/64، المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة.

4 المادة 06 من القانون 10/91.

5 تنص المادة 2/فقرة 2 من القانون 10/02 على: "...يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

في القانون 10/02، والتي تنص على أنه: "تلغى المواد: 07 - 19 - 22 - 47 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه".

ثالثا. **الوقف المشترك:** هو ذلك الوقف الذي يجمع فيه الواقف بين الوقف العام والوقف الخاص، إذ يضم نصيب خيرى عام، ونصيب أهلي خاص.¹

ولم ينص المشرع الجزائري على هذا النوع من الأوقاف، وخير مثال لهذا النوع أوقاف الزوايا التي يعود ريعها على أشخاص معينين كالقراة والأهل والذرية.²

البند الثاني: أقسام الوقف من حيث محله.

ينقسم الوقف بالنظر إلى المحل الموقوف إلى ثلاثة أقسام:

أولا. **عقارات:** وهي السكنات والمحلات التجارية والأراضي الموقوفة.

ثانيا. **المنقولات:** وهي كل ما ينتقل كالثياب والحيوان والأثاث، وماشابه ذلك.

ثالثا. **المنافع:** كالنقود والعلامة التجارية والقاعدة التجارية.³

البند الثالث: أقسام الوقف من حيث طبيعة المنفعة.⁴

ينقسم الوقف بهذا الاعتبار إلى:

أولا. **الوقف المباشر:** وهو ما يُستعمل أصلُ المال في تحقيق غرضه، نحو:

1 عيسى زكي: موجز أحكام الوقف، ط2، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 1416 هـ - 1995 م، ص2.

2 صورية زردوم بن عمار: النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص33.

3 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مرجع سابق، ص76.

4 معتز محمد مصباح: دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية (قطاع غزة نموذجا)، ماجستير، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة،

1434 هـ/2013 م، ص22.

المسجد للصلاة، والمدرسة للتعليم، والمستشفى لعلاج المرضى وإيوائهم.

ثانيا. الوقف الاستثماري: ما يُستعمل أصله في إنتاج إيراد، وينفق هذا الإيراد على غرض الوقف.

البند الرابع: أقسام الوقف من حيث المدة.

ينقسم الوقف من حيث الزمن إلى:¹

أولا. وقف مؤقت: وهو الوقف الذي حددت مدة الإنتفاع به، ثم يعود للواقف أو ورثته من بعده.

ثانيا. وقف دائم: وهو الوقف الذي لا يرجع إلى صاحبه، ولا لورثته من بعده، أي وقف مؤبد وهو ما أخذ به المشرع الجزائري.

البند الخامس: أقسام الوقف من حيث شيوعه.

ينقسم الوقف بالنظر إلى شيوعه وعدمه إلى قسمين؛²

أولا. وقف مشاع: وهو الوقف الذي جزء منه موقوف، والآخر ملكية للغير.

ثانيا. وقف غير مشاع: وهو الوقف الذي لم يخالطه ملك الغير.

البند السادس: أقسام الوقف من حيث المصدر.³

أولا. أوقاف القطاع العام: الأملاك الوقفية التي مصدرها الهيئة المكلفة بالأوقاف أو وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

ثانيا. أوقاف القطاع الخاص: هي الأملاك الوقفية التي مصدرها الأفراد، أو الجمعيات، أو مؤسسات المجتمع المدني، أو مؤسسات الحركة الجمعوية.

1 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مرجع سابق، ص76.

2 المرجع نفسه، ص77.

3 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مرجع سابق، ص77.

البند السابع: أقسام الوقف من حيث إدارته.

ينقسم الوقف من حيث الادارة المشرفة على إدارته وضبطه إلى ثلاثة أقسام؛ بيانها:¹

أولاً. الوقف العام النظامي: هو الوقف الذي تشرف على إدارته وضبطه السلطة المكلفة بالأوقاف ابتداءً، أو بعد انقطاع من شرطت له تولية الوقف، أو مجهول الموقوف عليه، وهناك من يسميه: أوقاف القطاع العام أو الإيرصاد أو التخصيص.²

ثانياً. الوقف العام الملحق: هو الوقف الأهلي الخاص الذي انتهى عقبه، وتؤول إدارته إلى الجهة النظامية تلقائياً، أو الذي يديره ناظر بأمر من المحكمة، ويقع ذلك عندما تكون هناك منازعات على ولاية الوقف، أو أثناء محاسبة المتولي، أو عندما لا يكون المتولي قد بلغ سن الرشد، وقد شرطت له التولية في عقد الوقف.

ثالثاً. الوقف العام المستقل: وهو الوقف الذي يديره ناظر أو متول سواء أكان فرداً أو هيئة، ويتبع في إدارته شروط الواقف دون أن يكون للجهات الحكومية المكلفة بالأوقاف دخل في تسييره أو إدارته، وهو ما يسمى ب أوقاف القطاع الخاص.

ولقد ظلت الأعيان الوقفية لحقبة طويلة تسيير بطريقة ذاتية، قبل تطور إدارة الوقف بتدخل الدولة إذ فرضت له نموذج التسيير المركزي في أغلب دول العالم.³

وقد أخذ المشرع الجزائري بهذا النوع، إذ جعل اعتباراً لشروط الواقف وشدد على احترامها، بينما يبقى للدولة حق الإشراف والحماية، ومن ثم نصت المادة 52 من الدستور الجزائري: "الأموال الوقفية مضمونة، ويحمي القانون تخصيصها".

وجاءت المادة 05 من قانون الأوقاف 10/91 مؤكدة على ذلك إذ أشارت أن: "الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

1 زهدي يكن: الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، القاهرة، 1388هـ، ص13.

2 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مرجع سابق، ص78.

3 زهدي يكن: الوقف في الشريعة والقانون، مرجع سابق، ص13.

المطلب الثاني: أركان الوقف والخصائص المميزة للعقار الوقفي الفلاحي.

دراسة أركان الوقف من الأهمية بمكان إذ أنها الأعمدة التي يبنى عليها الوقف وجوداً وهدماً، كما أن الاعتبارات الفقهية والقانونية تلزمنا دراسة الخصائص المميزة للعقار الوقفي، وبيان خصائصه ودراستها دراسة متأنية.

الفرع الأول: أركان الوقف وشروطه في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري.

الركن ما يلزم من عدمه عدم الحكم، ومن وجوده وجود الحكم مع كونه داخلاً في الماهية، فالركن جزء من حقيقة الشيء.¹

وذكر جمهور الفقهاء أن للوقف أربعة أركان؛ هي: الصيغة، الواقف، العين الموقوفة، والموقوف عليه، بينما يرى الحنفية؛ أن للوقف ركناً واحداً هو الصيغة، وذلك لاقتضاءها الأركان الأخرى.

وحدد المشرع الجزائري أركان الوقف من خلال المادة 09 من قانون الأوقاف والتي تنص على: "أركان الوقف وهي: الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف، الموقوف عليه"، وفي هذا ما يبين أن المشرع الجزائري وسع في الأركان أخذاً برأي الجمهور.

وفيما يلي تفصيل لكل ركن وشروطه في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري.

البند الأول: الصيغة.

أولاً: الصيغة في الفقه الإسلامي.

1. تعريفها: هي ما دلت على إنشاء الوقف، مثل: اللفظ أو ما يقوم مقامه من إشارة أو كتابة أو فعل، وتكون على وجهين:

1 أبو المظفر منصور التميمي: قواطع الأدلة في الأصول، حققه: محمد حسن الشافعي، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1418هـ-1999م، ج1، ص101.

الوجه الأول. اللفظ الصريح: إتفق جمهور الفقهاء من حنفية¹ وشافعية² وحنابلة³؛ إلى أن الألفاظ الصريحة لانعقاد الوقف: وقفت، حبست، سبلت، فمتى ما استعملهم الواقف من غير قرينة تُخرج اللفظ من معناه، دل على حبس العين والتصديق بمنفعتها. واقتصر المالكية على لفظين دون غيرهما؛ وهما حبست، ووقفت.⁴

الوجه الثاني. لفظ الكناية: هي كل لفظ اقترن بغيره للدلالة على الوقف، مثل قولنا: صدقة محرمة، صدقة مؤبدة، صدقة محبسة، أو أن يقوم مقام اللفظ ما دل على الوقف، كمن بنى مسجداً ودعا الناس للصلاة فيه، ففعله يدل على أنه قصد به الوقف، والتخيلية قرينة منه لتسييله.⁵

ولا ينعقد الوقف بالكناية لاستعمال هذه الألفاظ، بل لابد من توفر أحد الأمور الثلاثة لإخراج اللفظ من المعنى العام إلى المعنى الخاص، الذي يُقصد به الوقف لا غير، وتمثل هذه الأمور في الآتي :

- أ. أن يقرنها بأحد الألفاظ الخمسة، وهي صدقة موقوفة، أو صدقة محبسة، أو صدقة محرمة، أو صدقة مؤبدة، حينها ينصرف المعنى العام إلى الخاص - الوقف - .
- ب. أن يصفها بصفات الوقف؛ ويقصد به ما دل على تسييل العين، بحيث أنها قرينة ينصرف معناها إلى الوقف لا غير؛ كقول أحدهم: صدقة لا تباع ولا توهب ولا تورث.
- ت. نية الواقف للوقف فيحمل إنشاء الوقف اعتباراً لما نوى.⁶

2. شروط الصيغة: اشترط فقهاء الفقه الإسلامي لإيقاع الصيغة أن تتوفر فيها مجموعة من الشروط هذا بيانها:

- 1 كمال الدين ابن الهمام: شرح الفتح القدير، ط2، دار الفكر، بيروت، د.ت.ن، ج6، ص203.
- 2 أبو زكريا بن شرف النووي: منهاج الطالبين، حققه: عماد زكي البارودي، دط، المكتبة التوفيقية، القاهرة، د.س.ن، ج2، ص382.
- 3 منصور بن يونس بن إدريس البهوتي: شرح منتهى الإرادات، دط، دار الفكر، د.ب.ن، د.ت.ن، ج2، ص490.
- 4 محمد ابن أحمد ابن عرفة الدسوقي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دط، دار الكتب العلمية، بيروت، د.ت.ن، ج5، ص469.
- 5 أبو العباس شهاب الدين بن إدريس: الذخيرة، حققه: سعيد أعراب، ط1، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1994م، ج6، ص304.
- 6 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ط2، دار النفائس، الأردن، 1432هـ - 2011م، ص142.

أ. **الجزم:** أن تكون الصيغة لازمة، جازمة، غير متعلقة بشرط الخيار أو خيار الشرط، وأن لا تقتن بشرط باطل يُبطل العقد برمته، ولا بشرط فاسد يصح به العقد - الوقف - ويبطل به الشرط نفسه.¹

ب. **التنجيز:** حيث يشترط جمهور الفقهاء التنجيز في الصيغة؛ بحيث أن لا تكون معلقة على شرط ولا إضافة إلى المستقبل، ذلك أن الوقف فيه معنى تملك المنافع، والتملكات عامة لا تقبل التعليق والإضافة.²

وللمالكية رأي مخالف لما قرره الجمهور، حيث ذهب المالكية إلى أن التنجيز ليس شرطاً لصحة الوقف، بل يصح إذا كان لأجل كالتعق، سواء كان المعلق عليه محقق الوجود أو كان غير محقق الوجود.³

ت. **التأييد:** ذهب جمهور الفقهاء في اشتراط التأييد في صيغة الوقف،⁴ فإذا اقترنت الصيغة بمدة محددة؛ كأن يقول الواقف وقف داري على شهر، فالوقف باطل عند الجمهور، ودليلهم في ذلك أن المقصود من شرعية الوقف التصديق الدائم الغير محدد بمدة وعدم انتظار المقابل من الموقوف عليهم، مما ينبغي إنشاء الوقف على سبيل التأييد.

أما المالكية فلم يشترطوا فكرة التأييد؛ فهم يرون بصحة الوقف المؤقت، ودليلهم في ذلك أن الوقف نوع من الصدقات، ويجوز في الصدقة التأييد والتأقيت، وذلك سعياً منهم للتوسع في عمل الخير والحث عليه.⁵

1 سفيان شبيرة: آثار الشخصية الاعتبارية للوقف، ماجستير، كلية أصول الدين والشريعة والحضارة الإسلامية، 2010 - 2011م، ص35.

2 محمد بن عبيد الله الكبيسي: أحكام الوقف، د ط، دار الأرقم، العراق، د.س.ن، ج1، ص34.

3 علي بن أحمد العدوي: الشرح الكبير، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1417هـ - 1996م، ج5، ص473.

4 ينظر في ذلك إلى: ابن عابدين: رد المختار على الدر المختار، دار الفكر، بيروت، 1412هـ - 1992م، ج4، ص341. / شمس الدين الرملي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، 1404هـ - 1984م، ج5، ص373. / شمس الدين ابن قدامة:

الشرح الكبير على متن المقنع، د ط، دار الكتاب العربي، بيروت، 1403هـ - 1995م، ج6، ص204.

5 أبو محمد عبد الوهاب البغدادي: التلقين في الفقه المالكي، حققه: أبي أويس محمد التطواني، ط1، 1425، د.د.ن، 2004م، د.ب.ن، ج2، ص216.

ث. عدم اقتران الصيغة بشرط باطل: يرى جمهور الفقهاء أن صيغة الوقف تتطلب شرعاً ألا تقترن

بشرط ينافي حكم الوقف، وإلا كان الشرط مخالفاً بأصل الوقف بحيث يصبح الوقف باطلاً.

ومن الشروط التي تنافي أصل الوقف أنه غير قابل للتصرف فيه سواء بالبيع أو الرهن، فمتى كانت الصيغة مقترنة بشرط باطل بطل الوقف.¹

ج. التصريح بالمصرف: اختلف الفقهاء في تعيين المصرف وذكره في الصيغة من عدمه؛ حيث ذهب

الحنفية - باستثناء أبي حنيفة - والشافعية، أن تكون جهة الوقف معلومة بذكرها صراحة في الصيغة،

فلا يصح الوقف على مجهول، أما أبو يوسف والمالكية والحنابلة فيرون أنه لا مانع من عدم

التصريح بالمصرف في الصيغة، وينعقد الوقف ولا يعد باطلاً، وينصرف إلى الفقراء والمساكين أو إلى

أي جهة من جهات البر يحددها العرف.²

ثانياً: الصيغة في القانون الجزائري.

1. تعريفها: يقصد بها الإيجاب الصادر عن الواقف المعبرة عن إرادته لإنشاء الوقف، كما أكدت المادة

218 من قانون الأسرة الجزائري أن الصيغة ركنٌ أساسيٌّ في عقد الوقف بدونها يبطل، وقد عدت

المادة 12 الصور المختلفة التي تأتي بها الصيغة بنصها: "تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو

الإشارة حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم مع مراعاة أحكام المادة 02".

2. شروطها: يشترط في الصيغة ما تم اشتراطه من شروط في الفقه الإسلامي؛ فقد نص المشرع

الجزائري على ما يفيد التنجيز من خلال المادة 17 من قانون الأوقاف ما نصه: "إذا صح الوقف

زال حق ملكية الواقف ويؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه،

ويلحق بالصيغة المنجزة، الصيغة المعلقة على شرط صوري أو على موت الواقف.³

1 سفيان شبيرة: آثار الشخصية الاعتبارية للوقف، مرجع سابق، ص38/ عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري، مرجع

سابق، ص62.

2 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ط2، دار النفائس، الأردن، 1432هـ - 2011م، ص181.

3 محمد كنانة الوقف العام في التشريع الجزائري، دط، دار الهدى، الجزائر، 2006م، ص72.

وأفادت المادة 28 من القانون 10-91 ما يفيد التأييد؛ إذ قررت أنه يبطل الوقف إذا كان محددًا بمدة من خلال نصها الآتي: "يبطل الوقف إذا كان محددًا بزمن"، وعليه فإن المشرع بذلك قد أخذ برأي الجمهور مخالفًا للملكية في مسألة تأقيت الوقف.

كما أجاز المشرع الجزائري للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف (اللزوم)، أو ضارا بمحل الوقف أو بمصلحة الموقوف عليه، وفي ذلك تأكيداً على شرط عدم اقتران الصيغة بشرط باطل، ويظهر ذلك من خلال نص المادة 16 من قانون الأوقاف بنصها: "يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم، أو ضار بمحل الوقف أو بمصلحة الموقوف عليهم".

وعليه فقد وافق المشرع الجزائري على الشروط السابقة التي اشترطها فقهاء الشريعة الإسلامية، وزاد المشرع الجزائري شروطاً قانونية تملئها ظروف الحال ومصلحة الوقف؛ تمثلت في شروط شكلية ينظمها التقنين وفق التفصيل التالي:

1. **توثيق الوقف:** جعل المشرع الجزائري شرط التوثيق لصحة الوقف، لإثبات التصرف القانوني الذي قام به، وهذا ما أكدته المادة 41 من قانون الأوقاف بنصها: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري".
ويظهر جلياً من خلال نص المادة 41 أن المشرع الجزائري ألزم الواقف صراحة أن يقيد وقفه لدى الموثق، وأن يسجل هذا الوقف لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري، وقد أعفى المشرع الواقفين من رسوم التسجيل والضرائب تشجيعاً منه لأعمال الخير والبر وهو ما تضمنته المادة 44 من قانون الأوقاف بنصها: "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والرسوم الأخرى لكونها عملاً من أعمال البر والخير".

2. **إشهار عقد الوقف:** يتعلق الشهر القانوني بعقد الوقف الذي يكون محله عقار أو حق عيني وارد على عقار، بحيث لا تنتج آثارها بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهر العقد تطبيقاً لأحكام المادة 08 من قانون الأوقاف 10/91؛ والتي جاءت تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المتضمن

إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي¹، والمحدد بشكل ومحتوى الشهادات الرسمية الخاصة بالوقف، فلا يمكن أن يعد وقفاً إلا إذا أمهر بإجراءات الشهر العقاري، وهو ما سيتم تفصيله وبيانه حال دراسة الطرق المستحدثة في إثبات الوقف.

البند الثاني: الوقف.

أولاً: الوقف في الفقه الإسلامي.

1. تعريفه: هو الذي ينشأ الوقف بإرادته الحرة والمنفردة، ويشترط فيه الأهلية الكاملة وملكيته للعين المراد وقفها والإسلام²، والجدير بالذكر أن هناك فرق بين شروط الوقف وبين الشروط في الوقف؛ فالأولى - شروط الوقف -، تعني الشروط التي يضعها الوقف في وقفيته وهو ما تم التحدث عنه حال الحديث عن الصيغة وشروطها، أما الثاني - شروط في الوقف - فهي الشروط التي ينبغي توافرها في الوقف نفسه ليكون أهلاً لأن يوقف.³

2. شروطه: ذكر الفقهاء أن عدد الشروط في الوقف ستة؛ وهي العقل والبلوغ، وأن لا يكون محجوراً عليه بسبب السفه أو الغفلة، وأن لا يكون مديناً في حال الصحة، الحرية والاختيار، وهذا بياتها:
أ. العقل: أجمع الفقهاء على اشتراط العقل لصحة الوقف وانعقاده، شأنه شأن باقي التصرفات الأخرى في اشتراطه، وقد ألحق الفقهاء بالجنون كلاً من المعتوه والمغمى عليه، والنائم فكلها عوارض أهلية سماوية، لا يحق لمن يتصف بإحدى الصفات أن يوقف ما داموا متلبسين بها.⁴

ب. البلوغ: لا يصح وقف الصبي الذي لم يبلغ وعلة ذلك عدم تمييزه، وعلى فرض تمييزه فهو ليس أهلاً للإسقاطات والتبرعات وسائر التصرفات التي تضر به ضرراً مادياً محضاً.⁵

1 المرسوم التنفيذي رقم 2000/336، المؤرخ في 28 رجب عام 1421هـ، الموافق 26 أكتوبر سنة 2000، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، ج.ر.ع 46، 2000م.

2 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري، مرجع سابق، ص 60.

3 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص 205.

4 للإستزادة ينظر: عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص 206 - 210.

5 سفيان شبيرة: آثار الشخصية الاعتبارية للوقف، مرجع سابق، ص 41.

ت. عدم الحجر عليه لسفه أو غفلة: لا يجوز شرعاً للمحجور عليه أن يوقف بسبب السفه أو الغفلة فإنه غير أهل لذلك، فالأصل أن التبرعات لا تصح إلا مع الرشد، وهو منتف عن السفه وذي الغفلة.¹

ويستثنى من ذلك السفه المحجور عليه بجواز تصرفه إذا وقف ماله كله أو بعضه على نفسه مدة حياته ثم بعد وفاته على من عينهم في حجة الوقف؛ ويعتبر وقفه صحيحاً استحساناً، غير صحيح قياساً؛ لأنه تبرع ولا يخرج عن أصل التبرعات في اشتراط أن يكون أهلاً لذلك، أما وجه الاستحسان في جوازه أن المقصود من الحجر على السفه هو حفظ ماله من إضاعته، وأن وقفه على نفسه مدة حياته يحفظ الوقوف من التصرف في عينه، ويكفل انتفاعه بريعه فهو يتفق والغرض المقصود من الحجر عليه ولهذا صح استحساناً، وأما وقفه على غير هذه الصورة فهو غير صحيح.²

ث. أن لا يكون مديناً في حال الصحة: وفرق الفقهاء في هاته الحالة بين أن يكون المدين مستغرقاً في دينه - أي أن ديونه أكثر من رأس ماله - وحجر عليه بناءً على طلب دائنيه، وأنه وقف ماله أو بعضه، فهنا يصح الوقف ولكن لا ينفذ إلا بإجازة الدائنين، لأن الحجر على مدينتهم جعل حقوقهم متعلقة بدمته وبماله.

أما إذا كان غير مستغرق في دينه؛ فقد صح وقفه، لأن تبرعه به لا يلحق ضرر بالدائنين، وهاتان الحالتان موضع اتفاق لدى الفقهاء القائلين بجواز مبدأ الحجر.³

أما إذا كان المدين مستغرقاً في دينه وغير محجور عليه، فيرى الحنفية أن وقفه لازم لدائنيه ولا يحق لهم إبطال وقفه أو العمل على عدم تنفيذه حتى لو قصد الواقف المماثلة مع دائنيه، أما المالكية والشافعية

1 الخصاص: أحكام الوقف، صححه: محمد عبد السلام شاهين، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1420هـ - 1999م، ص250.

2 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص214.

3 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص215.

فيرون أن وقف المدين يكون باطلاً ولو لم يكن محجوراً عليه، فيما ذهب الحنابلة لرأي آخر؛ وهو أن تصرف الواقف المدين صحيح، ولكن لا ينفذ وقفه مع مطالبة الدائنين.¹

ج. أن يكون غير مريض مرض الموت: مرض الموت هو العجز الذي يمنع المرء عن ممارسة أعماله المعتادة خارج البيت وداخله، فلا يستطيع الرجل ممارسة عمله خارج البيت ولا تستطيع المرأة ممارسة أعمالها داخل البيت، مع اتصال الموت بالمرض دون أن يستمر المرض سنة كاملة حال واحدة من غير ازدياد، ولا فرق في ذلك بين أن يلزمه الفراش أو لا، ولا فرق بين أن يموت الإنسان من نفس المرض أو بسبب آخر خلال مرضه، فلو لم يتصل به الموت بل شفي منه ثم مات لا يكون المرض السابق مرض موت بل حكمه كحكم الصحة، وكذا لو استمر سنة فأكثر على حال واحدة فإنه حينئذ يعتبر حالة مزمنة حكمها كحكم الصحة، أما إذا دام أكثر من سنة وهو يتزايد ولو كان تزايداً بطيئاً خفيفاً فإنه يعتبر مرض موت من أوله ولو دام سنين كثيرة.

والمريض مرض الموت إما أن يكون مديناً أو غير مدين:

- فإذا كان مديناً غير محجور عليه وكان دينه مستغرقاً ماله، فإن وقفه غير نافذ بل يتوقف على إجازة الدائنين، أما إذا كان دينه غير مستغرق، فإن لم يكن له ورثة ينفذ الوقف فيما يزيد من ماله عن الدين، وإن كان له ورثة فينظر؛ فإذا كان يخرج الموقوف كله من ثلث ما يبقى بعد الدين ينفذ الوقف كله، وإذا كان هذا الثلث من الباقي لا يفي بالموقوف فإنه ينفذ من الوقف بمقداره، ويتوقف الوقف في القسم الزائد على إجازة الورثة، أما إن كان محجوراً عليه فإنه يأخذ حكم المحجور عليه.
- إذا كان المريض مرض الموت غير مدين وغير محجور عليه فإن وقفه روعي في وقفه قاعدتين لا بد من تطبيقهما معاً وهما:
 - إن وقف المريض مقيد بثلث ماله، أما ما زاد على ذلك فإنه يتوقف نفاذه على إجازة الورثة كالوصية.²

1 المرجع نفسه، ص 217.

2 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص 220.

- إن وقف المريض على وارث لا يجوز، إلا بإجازة باقي الورثة¹، لقوله صلى الله عليه وسلم بعد نزول آية الموارث: ﴿إِنَّ اللَّهَ قَدْ أَعْطَى كُلَّ ذِي حَقٍّ حَقَّهُ، فَلَا وَصِيَّةَ لَوَارِثٍ﴾²، ووقف المريض على الوارث كالوصية له، فلا ينفذ إلا بإجازة الورثة الآخرين.³
- ح. الحرية: اتفق الفقهاء على اشتراط الحرية في الواقف، وبذلك فإن وقف العبد غير مأذون فيه، فإن أذن له مولاه فوقفه صحيح، لأنه يكون نائباً عنه ونيابة العبد تصح ولو لم يكن مأذوناً له بالتجارة.⁴
- خ. الاختيار: يشترط في الواقف أن يكون مختاراً غير مسلوب الإرادة والاختيار، أي يكون غير مكره.⁵

ثانيا: الواقف في القانون الجزائري.

1. تعريفه: هو الذي ينشأ عقد الوقف في حضرته وإرادته الحرة والمنفردة وبالتالي يوقف ماله عن التملك على وجه التأييد لمصلحة الموقوف عليه، وتسهر الدولة على احترام ارادته وتنفيذها.⁶
2. شروطه: لم تختلف شروط الواقف في القانون الجزائري عما قرره الفقهاء في الفقه الإسلامي، والتي تضمنتها المادة 10 من قانون الأوقاف بنصها: "يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحاً ما يأتي:

- أن يكون مالاً للعين المراد وقفها ملكاً مطلقاً.
- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين".

البند الثالث: الموقوف عليه.

أولاً: الموقوف عليه في الفقه الإسلامي.

- 1 المرجع نفسه، ص220.
- 2 أخرجه ابن ماجه في كتابه: سنن ابن ماجه، باب الوصايا، رقم الحديث 2713، ج4، ص18.
- 3 مصطفى أحمد الزرقا: أحكام الأوقاف، د ط، مكتب النشر العلمي، د.س.ن، ص67.
- 4 سفيان شبيرة: آثار الشخصية الاعتبارية للوقف، مرجع سابق، ص42.
- 5 المرجع نفسه.
- 6 عبد الرازق بوضياف: إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، مرجع سابق، ص151.

1. تعريفه: هي الجهة المنتفعة من الوقف.¹

2. شروطه: له وضع له أربعة شروط ينبغي أن تتحقق في الموقوف عليه حتى يصح الوقف، وتحقق الغاية من الوقف وهي دوام الثواب للواقف، وإن منفعة الوقف إنما تؤول إلى الموقوف عليه، وتمثل الشروط في:

أ. أن يمثل الموقوف عليه جهة بر أو قرية: فالأصل في شرعية الوقف أن يكون صدقة يتقرب بها العبد لربه، وذلك بالانفاق في أوجه البر والإحسان، إلا أن التطبيق العملي للوقف لم يقتصر على جهات البر المحض فقط بل خالطها جهات أخرى غير منصوص عليها في الشريعة الإسلامية.² وترتب على ذلك خلاف بين الفقهاء في اشتراط كون الموقوف عليه جهة بر على النحو الآتي:

● اشترط الحنفية أن تكون في الجهة الموقوف عليها قرية، وأن يكون الوقف برّاً يتقرب به إلى الله تعالى ويرجى الثواب عليه،³ واشترط الحنفية لاعتبار القرية، من تحقق أمرين معا وهما:

- أن تكون قرية في نظر الشريعة الإسلامية.

- أن تكون قرية في نظر الواقف نفسه.⁴

● واشترط المالكية في الموقوف عليه أن لا يكون في معصية فقالوا؛ بإبطال الوقف على المعصية.⁵

1 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري، مرجع سابق، ص60.

2 محمد بن عبيد الله الكبيسي: أحكام الوقف، د ط، دار الأرقم، د.ت.ن، ج1، ص347 - 348.

3 كمال الدين ابن همام: شرح فتح القدير، مرجع سابق، ج6، ص201.

4 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص239.

5 محمد ابن أحمد ابن عرفة الدسوقي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، مرجع سابق، ج4، ص458.

● بينما كان للشافعية قولان¹، فمنهم من اشترط البر والقربة في الجهة الموقوف عليها، وبذلك ساندوا الأحناف بقولهم هذا، ومنهم من اكتفى بانتفاء المعصية كقول المالكية.

● بينما وافق الحنابلة رأي الأحناف في اشتراط القربة في الجهة الموقوف عليها.²

ب. أن تكون الجهة الموقوف عليها مستمرة غير منقطعة: بمعنى دائمة الوجود غير منقطعة، لينسجم ذلك مع كون الوقف مؤبداً، وقد اتفق الفقهاء على صحة الوقف إذا كان معلوم الابتداء وكان الانتهاء مستمراً غير منقطع كأن يكون الوقف على المساكين أو طلبة العلم، أما إذا كان الوقف معلوم الانتهاء والتوقف ولم يجعل آخره للمساكين والفقراء فقد اختلف الفقهاء فيه كالآتي:

● اختار أبو حنيفة ومحمد³، وبه قال الشافعية⁴؛ إلى عدم جواز الوقف على جهة منقطعة، كأن يقف على من لا ينقرض كالفقراء والمجاهدين، أو أن يقف على من ينقرض، ثم من بعده على من لا ينقرض مثل أن يقف على رجل بعينه، ثم على الفقراء.⁵

● في ما رأى أبو يوسف من الحنفية أنه لا يشترط عدم الانقطاع، ويجوز الوقف على جهة يُتوهم انقطاعها، فإذا سُمي فيه جهة تنقطع جاز وصار بعدها للفقراء وإن لم يسمهم كذلك.⁶

1 أبي زكريا بن شرف النووي: روضة الطالبين، حققه: عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد معوض، د ط، دار عالم الكتب، المملكة العربية السعودية، 1423 هـ - 2003 م، ج 4، ص 384.

2 عبد الرحمان النجدي: حاشية الروض المربع شرح زاد المستنقع، ط 1، د. د. ن، 1498 هـ، ج 5، ص 536.

3 كمال الدين ابن الهمام: شرح فتح القدير، مرجع سابق، ج 6، ص 201.

4 سليمان بن محمد البجيرمي: تحفة الحبيب على شرح الخطيب، د ط، دار الفكر، د. ب. ن، 1415 هـ - 1995 م، ج 3، ص 249.

5 محمد بن عبيد الكبيسي: أحكام الوقف، مرجع سابق، ج 1، ص 364.

6 كمال الدين ابن الهمام: شرح فتح القدير، مرجع سابق، ج 6، ص 201.

● وذهب الحنابلة إلى جواز الوقف على جهة يُتوهم انقطاعها مثل أبي يوسف من الحنفية، فإذا انقطعت الجهة الموقوف عليها وكان الواقف حياً، رجع الموقوف وفقاً عليه أو ملكاً له، أما إذا كان الواقف ميتاً فإن كان الوقف منقطعاً ابتداءً والوسط صرفاً إلى من بعده، أما إن كان منقطعاً الآخر فعن الإمام أحمد أربع روايات؛ يصرف إلى المساكين، أو إلى أقارب الواقف، أو إلى أقرب عصبة للواقف دون الوارثين، أو إلى ورثة الموقوف عليه، ويتولى ولي الأمر تحديد الجهة على ضوء الحاجة وتحقيق المصلحة، وفي رواية: يسلم الوقف إلى بيت المال ليصرف في مصالح المسلمين.¹

● بينما ذهب المالكية للقول بصحة الوقف المنقطع مطلقاً، بناءً على أصلهم في جواز الوقف المؤقت.²

ت. أن لا يعود الوقف على الواقف: اختلف الفقهاء في صحة وقف الواقف على نفسه أو في صحة الوقف إذا شرط أن تكون الغلة له مدة حياته، كالأتي:

● للحنفية قولان؛ فقد ذهب الإمام أبو يوسف إلى صحة الوقف على النفس مطلقاً، سواء كان الواقف قد وقف على نفسه أو كانت غلة الوقف له مدة حياته، وذلك استناداً إلى الأصل الذي اعتمد عليه وهو صحة الوقف على جهة يتوهم انقطاعها، وأن يجعل آخرها للمساكين، لأن المقصود من الوقف هو التقرب لله تعالى، والتقرب يكون تارة إلى جهة يتوهم انقطاعها وتارة إلى جهة لا يتوهم انقطاعها، فتصح الصدقة لتحصيل القرية وهي مقصود الوقف.

بينما ذهب الإمام محمد إلى عدم صحة الوقف على النفس واعتبر الوقف باطلاً، لأن الوقف هو تبرع على وجه التمليك فاشتراط الواقف بعض الوقف أو كله لنفسه يبطله، لأن التمليك من نفسه؛ أي أنه جعل ملك نفسه لنفسه وعليه لا يتحقق الوقف ولا ينعقد.³

1 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص 247.

2 المرجع نفسه، ص 245.

3 كمال الدين ابن الهمام: شرح فتح القدير، مرجع سابق، ج 6، ص 225.

• فيما يرى المالكية¹ بطلان الوقف إذا كان على الواقف نفسه سواء تقدم الواقف على النفس أو تأخر أو توسط، ويوضح المالكية بأن البطلان يتعلق بالواقف نفسه فقط، ويبقى الوقف قائماً بحق الآخرين؛ فيبطل الوقف فيما لا يجوز الوقف عليه، ويصح فيما يجوز الوقف عليه.

• والرأي الغالب عند الشافعية إلى القول أن الوقف على النفس باطل ولا يجوز أن يشترط لنفسه شيئاً.²

• وكان للحنابلة رأيان؛ رأي بالجواز، ورأي بعدمه.³

ث. أن يكون على جهة يصح ملكها أو التملك لها: اتفق جمهور الفقهاء على أن الوقف لا يكون إلا على جهة يصح ملكها أو التملك لها، ويستوي في ذلك من قال بأن يبقى الموقوف في ملك الواقف أو ينتقل الموقوف إلى ملك الموقوف عليه أو أن يخرج من ملك الواقف إلى حكم ملك الله تعالى.⁴

ثانيا: الموقوف عليه في القانون الجزائري.

1. تعريفه: يقصد به من يستحق الانتفاع بالعين الموقوفة، وهذا ما قرره المادة 13 من قانون 10/91 بنصها: "الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف ويكون شخصاً معلوماً طبيعياً أو معنوياً...".

2. شروطه: يشترط في الموقوف عليه من خلال تنمة المادة 13 من القانون 10/91 بنصها: "...فالشخص الطبيعي يتوقف استحقاقه للوقف على وجوده وقبوله، أما الشخص المعنوي فيشترط فيه أن لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية".

1 محمد ابن عرفة السوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق، ج4، ص462.

2 أبي زكريا بن شرف النووي: روضة الطالبين، مرجع سابق، ج4، ص383.

3 علاء الدين أبي الحسين المرادوي: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد ابن حنبل، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1418هـ - 1998م، ج7، ص15.

4 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص258.

ويُستشف من خلال نص المادة سالفه الذكر أن الشخص الطبيعي متى قبل الوقف يكون مستحقاً ولا يهم كونه مسلماً أو غير ذلك.

أما الشخص المعنوي فيشترط ألا يكون على جهة معصية.¹

ولم يخرج المشرع الجزائري عما اشترطه الفقهاء في الموقوف عليه؛ حين اشترط ألا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية، فكان بذلك مسانداً لما تقرر من شروط في الفقه الإسلامي.

البند الرابع: العين الموقوفة.

أولاً: العين الموقوفة في الفقه الإسلامي.

1. تعريفها: هي عين الوقف أو المال المحبوس.²

2. شروطها: يشترط في العين الموقوفة، لصحة الوقف عدة شروط مجتمعة هي:

أ. أن يكون مالاً متقوماً: فالمال المتقوم هو ما كان في حيازة الإنسان وجاز الانتفاع به شرعاً في حال السعة والاختيار كالنقود والعقارات، ويضمن من يتلفه، أما المال الغير متقوم فهو المال الذي لا قيمة له في نظر الشريعة الإسلامية وهو ما لم تتم حيازته وإحرازه؛ كالطير في الهواء، أو كان لا يباح الانتفاع به إلا في حال الاضطرار ولم يجعل الشرع له قيمة ولا حماية ولا ضمان عند الإتلاف كالخمر بالنسبة للمسلم،³ وجامع ذلك أن ما يصح وقفه هو: كل ما جاز بيعه وجاز الانتفاع به.⁴

ب. أن يكون معلوماً حين الوقف: علماً يُنابى الجهالة، وذلك منعاً للنزاع مستقبلاً.⁵

1 عبد الرزاق بوضياف: إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، مرجع سابق، ص174.

2 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري، مرجع سابق، ص61.

3 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص226.

4 سفيان شبيرة: آثار الشخصية الاعتبارية للوقف، مرجع سابق، ص46.

5 المرجع نفسه، ص46.

ت. أن يكون ملكاً للواقف: اتفق الفقهاء على أنه لا يصح الوقف ولا يلزم، إلا إذا كان الموقوف ملكاً للواقف، أو يملك التصرف في الرقبة بالوقف، إلا أن الفقهاء قد اختلفوا في وجوب توفر هذا الشرط حين الوقف، على النحو الآتي:

● يشترط الجمهور لصحة الوقف أن تكون العين الموقوفة مملوكة للواقف ساعة الوقف ملكاً تاماً، فإن لم يكن كذلك كان الوقف باطلاً.¹

● وللمالكية رأي مخالف لما اشترطه جمهور الفقهاء؛ وعلى هذا فلو قال شخص: إن ملكت دار فلان فهي وقف، ثم ملكها فإنها تصبح وقفاً تلقائياً، ويكون الوقف صحيحاً دون حاجة إلى إنشاء وقف جديد.²

ث. أن يكون مالا ثابتاً غير منقول: ما لا بد منه في محل الموقوف أن يكون قابلاً بطبيعته للوقف لكي يصح وقفه، إلا أن الفقهاء اختلفوا في طبيعة العين قابلة للوقف، فذهب جمهور الفقهاء إلى يمكن أن تكون العين الموقوفة عقاراً ويمكن أيضاً أن تكون منقولاً، وزاد المالكية على ذلك صحة وقف المنافع والحقوق، بينما اختار الحنفية إلى أن الأصل في الوقف أن يكون أرضاً، واستثنى الأموال المنقولة على خلاف الأصل بشروط.³

ج. أن يكون مفرزاً غير مشاع في المسجد أو المقبرة: اتفق الفقهاء على أن يكون الوقف في المسجد أو المقبرة مفرزاً غير مشاع، وعلى فرض أنه مشاع؛ فإنه لا يتم وقفه إلا بعد القسمة، إذ لا يُتصور أن يكون المسجد أو المقبرة وقفاً مشاعاً، لأن المسجد يقتضي الخلوص لله تعالى وهذا لا يتحقق إلا إذا كان الوقف مفرزاً، وكذلك الأمر بالنسبة للمقبرة، فلا يُتصور أن تكون المقبرة سنة وسنة أخرى بيتاً.⁴

1 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص 228.

2 المرجع نفسه، ص 228.

3 محمد بن عبيد الله الكبيسي: أحكام الوقف، مرجع سابق، ج 1، ص 284.

4 عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص 233.

ثانيا: العين الموقوفة في القانون الجزائري.

1. تعريفها: المراد بالعين الموقوفة في القانون الجزائري محل الوقف أو الشيء الموقوف الذي حبسه صاحبه لوجه الخير والبر، وقررت المادة 11/ف1 من القانون 10/91: "يكون محل الوقف عقارا منقولاً أو منفعة"، وعلى هذا فقد عدد المشرع أشكال العين الوقفية وذكر أنه ممكن أن تكون عقارا أو منقولاً أو منفعة، موافقاً بذلك رأي المالكية بجواز وقف المنافع.
2. شروطها: حسب ما ورد في المادة 11 بفقرتيها الثانية والثالثة¹، فلم تختلف شروط العين الموقوفة في نص المادة عما قرره فقهاء الشريعة الإسلامية، وبذلك يمكن القول أن المشرع الجزائري ساند أحكام الفقه الإسلامي في شروط التي أوردها على العين الموقوفة حتى يصح الوقف.

الفرع الثاني: الخصائص المميزة للعقار الوقفي الفلاحي.

يتميز الوقف بخصائص تميزه عن غيره، ولاعتبار المرجعية الدينية التي تحكم النصوص القانونية المنظمة للأوقاف، أوردت خصائصه الشرعية والقانونية كالتالي ذكره.

البند الأول: الخصائص الشرعية للوقف.

يتميز الوقف بخصائص شرعية، ويظهر ذلك من خلال الآتي:

أولاً. الوقف صدقة جارية: من أبرز خصائص الوقف أن العين الموقوفة يبقى أثرها منتجة للحسنات لصالح الواقف حتى بعد وفاته، وهذا يقتضي أن يتميز الوقف بالديمومة والاستمرار، ولا يتحقق هذا إلا بالمحافظة

1 المادة 11/ف2، ف3: "...ويجب أن يكون محل الوقف معلوما محددًا ومشروعًا.

ويصح وقف المال المشاع، وفي هذه الحالة تتعين القسمة".

عليه وصيانته وتنميته، وذلك بصرف جزء من ريعه على وجوه البر والخير الذي حددها الواقف، وجزء على صيانته وتثمينه.¹

والوقف قرينة يتقرب بها العبد لربه، مما يوجب ضرورة الالتزام بالشرعية في إنشائه وإدارته، بالابتعاد عن المحرمات فلا يجوز إنشاء الوقف بمال حرام في ذاته وعينه أو من جهة كسبه، كأن يكون من غضب أو سحت أو ربا، كما يجب الابتعاد عن الأساليب المحرمة في استثماره، والالتزام في إنشائه واستثماره بالأحكام الشرعية.²

ثانيا. الطابع الخيري: نجد من خصائص الوقف أنه مستقل عمن أوقفه وعن ذريته وعن الحاكم، فإذا حبس أحدنا مالا أو عقاراً في إطار الأوقاف العامة فإن ريعه سوف يعود على وجوه البر والخير، إذا توجه الأملاك الموقوفة التي تستحق المنفعة كمساعدة الفقراء والمساكين والتكفل بالمرضى والمعوزين والتشجيع على نشر العلم ببناء المساجد والمؤسسات التعليمية والتربوية.³

ثالثا. الوقف اختياري: فللواقف الحرية الكاملة في الكيفية التي يرغب بها في التصرف فيما يوقفه من أموال، وكذلك ينبع من إرادة الواقف الحرة المغيرة، فهو ليس انفاق واجب كالزكاة.⁴

رابعا. الوقف لا يقف عند الحدود الإقليمية والشخصية: فللواقف أن يقف ماله في أي بلد كان، شريطة تحقيق منفعة لأهل ذلك البلد، وأيضا للواقف أن يوقف ماله على من يشاء فنجد أن الوقف يمكن أن يكون أهلياً؛ وهو ما يوقفه المرء على ذريته، كما أنه يمكن أن يكون خيرياً؛ أي على جهات البر

1 صورة زردوم بن عمار: النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009. 2010. ص10.

2 خليفني رزقي وبوكراطة سليم: ميزات استثمار الوقف في الجزائر، بحث مقدم للمؤتمر العلمي الدولي المحكم والذي نظمه مركز البحث وتطوير الموارد البشرية رماح عمان الأردن بالتعاون مع جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية بقسنطينة، تحت عنوان "الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة"، ط1، 2017، ص341.

3 المرجع نفسه، ص11.

4 المرجع نفسه، ص342.

والإحسان، كما توجد أوقاف للجمع بينهما، كما يتسع الوقف ليشمل جميع أنواع ومجالات الخير الدينية والدينية.¹

خامسا. **مرونة الوقف**: يتميز الوقف بالمرونة وعدم الجمود؛ إذ يسمح للواقف بإيقاف وقفه حسب الضرورة الملحة وحاجيات المجتمع.²

البند الثاني: الخصائص القانونية للوقف.

ومن خصائصه الآتي:

أولا. **عقد تبرعي من نوع خاص**: بالرجوع للمادة 4 من قانون رقم 10/91 على أن: "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة."

وتنص هذه المادة على أن الوقف هو تصرف تبرعي تطوعي تنتقل بموجبه منفعة المال من الواقف إلى الموقوف عليه على وجه التبرع والتطوع الاختياري دون انتظار مقابل أو عوض، لأن الهدف من الوقف هو التقرب من الله سبحانه وتعالى.³

ثانيا. **الوقف حق عيني**: باعتباره أنه لا يرد إلا على حق الملكية يكون بموجبه للموقوف عليه الانتفاع بمحل الوقف بشرط احترام إرادة الواقف، وإن كان جانب من شراح القانون، يرى أن الوقف هو حق شخصي وليس بعيني باعتباره أنه ينقل حق الانتفاع فقط لا ملكية الرقبة.⁴

1 صورة زردوم بن عمار: النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص12.

2 خليف رزقي وبوكراطة سليم: ميزات استثمار الوقف في الجزائر، المرجع السابق، ص342.

3 أحمد قايد نور الدين وآخرون: مساهمة الأنظمة المالية والحاسبية للمؤسسات الوقفية في التنمية المستدامة مديرية الشؤون الدينية لولاية بسكرة نموذجا، بحث مقدم للمؤتمر العلمي الدولي المحكم والذي نظمه مركز البحث وتطوير الموارد البشرية رماح عمان الأردن بالتعاون مع جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية بقسنطينة، تحت عنوان "الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة"، ط2017، ص1، ص493.

4 صورة زردوم بن عمار: النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص12.

ثالثا. **الوقف شخص معنوي**: لقد أخذ التقنين الجزائري بفكرة الشخصية المعنوية للوقف، والتي كان ظهورها في الفقه الإسلامي سابقاً على ظهورها في الفقه القانوني الغربي، وقد أثرت بشكل بارز في تسيير وإدارة الأوقاف بجعله متمتعاً بذمة مالية مستقلة، تكتسب الحقوق وتحمل الالتزامات، كما جعلت له تمثيلاً مدنياً وقضائياً من قبل ناظر الوقف أو مدير الشؤون الدينية والأوقاف أو وكيل الأوقاف، وأهم عناصر الشخصية المعنوية:

- ذمة مالية مستقلة.

- أهلية في الحدود التي يعينها سند إنشائه.

- حق التقاضي.

- موطن مستقل.

- وناظر يعبر عن إرادته.¹

رابعا. **الوقف يتمتع بحماية قانونية متميزة**: وضع المشرع نصوصاً خاصة ضمنت حمايته تمثلت في:

1. **الحماية الدستورية للوقف**: قد كرس المشرع الجزائري حماية الأملاك الوقفية فجاءت المادة 52 من دستور 1996 بنصها: "...الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها".

2. **الحماية المدنية**: يمكن إجمال الحماية المدنية للملك الوقفي من خلال النقاط التالية:

أ. **عدم اكتساب الوقف بالتقادم**: كون الوقف يجعل من الملك محل هذا التصرف غير قابل للتصرف فيه، وتطبيقاً كذلك للقاعدة القانونية التي تقضي بأنه: "كل ما لا يجوز التصرف فيه، لا يجوز كسبه بالتقادم"، لذلك فإننا نجد الملك الوقفي محصناً من محاولات الاستحواذ عليه أو امتلاكه، مهما تقادم ذلك الملك ومهما كانت مدة الانتفاع به.²

1 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ط1، جمعية التراث، غرداية، الجزائر، 2012م، ص25.

2 عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط3، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 2000م، ج9، ص1002.

ب. الوقف غير خاضع للشفعة: لم ينص المشرع صراحة على عدم خضوع الوقف للشفعة، إلا أنّ الناظر في النصوص القانونية التي تناولت موضوع الشفعة (المواد 794- 807 من القانون المدني)، يجد أنها كذلك؛ ذلك أن الشفعة لا تكون إلا في عقد منصب على عقار في حين أن الوقف هو عقد تبرعي، فإن الشفعة لا تجوز فيه ويكون محل الوقف أولى أن يمنع أخذه بالشفعة.

ت. الوقف غير قابل للحجز: إن تقرير قاعدة عدم قابلية الوقف للحجز عليه، نابعة من خصوصيات الوقف ذاته التي تقضي أحكامه عدم جواز التصرف فيه، بالبيع أو غيره من التصرفات، وأن لا يكون محل رهن، وغيرها من الأحكام التي تصب في مجملها في هدف واحد مؤداه تجنيب الوقف مغبة التنفيذ عليه استيفاءً لدين معين أوقعه الموقوف عليه فيه وتجنّباً لتعرضه لحالة البيع بالمزاد العلني، وهذا تطبيقاً للقاعدة التي تنص على أنّ: "كل ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز الحجز عليه".¹

ث. الوقف لا يُرهن: القول أن الوقف غير قابل للحجز، فمن باب أولى أنه لا يرهن.

ج. عدم جواز التصرف فيه: نص المشرع الجزائري صراحة على ذلك في المادة 23 من قانون الأوقاف والتي تنص: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف، سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها".²

إلا أن نص المادة 18 من نفس القانون استثنى حق الانتفاع بنصها: "ينحصر حق المنتفع بالعين الموقوفة فيما تنتجه، وعليه استغلالها استغلالاً غير متلف للعين، وحقه حق انتفاع لاحق ملكية".

3. الحماية الجزائية: عمل المشرع الوقفي على الحماية الجزائية للوقف، ضماناً لسلامته وحمايته من الاعتداء عليه من طرف الغير، فجاءت المادة 36 من القانون 10/91 بنصها ما يؤيد ذلك: "يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها، إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات".

1 صورة زردوم بن عمار: النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

2 ينظر؛ عمار علوي: العقار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هومة، 2004م، ص 35.

4. الحماية الإدارية: لقد أحاط المشرع الوقف بنوع آخار من الحماية؛ التي تختص بها الإدارة بما تملكه من امتيازات وصلاحيات لقمع المخالفات والاعتداءات والتجاوزات التي من شأنها المساس بالملك الوقفي أو تعطيل وظيفته سواء أكان عقاراً حضارياً أو ريفياً أو فلاحياً.

وهذه الحماية للعقار الوقفي الفلاحي تهدف إلى حمايته من جميع التجاوزات مثل تغيير وجهته الفلاحية دون رخصة، ذلك أنه واقعياً تم تسجيل الكثير من التجاوزات بهذا الخصوص، وتم في هذا الإطار صدور عدة تعليمات رئاسية لضمان الحفاظ على العقار الوقفي الفلاحي.¹

5. الحماية القضائية: أصدر في هذا الشأن القضاء العديد من الأحكام والقرارات التي تضمن رد الاعتداء الواقع على الأملاك الوقفية بأي شكل من الأشكال، فالقضاء يعتبر وبحق ضمانة أساسية لحماية الوقف.

خامساً. الوقف غير خاضع للنزع أو التخصيص: ويكمن الفرق بين النزع والتخصيص في أن الأول يرد على الملكية الخاصة، بينما يرد الثاني على الملكية العامة، غير أن الوقف لا يخضع لأياً منهما، ولا يمكن بأي حالة إخراج الملك الوقفي عن طابعه بسبب المنفعة العامة.²

ولما كان هناك استثناء لكل أصل فقد أوردت المادة 24 الفقرة 3 من قانون الأوقاف 10/91 أنه يجوز نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بنصها: "...حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية".

سادساً. الوقف عقد شكلي: كون الوقف يرد على عقار، وكون القانون يطلب إفراغ العقود الواردة على العقار في قالب شكلي، جاءت المادة 41 من القانون 10/91 لتقرر ذلك بنصها: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق".

1 صورية زردوم بن عمار: النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص21.

2 عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، المرجع السابق، ص31.

سابعاً. الوقف معفى من رسوم التسجيل والضرائب الرسوم الأخرى: يظهر ذلك من خلال إعفائه من الخضوع للضرائب والرسوم المفروضة على غيره، وهذا ما أقرته صراحة نص المادة 44 من القانون 10/91: "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر والخير".

ثامناً. الوقف عقد مؤبد: وفق القاعدة العامة فإن الوقف يتمتع بالديمومة والاستمرار، وهذا ما قرره المادة 213 من قانون الأسرة: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق".

وباعتبار المرجعية الدينية التي تحكم النصوص التي تهتم بالوقف عامة، وهو ما صرحه المشرع صراحة في المادة 02 من قانون الأوقاف: "...على غرار كل مواد هذا القانون يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه"، فجديراً بالذكر هنا أن نذكر؛ أن هذه الخاصية استمدتها المشرع من أحكام الفقه الإسلامي؛ وإن كانت هاته الخاصية محل خلاف بين فقهاء المذاهب الإسلامية.¹

تاسعاً. حرية الإثبات: أقر المشرع الجزائري أنه يمكن إثبات الوقف بجميع وكافة الوسائل الممكنة وهو ما تضمنته المادة 35 من قانون الأوقاف: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية...".

1 صورية زردوم بن عمار: النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص23. / عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، المرجع السابق، ص22.

المبحث الثاني: التطور التاريخي لإيجار العقارات الوقفية الفلاحية في الجزائر.

مر الوقف في الجزائر بعدة مراحل ارتبطت بالسياسة العامة للدولة، ومحاولة من المشرع لإرجاع عصر الازدهار للأموال الوقفية إذ عرف الوقف مراحل تاريخية وأحداث جعلت منه صنف ثالث في الملكية العقارية في التشريع الجزائري، والتفكير في المحافظة عليه، واستثماره، وتنميته بعقود وأنماط مختلفة.

ولمعرفة هاته المحطات قسمنا المبحث إلى مطلبين، تناولنا في الأول تطور نظام الوقف العقاري عامة، لنصل في الثاني لتطور استثماره باعتبار أن الإيجار مجال مهم من مجالات الاستثمار، وعليه تم تناول المبحث وفق التقسيم الآتي:

المطلب الأول: تطور نظام الوقف العقاري في الجزائر.

المطلب الثاني: تنظيم استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في الجزائر.

المطلب الأول: تطور نظام الوقف العقاري في الجزائر.

الفرع الأول: الأوقاف الجزائرية خلال العهد العثماني.

تميزت الفترة العثمانية بتكاثر ملحوظ وانتشار واسع للأوقاف في مختلف أنحاء البلاد، ففي هذه الفترة اتسع الوعاء الاقتصادي للأوقاف حيث أصبح يشمل على الأملاك العقارية للأراضي الزراعية، إضافة إلى العديد من الدكاكين والفنادق وأفران الخبز، وما عرفته الأوقاف من تطور وتوسع في الفترة العثمانية كقيل بأن يجعل المرء يطلق على تلك المرحلة من تاريخ الوقف في الجزائر بمرحلة الازدهار الوقفي.¹

ومن ثم توزعت الأوقاف في الجزائر في العهد العثماني على عدة مؤسسات خيرية ذات طابع ديني وشخصية قانونية، ووضع لها جهاز إداري خاص، وهذا بيان بأهم المؤسسات التي كانت تنظم العمل الوقفي في الجزائر في العهد العثماني:

أولاً. أوقاف مؤسسة الحرمين الشريفين:

تعد مؤسسة الحرمين الشريفين من أهم المؤسسات الخيرية، إذ تحتل المرتبة الأولى بالنسبة للمؤسسات الخيرية الأخرى، نتيجة للمكانة الرفيعة والمنزلة العالية التي تتمتع بها البقاع المقدسة في نفوس الجزائريين الذين حبسوا ممتلكاتهم لصالح هذه المؤسسة حيث استفادت بثلاثة أرباع (4/3) الأوقاف الموجودة في ذلك العهد، بما يتراوح ما بين 1230 إلى 1558 ملكية.

وقد كانت هذه المؤسسة تقدم الإعانات لأهالي الحرمين الشريفين المقيمين بالجزائر أو المارين بها (بعد التأكد من صحة انتسابهم للأماكن المقدسة)، وتتكفل بإرسال حصة من مداخيلها إلى فقراء الحرمين الشريفين في مطلع كل سنتين عن طريق مبعوث شريف مكة، أو بواسطة أمير ركب الحجاز، كما أوكل إليها مهمة حفظ الأمانات والإنفاق على ثلاثة مساجد حنفية داخل مدينة الجزائر وكانت هذه المؤسسة تشرف

1 ناصر الدين سعيدوني: دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية، ط1، دار المغرب العربي، 2001م، ص48.

على ثلاثة أرباع الأوقاف كلها حيث وردت عدة تقارير في بداية العهد الاستعماري حول عدد الأملاك الوقفية التي كانت تابعة لمؤسسة الحرمين الشريفين.¹

ثانيا. أوقاف مؤسسة سبل الخيرات: مؤسس هذه المؤسسة الخيرية هو "شعبان خوجة" سنة 999هـ/1590م، وكانت تشرف على ثمانية مساجد حنفية (الجامع الجديد، جامع سفير وزاويته، جامع دار القاضي، مسجد كتشاوة، جامع شعبان باشا، جامع الشبارلية، جامع حسين داي، مسجد علي خوجة الموجود بحصن القصبة..)، كما كانت تشرف على عدة مشاريع خيرية عامة، مثل: إصلاح الطرقات، وإجراء القنوات للري، إعانة المنكوبين وذوي العاهات، تشييد المعاهد العلمية، شراء الكتب ولوازم طلبة العلم.²

وننوه إلى أن ما يؤخذ على مصارف سبل الخيرات هو أنها كانت توجه تلك الأموال لصيانة المساجد الحنفية دون غيرها، والمساعدات للمحتاجين الأحناف لا غيرهم.³

ثالثا. أوقاف المسجد الأعظم: كان هذا المسجد يعرف نشاطا قضائيا، دينيا، تعليميا، اجتماعيا، وسياسيا مهماً جداً في العهد العثماني، إلى درجة أنه غطى أنشطة كل الجوامع الأخرى التي بناها الولاة العثمانيون أنفسهم، والتي تجاوزت حسب أحد المؤرخين أكثر من مائة جامع أواخر القرن السادس عشر، ثم إن إدارة الجامع الأعظم كانت مستقلة، ومداخيل كراء أحباسها ساعدها على أداء وظائفها المتعددة.

وقد ذكر في أحد التقارير الفرنسية أن أوقاف الجامع الأعظم كانت تحتوي على:

1 ينظر: فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الإندثار والاستثمار، بحث منشور على شبكة النت، [www/google.com](http://www.google.com)، تاريخ الدخول: 2018/12/1، ص4.

خير الدين موسى فنطازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، ط1، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، 2012م، ج1، ص134.

2 فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مرجع سابق، ص4/ خير الدين موسى فنطازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، مرجع سابق، ص134.

3 المرجع نفسه.

125 منزلا، 39 حانوتا (دكانا)، 3 أفران، 19 بستانا، 107 إيرادا، وكان يستفيد من مردود أوقافه مجموعة كبيرة من رجال تتألف في أغلب الأحيان من: إمامين، 19 مدرسا، 18 مؤذنا، 8 حزابين، 13 قيما، وكانت إيراداته تنفق على أشغال الصيانة وسير الخدمات، بينما الفائض فكان يوجه لإنشاء الزوايا والمساجد وغيرها.¹

رابعا. أوقاف مؤسسة بيت المال:

إن بيت المال يعد من مصارف الأوقاف وما توقف لأجله في تلك المرحلة، وهي مؤسسة لها مكانة هامة في العهد العثماني.²

وتولت هذه المؤسسة إعانة أبناء السبيل واليتامى والفقراء والأسرى، وكانت تتصرف في الغنائم التي تعود للدولة، كما اهتمت بشؤون الخراج وحرصت على شراء العتاد، بالإضافة إلى أنها اضطلعت بمهمة إقامة المرافق العامة من طرق وجسور وتشييد أماكن العبادة من مساجد وزوايا.

وتم توكيل مؤسسة بيت المال أيضا بوظيفة التكفل بالأموال الشاغرة التي لم يكن لها ورثة، إذ كانت تضعها تحت تصرف الخزينة العامة باعتبارها أملاك جماعة المسلمين (ملك عام)، كما تولت تصفية التركات والحفاظ على ثروات الأموات من فقراء وأبناء السبيل ومنح بعض الصدقات للمحتاجين، وهذه المهام الأخيرة هي التي أصبحت تشتهر بها وتختص بها أواخر العهد العثماني.

وأشرفت مؤسسة بيت المال أيضا على الأوقاف الأهلية التي توفّي عنها أصحابها بدون عقب، واستوجب إرجاعها إلى المؤسسات الدينية الموقوفة عليها، وذلك حتى تتم الإجراءات المتعلقة بتنفيذ مضمون أحكام الوقف والعمل بوصية صاحب الوقف، ونشير إلى أن هذه المؤسسة كانت تقوم بوظائف لم تتولاها أي مؤسسة من المؤسسات السابقة، فللمؤسسة طابع ديني وإداري.³

1 فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، ص 5.

2 خير الدين موسى فنتازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، مرجع سابق، ص 135.

3 فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مرجع سابق، ص 4 / خير الدين موسى فنتازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، مرجع سابق، ص 135.

خامسا. أوقاف أهل الأندلس: أسس الوافدون من عرب الأندلس مسجداً جامعاً لهم سنة 1033 هـ وخصصوا له أوقافاً عديدة، ذلك أنهم تملكوا أراض كبيرة بفحص الجزائر¹، وكانت أوقاف هذا الجامع داخل وخارج المدينة، حيث خصصت لتنفق على شؤون العبادة به ومساعدة الفقراء من الأندلسيين العرب الوافدين، وكان يشرف على هذه الأوقاف وكيل يدعى "وكيل الأندلس"².

سادسا. أوقاف الأشراف والمرابطين والمعوزين من الجند: كانت لها أوقاف عديدة ينفق ريعها على زاوية خاصة بهم شيدها "الداي محمد بقطاش" سنة 1709م، وكان لها وكيل خاص بها يشرف عليها يعرف بإسم "نقيب الأشراف".

وقد كانت عوائد هذه المؤسسة تساعد بالقيام بنشاط الإحسان عن طريق توزيعها على المحتاجين؛ من سكان الجزائر في كل يوم خميس، وللفقراء الذين يأتون يوميا للبحث عن مأوى، كما كان وقف البعض الآخر من أملاكهم يُصرف لسد حاجيات المسلمين الفارين من إسبانيا، والذين توافدوا بأعداد هائلة إلى الجزائر واستقروا بالسهوب؛ المسماة بالأندلس الواقعة في جنوب شرق وهران، وسميت هذه الجماعة بأهل الأندلس، فكانت عوائد تنفق عليهم لسد حاجاتهم³.

سابعا. أوقاف المرافق العامة والشكنات:

سادت خلال فترة أواخر العهد العثماني بالجزائر، اضطرابات سياسية مما دفع سكان البلاد إلى وقف أملاك عديدة من أجل إنشاء ثكنات للدفاع عن البلاد⁴.

وكان لكل من الثكنات السبع الموجودة في المدينة أوقافها الخاصة بها التي ترجع مداخيلها إلى العسكر المقيم في غرفها، وكانت تأوي ما بين 200 و300 رجل للغرف الصغيرة وما بين 400 و600

1 فحص الجزائر: كان ينقسم إلى 3 جهات: باب الجديد، باب عزون، باب الوادي. للإستزادة: ناصر الدين سعيدوني: دراسات في الملكية العقارية، الشركة الوطنية للنشر، الجزائر، 1986، ص97، 98.

2 فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مرجع سابق، ص5.

3 خير الدين موسى فنطازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، مرجع سابق، ص136.

4 المرجع نفسه، ص136.

للغرف الكبيرة، ويعود أصل هذه الأوقاف إلى الجنود الذين ترقوا في رتبهم العسكرية، حيث ارتبطت أهمية العقار الموقوف بأهمية الارتقاء في الرتبة أو المنصب الإداري الذي يحوزه الواقف، ولكن الجند يحصلون على أجورهم من الباشا فقد كانت مداخيل الأوقاف تصرف في أشياء ترفيهية مثل الهدايا التي يقدمها وكيل الوقف لجنود الغرف الوقفية، هؤلاء الوكلاء يتم تعيينهم من قبل مقيمي الغرف ودون تدخل السلطات المحلية مما يوحي بديموقراطية القرار في المؤسسة الوقفية الأوجاق واستقلاليتها عن السلطة المحلية.¹

ولكي نأخذ فكرة واضحة عن مختلف أوقاف المؤسسات الوقفية ونتعرف على مدى أهمية نفقاتها والفوائد التي توفرها نثبت الجدول التالي؛ مصاريف أوقاف بعض المؤسسات الوقفية حسب تقرير المدير المالي للإدارة الفرنسية بالجزائر بتاريخ 1842/09/30 مقدرًا بالفرنكات:²

السنة	أوقاف الحرمين الشريفين	أوقاف سبل الخيرات	أوقاف أهل الأندلس
1836	105701,15	9750,40	-
1837	109895,99	13341,27	3870,80
1838	109937,25	13903,70	3978
1839	143068,62	12192,709	4141,24
1840	166495,25	12712	3384,20
1841	177268,91	10615,55	2775,20

1 فارس مسدور وكمال منصورى: الأوقاف الجزائرية: نظرة في الماضي والحاضر، مجلة أوقاف، العدد 15، نوفمبر 2008م، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ص 77.

2 طراد طارق وعلة مراد: مبررات الاهتمام بالأماكن الوقفية في الجزائر. من الاحتلال إلى الاستقلال، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 27، ديسمبر 2016، ص 162.

18734,20	72515,61	812367,17	المجموع
----------	----------	-----------	---------

الفرع الثاني: الأوقاف الجزائرية خلال العهد الاستعماري الفرنسي.

أفتتح الحديث عن وضعية الأوقاف خلال العهد الاستعماري بقول لكارل ماركس عند زيارته للجزائر عام 1882 حيث أنه كتب في مذكراته: "المؤسسة الوقفية في الجزائر كانت تملك ثلاثة ملايين هكتار من الأراضي الزراعية"، الأمر الذي يثير التساؤل عن اختفاء تلك الممتلكات؟!¹

ومنذ بداية العهد الاستعماري الفرنسي للجزائر كانت الإدارة الفرنسية تعتبر الوقف أحد المشاكل الكبيرة التي تعاكس سياستها الاستعمارية، فقد تفتن المحتل الفرنسي في أولى سنوات الاستعمار أن تحطيم البنية الأساسية لتركيبية الأملاك الوقفية سيمكنه من بسط سيطرته على الجزائريين، ذلك أن الوقف نابع من قوة تضامن الشعب وهذا إن دل فإنه يدل على قوة عقيدتهم وبالتالي فقد مثل الوقف عقبة أساسية على طريق بسط وتعميم الرأسمالية الاستعمارية في الجزائر، وبطبيعة الحال عملت سلطة الاحتلال للقضاء على الوقف وفق المنهج الآتي:

البند الأول: المنهج القانوني.

من أجل الاستيلاء على الوقف الجزائري رسمت سلطة الاحتلال خطة معتمدة في ذلك على مراسيم وقوانين سنتها؛ كي تتمكن من السيطرة عليه وفق القانون، وتدرجت سلطة الاحتلال في إصدارها للقوانين وكانت أول، إصدار قانون 08 سبتمبر 1830م؛ من طرف الجنرال كلوزال الذي أراد من خلاله إلحاق الأوقاف المحبسة على الحرمين الشريفين بأملك الدولة، منتهكاً بذلك البند الخامس من معاهدة تسليم الجزائر².

1 محمود أحمد مهدي: نظام الوقف في التطبيق المعاصر، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، 2002م، ص33.

2 ينظر؛ الموقع الرسمي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية، وضعية الأوقاف في الجزائر، بحث منشور على الموقع www.marwafjdz.org، 18:30/01/10، 2021، ص3.

وعلى الرغم من أن هذا البند نص على عدم المساس بالدين الإسلامي ولا المساس بأموال الشعب الجزائري ولا تجارهم ولا صناعتهم، إلا أن الممتلكات الخاصة والعامة وكذا الأوقاف كلها تعرضت للسطو والنهب، وقد تضمن هذا القانون بنوداً تنصّ على أن للسلطات الفرنسية الحق في الاستحواذ على الأملاك التابعة لموظفي الإدارة التركية السابقة وبعض الأعيان من الكراغلة والحضر بالإضافة إلى بعض الأوقاف التابعة لمؤسسة أوقاف الحرمين، وبهذا القانون استحوذت على 27 مسجداً، و11 زاوية علم ومصلى بمدينة الجزائر فقط.¹

وانكشف من خلال هذا القانون كذب العهد والشرف الفرنسي، وهو مرسوم استكباري أصدره القائد دوبرومون، وجاء بعد شهرين فقط من الاحتلال، ففضي على الأوقاف الإسلامية من خلال مصادراتها والاستيلاء عليها، ليعقبه في اليوم الموالي قرار 09 سبتمبر 1830م، الذي يقضي بحق التصرف في الأملاك الدينية بالتأجير والكراء والإستعمال، على اعتبار أن الحكومة الفرنسية حلت محل الحكومة العثمانية والجزائرية في إدارة الأوقاف، وأنها بموجب القرارات ستصبح هي المسؤولة والمخولة بالتصرف في ربوعها ومدخيلها. وتوزيعها على المستحقين لها في الجزائر²، الهدف من إصدار مثل هاته المراسيم ما هو إلا خطوة لتحقيق مشروع مبدئي يستهدف إلغاء الوجود العثماني ككل، ومحو أي صفة لهم داخل المستعمرة الجديدة.

وفي 8 ديسمبر 1830؛ أصدرت سلطة المحتل قراراً يعطي لها الحق في امتلاك الوقف مع بقاء الإشراف في يد الجزائريين، بموجبه تم فسخ أحباس الحرمين الشريفين بدعوى أن مدخليها تنفق على الأجانب، وبه تم الاستيلاء على 81 وقفا منها 55 وقفا تابعة لأوقاف الحرمين الشريفين و11 تابعة للجامع الأعظم.³

1 مهملي الوزناحي: تجربة الوقف في الجزائر وسبل تحديثها من خلال الاستثمار، ورقة بحثية منشورة في كتاب المؤتمر العلمي الدولي المحكم حول الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، والمقام بالتعاون بين مركز تطوير البحث وتطوير الموارد البشرية بعمان وجامعة الأمير عبد القادر بالجزائر، ط1، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، 2017، ص678.

2 أحمد عيساوي: الشيخ العربي بن بلقاسم التبسي مُصلحاً، دكتوراه، كلية أصول الدين، جامعة الجزائر، 2001م، ص60.

3 المرجع نفسه، ص678.

وقد كان هذا القرار واجهة لخطة فرنسية إستمر تطبيقها لسنوات لاحقة، انتهت بتصفية وبسط الإدارة الاستعمارية سيطرتها على الأملاك الوقفية للجزائريين، حيث ضمت إلى أملاك الدولة ووضعت تحت رقابة المدير العام لمصلحة الأملاك العامة مع الإبقاء على الوكلاء.¹

وفي 25 أكتوبر 1832 تحت مسمى مخطط "جيرا ردان"، تم الشروع في تطبيق خطة السيطرة على الأملاك الوقفية وخلال 5 سنوات من هذا التاريخ تمت السيطرة عليها بالفعل ووضعت تحت تصرف المقتصد المدني الفرنسي حيث كان يتصرف في 2000 وقف موزع على 200 مؤسسة ومصلحة خيرية.²

ثم تطور هذا المخطط ليأخذ شكل تقرير مفصل حول المؤسسات الوقفية في نهاية عام 1838م، ففي 31 أكتوبر 1838: أصبح المستعمر الفرنسي يتحكم بجميع الأوقاف مع صدور هذا القرار، وعند صدور المنشور الملكي المؤرخ في 24 أوت 1839؛ قسم المستعمر الأملاك إلى أملاك الدولة: وهي تخص كل العقارات المحولة، التي توجه للمصلحة العمومية عن طريق قرارات تشريعية، وكان من ضمنها الأوقاف، والأملاك المستعمرة، والأملاك المحتجزة.

بعدها؛ قرار 23 مارس 1843: الذي جاء فيه تقرير وزير الحرية الفرنسي المؤرخ في 23 مارس 1843 "أن مصاريف ومداحيل المؤسسات الدينية تضم إلى ميزانية الحكومة الفرنسية"، ليتقرر بعدها في 01 أكتوبر 1844؛ على أن الوقف لم يعد يتمتع بالحصانة، وأصبح يخضع لأحكام المعاملات المتعلقة بالأملاك العقارية، الأمر الذي سمح للأوربيين بالاستيلاء على كثير من الأراضي الوقفية التي كانت تشكل 50 % من الأراضي الزراعية وبذلك تناقصت الأوقاف وقلت مواردها.³

1 محمد البشير مغلي: التكوين الإقتصادي لنظام الوقف الجزائري ودوره المقاوم للاحتلال الفرنسي، مجلة مصادر، المركز الوطني للبحث في تاريخ وموثيق الثورة، العدد 6، ص 231.

2 مهملي الوزناحي: تجربة الوقف في الجزائر وسبل تحديثها من خلال الاستثمار، مرجع سابق، ص 678.

3 ميلود زكري وسامية سعيداني: اقتصاديات نظام الوقف في ظل سياسات الإصلاح الإقتصادي بالبلدان العربية والإسلامية دراسة حالة الجزائر، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف 13، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2011م، ص 36.

هذا ما يدل على نجاح الخطة الفرنسية في تفكيك الأملاك الوقفية، بل وإمتداد نجاحها وصولاً إلى رفع الحصانة تماماً عن الأملاك الوقفية.

وبتاريخ 21 جويلية 1846م؛ صدر قرار يقضي بأن كل الأملاك دون صاحبها أو الأملاك التي تعتبر سنداتها غير كافية لإثبات ملكيتها تصبح خاضعة للأملاك الدولة الفرنسية.¹

وبعد سنة تقريبا صدر عن إدارة الإحتلال قرار 20 سبتمبر 1847م؛ تم بمقتضاه منح الجزائريين الحق في استرجاع أملاكهم الوقفية لكنه لم يطبق وبقي مجرد حبر على ورق.²

ومن ثم فقد تقرّر ضمن قرار 03 أكتوبر 1848: والذي ينص على إخضاع أملاك الدولة التابعة للمؤسسات الدينية المتبقية، والتي لا تزال تحت إدارة الوكلاء، وما يلحقها من المباني لمساجد المرابطين والزوايا للإدارة الفرنسية نهائياً؛ وهو ما ضمته المادة الأولى منه.³

وفي 30 أكتوبر 1858: وسّع هذا القرار صلاحيات القرار السابق في 16 جوان 1851⁴، حيث أخضع الأوقاف لقوانين الملكية العقارية المطبقة في فرنسا وسمح بامتلاك الأوقاف وتوريثها، وهذا ما فتح الباب للمعمرين وحتى اليهود على مصراعيه لتملك العقارات الموقوفة.

وأصدرت السلطة الاستعمارية في أبريل سنة 1862 قانون الإستيطان؛ والذي من خلاله تم تصدير الكثير من أراضي الجزائريين بما في ذلك الأراضي الوقفية وأراضي العروش بدعوى حق الدولة الفرنسية في مصادرة الأراضي من أجل المصلحة العامة.⁵

1 عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2009م، ص46.

2 دلالي الجيلالي: تطور الأوقاف في الجزائر وتنمية موارد، دكتوراه، جامعة الجزائر 2014، 2015/1، ص72.

3 صورية زردوم: النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص55.

4 القرار 16 جوان 1851م المتضمن تحديد نظام الملكية في الجزائر، ومما جاء فيه . أن أملاك الدولة تتكون من جملة من الحقوق العقارية من البابليك وكل الأملاك التي ضمت إلى أملاك الدولة بواسطة قرارات ومراسيم قبل إصدار هذا القانون. محمود أحمد مهدي: نظام الوقف في التطبيق المعاصر، مرجع سابق، ص34.

5 عبد القادر بن عزوز: فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، مرجع سابق، ص40.

ثم تلاه بعد سنة تحديداً في أبريل 1863 إصدار سلطات الاحتلال قانون "سيناتوس كونسيليت" وهو عبارة عن مرسوم إمبراطوري متضمن تحديد ملكيات الأعراش الفردية والمشاعة؛ تم بمقتضاه تجزئة بعض أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، كما نص على توزيع الأراضي على القبائل وتحويل حق الإستغلال على الأراضي العروشية إلى حق ملكية تامة، وبموجب هذا المرسوم تحولت أراضي شاسعة عرشية إلى ممتلكات فردية قابلة للانتقال والتنازل عنها بالبيع أو التوارث، لاسيما لفائدة المعمرين.¹

والغرض من هذا المرسوم هدفان: أحدهما مادي، والآخار سياسي اجتماعي؛ أما المادي؛ فيتعلق بعملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين؛ لاختلال التوازن الاقتصادي بينهما (فقر الجزائريين وغنى المعمرين)، وتمثل الهدف السياسي الاجتماعي في القضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي السائد آنذاك، الأمر الذي استفز شعور الأهالي وجعلهم ينظمون عدة مقاومات شعبية.²

ومن ثم فقد تأكد المستعمر من تصفية الأملاك الوقفية، وجعلها في خدمة الاستعمار واحتياجاته، ليتوج المشروع الاستيطاني المطبق على الأوقاف الذي يعرف بمشروع ورنبي (warnner)، الصادر في 26 جويلية 1873: قام بتصفية الأملاك الوقفية وفرنستها، وتم بموجبه إلغاء كل القوانين والأعراف الجزائرية التي كانت تسود المعاملات في الجزائر، وبذلك قضى على كل المؤسسات الدينية لصالح التوسع الاستيطاني الأوروبي في الجزائر والقضاء على المقومات الاقتصادية والأسس الاجتماعية للشعب الجزائري.³

وبالتالي كان هذا المشروع درعاً تكسرت عليه أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية فيما يخص تسييرها للأوقاف ورفع الحصانة التي كانت تتمتع بها هذه الأملاك، وبذلك نجح المحتل الفرنسي في فتح باب التصرف فيها لمصلحة الأوروبيين.

1 دلالي الجليلي: تطور الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، مرجع سابق، ص73.

2 حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000م، ص66.

3 ميلود زكري وسميرة سعيداني: اقتصاديات نظام الوقف...، مرجع سابق، ص39.

البند الثاني: المنهج الإستيطاني.

انتهج المحتل الفرنسي في محاولته الاستيطانية للأراضي الجزائرية منهجاً اقتصادياً، كان الهدف منه سلب ممتلكات الجزائريين بما فيها الوقفية ومصادرتها بحجة شغورها من أهلها، وقام بمراجعة وثائق الملكيات الخاصة بالجزائريين، والمتعلقة بالوثائق الثبوتية للأموال العقارية للأهالي، ومصادرة كل أرض غير موثقة، مع تشجيع السياسة الاستيطانية للأجانب.

ومن الوسائل التي اعتمدها المحتل لمصادرة الأراضي والعقارات خاصة الوقفية منها اتباع سياسة الأرض المحروقة بحرق المحاصيل الزراعية، وفرض الضرائب والغرامات المالية، وبذلك إجبار الأهالي على التسديد أو التخلي عن ممتلكاتهم.

وفي سنة 1878م صدر قانون صار للمستوطنين بمقتضاه الحق في توسيع ملكياتهم الخاصة، وإن كان على حساب الأوقاف الدينية الشائعة، مثل: المساجد التي تناقصت إما بسبب هدمها أو تحويلها إلى كنائس¹. لغاية صدور قانون 16 فيفري 1879م ليجعل حداً للعمليات الصعبة التي نص عليها قانون 26 جويلية 1873م، وأقام مقامها عملية جديدة تتعلق بتصفية جزئية عن طريق الأبحاث يمكن أن تباشرها الدولة أو الخواص وتطبق هذه التصفية على الأراضي من نوع الملك الخاص وأراضي العرش، وعند الانتهاء من هذه العملية دون اعتراض أو في حالة رفض الاعتراض من طرف العدالة فيما يخص الأراضي من نوع الملك الخاص أو بقرار إداري فيما يتعلق بأراضي العروشية، ليسلم حينئذ سند الملكية تبعاً لذلك من طرف أملاك الدولة².

وبتاريخ 27 ماي 1887 صدر مرسوم جمهوري يتضمن إعطاء صلاحيات واسعة للوالي العام وحكام المقاطعات سلطات غير محدودة، للسطو على ما تبقى من الأراضي الصالحة للزراعة بما في ذلك

1 ناصر الدين سعيدوني: تاريخ الوقف ودوره الاجتماعي والاقتصادي، دورة إدارة الأوقاف المنعقدة في 13-17 شعبان 1420هـ الموافق لـ 21-25 نوفمبر 1999م، نشر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، ص12.
2 دلالي الجيلالي: تطور الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، مرجع سابق، ص74.

الأراضي الوقفية.¹ مما ولد عنه مجموعة من القرارات تهدف إلى نزع الأملاك العقارية من أصحابها ومنحها للكولون الفرنسي.

هكذا استولى الأوروبيون على أغلب الأراضي الوقفية وما يترتب عن ذلك من تقلص الأملاك الوقفية، وتراجع النشاط الاقتصادي بالنسبة لأهل الأرض.

الفرع الثالث: الأوقاف الجزائرية بعد الاستقلال.

بعد الاستقلال وجدت الأملاك الوقفية نفسها أمام فراغ قانوني، نتيجة طمس المستعمر لكل أنواع الوقف مما جعلها عرضة لكل أنواع التجاوزات من استيلاء ونهب وغيرها.

ورغبةً من الدولة الجزائرية المستقلة في الحفاظ على الأملاك الوقفية وأمام عجزها في إيجاد وعاء قانوني قادر على تسيير هذه الأخيرة والحفاظ عليها؛ وأمام واجب الإشراف عليها وضمنان صرف ريعها وفقاً لإرادة الواقفين بما يتماشى ومقاصد الشريعة الغراء لم يكن أمام الدولة الجزائرية حلاً غير تمديد تطبيق القانون الفرنسي باستثناءات؛ فكانت المرحلة الأولى:

البند الأول: مرحلة تمديد تطبيق القانون الفرنسي في الجزائر المستقلة.

• أصدرت الجزائر في 31 ديسمبر 1962م المرسوم رقم 167/62²؛ والذي تقرر بموجبه تمديد سريان التشريعات الفرنسية في الجزائر إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، حيث أكدت المادة الثانية منه على ما يلي: "تعد باطلة جملة من النصوص التي تمس بسيادة الدولة الداخلية والخارجية والتي لها طابع استعماري أو عنصري، وكذلك النصوص التي تمس بالحريات الديمقراطية".

1 حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 68.

2 المرسوم رقم 167/62 المتضمن تحديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية الصادر في 26 أكتوبر 1962، الجريدة الرسمية، العدد رقم 02.

بمقتضى هذا المرسوم أدمجت كل الأملاك والأراضي ضمن الأملاك الشاغرة وأملاك الدولة وكذا الإحتياجات العقارية.

إن هذه الحالة أفرزت حالة سلبية وفرصة للإعتداء والاستيلاء على الأملاك الوقفية من طرف العديد من الخواص الذين أدعوا ملكيتها وحتى بعض المؤسسات العمومية التي استغلت تمديد سريان تطبيق القانون الفرنسي في الجزائر باستثناء ما يتعارض مع مبدأ السيادة الوطنية.

فعمدت العديد من المؤسسات العمومية بوضع يدها على كثير من الأوقاف على أساس أنها أملاك شاغرة تستدعي إلحاقها وضمها لأملاك الدولة بموجب قرارات ومناشير وتعليمات وزارية.¹

• إصدار المرسوم 283/64² المتضمن الأملاك الحبسية؛ باقتراح من وزير الأوقاف؛ وقد كان أول تقنين لتنظيم الأملاك الوقفية في الجزائر المستقلة جاء فيه تقسيم الأملاك الوقفية إلى عامة وخاصة في مادته الأولى، دون بيان لمعنى الوقف؛ فذكر أن الأملاك الحبسية على نوعين عمومية وخاصة، فالعمومية هي الأحباس التي لا تقبل التفويت ولا تجرى عليها المعاملات التجارية، بناء على إرادة المحبس أو الواقف ويخصص مدخولها بصورة قطعية لأعمال الخير أو لصالح المجتمع وقد حددت الأوقاف العمومية في الأقسام التالية:³

- الأماكن التي تؤدي فيها شعائر الدين.
- الأملاك الوقفية أو الحبسية المحبسة على الأماكن المذكورة سابقاً.
- الأماكن التابعة لهذه الأماكن.
- الأوقاف التي ضمت إلى أملاك الدولة، والتي لم يجر تخصيصها.
- الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعون أو معنويون بإسمهم الشخصي أو التي وقفت عليهم بعدما اشترت بأموال جماعة المسلمين، أو وقع الإكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة أو خصصت تلك الأموال بالمشاريع الدينية.

1 زردوم صورية: النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص52.

2 المرسوم التنفيذي رقم 64/283 المؤرخ في 17/09/1964م، المتضمن الأملاك الحبسية العامة، الجريدة الرسمية العدد 77.

3 المادتين 1 و2 من المرسوم 283/64.

- الأوقاف الخاصة (المعقبة) التي لا يعرف من حبست عليهم، والمقصود بالأموال الوقفية الخاصة (المعقبة): الأملاك التي يخصص الوقف منفعتها لمستحقين معينين أو عند انقراضهم تضم إلى عموم الأوقاف.

وحدّد نفس المرسوم أوجه صرف ريع الوقف على وجه الأسبقية للنفقات الضرورية وصيانته والحفاظة عليه، كما أجاز المرسوم استبدال المال الموقوف في حال خرابه بمال آخار من صنفه الشرعي¹ بشروط حدّدتها المادة 6 منه:

- تلاشي الملك الوقفي.

- أن يكون البديل من صنفه الشرعي.

- مراعاة شروط الواقف في وقفه والمنافع التي يرمي إلى تحقيقها.

كما أسند المشرع من خلال ذات المرسوم إدارة الأوقاف لوزير الأوقاف، مع إمكانية تفويض سلطاته فيما يخص التسيير مع إحتفاظه بعدد من السلطات، هي:

- سلطة الرقابة والوصاية على أعمال الأشخاص المفوضين لمهمة تسيير الوقف.

- سلطة نقض العقود التي يبرمها المفوضون والمنصبة على الملك الوقفي إذا رأى فيها ما يخالف شروط الواقف أو فيها غبن عن طريق فسخها مباشرة ودون تعويض.

- سلطة إبرام عقود إيجار الملك الوقفي وفق ما يراه مناسباً.

ومنح المرسوم ذاته إدارة أملاك الدولة الحق في إعطاء رأيها فيما يخص قيمة إستئجار الأوقاف العمومية، ويجعل استشارتها شرطاً لتمام عقد الإجارة عندما تعادل أو تفوق قيمة الإيجار خمسة آلاف دينار جزائري، كما أنه ألزم المشرع الهيئات المسيرة للأوقاف بتقديم حساب إيرادات الأوقاف وكل ما يتعلق بها من وثائق في مدة أقصاها شهر.²

1 المادة 06 من المرسوم 283/64.

2 المادة 07 من المرسوم 283_64.

ويتضح من خلال سرد مجمل ما جاء في المرسوم إغفال المشرع للعديد من المسائل؛ إذ لم يحدد بدقة تسمية هذه الهيئة أو الشخص المكلف بتسيير تلك الأوقاف كما أنه لم يحدد واجباته ولا حقوقه، إضافة إلى ربط المشرع بإيجار وبيع الأوقاف بضرورة أخذ رأي إدارة أملاك الدولة حال ما إذا كانت قيمة الإيجار تعادل أو تفوق خمسة آلاف دينار جزائري ناسياً أن للوقف ذمة مالية مستقلة.¹

والأهم من هذا كله أن المرسوم لم يضع بياناً للوقف يميزه عن أملاك الدولة والأملاك العقارية الخاصة وكذا عن ما يميزه عن الإحتياطات العقارية، أو أنه يضع ولو حل مؤقت للأراضي الوقفية المؤممة.

وهو الأمر الذي جعل هذا المرسوم حبرا على ورق، ولم يدخل حيز التطبيق أصلاً، مما جعل الأوقاف تبقى في وضعها المزري.

• إصدار الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08م²؛ قانون الثورة الزراعية والذي بموجبه تم تأميم الكثير من الأوقاف بإدخالها في صندوق الثورة الزراعية.

حدّد هذا الأمر ما يأتي:

- تأميم الأراضي الزراعية التي تغيب عنها ملاكها الخواص؛ تأسيساً لمبدأ الأرض لمن يخدمها.³
- تأميم أراضي الأوقاف العمومية الزراعية: فحسب ما قضت به المادة 34 من الأمر 73/71 اعتبار كل أرض زراعية أو معدة للزراعة، وكل مؤسسة وقف آيلة مباشرة لمؤسسة أو آيلة نهائياً لها من الأوقاف العمومية بحكم القانون، شريطة أن تكون المؤسسة المكلفة بها أو الجهة التي آلت الأرض إليها معتبرة كهيئة ذات طابع نفع عمومي أو مصلحة عامة، وإذا لم تتوفر فيها هذه الشروط تؤم الأرض بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، دون أن يمس تدبير التأميم البناءات الواقعة فيها، أو ما يحيطها مباشرة.

1 زردوم صورية: النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص53.

2 ميثاق الثورة الزراعية الصادر في 1971/11/30م، الجريدة الرسمية العدد97.

3 المادة37 من المرسوم 73/71.

كما نصت المادة 35: "عندما تكون الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف آيل للأوقاف نهائياً، يتم تأسيسها أو إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية ويصبح الأشخاص القائمون بإستغلالها مباشرة أو شخصياً حين التأميم مستحقين لها على وجه الأولوية شريطة أن تتوفر فيهم شروط المنع المنصوص عليها في هذا الأمر ولا يتم منح هذه الأراضي واستغلالها إلا بالشكل الجماعي مراعاة لوحدة أيلولة العقود".

والمتمثل لهذا الأمر وما تضمنه من أحكام يلحظ استمرار تدهور أوضاع الأملاك الوقفية، حيث بموجب هذا الأمر تم تأميم الكثير من الأوقاف رغم أنه استثنى الأوقاف الغير مستغلة.¹

● واستمرت هذه الوضعية المزرية للأوقاف وازدادت تدهوراً بإلحاق العديد منها إلى محيط البلديات بموجب الأمر رقم 26/74²؛ المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية للبلديات واستغلالها في إنجاز العديد من المؤسسات والمرافق العمومية والبعض منها بيعت للخواص وأبجرت عليها بنايات فوضوية.

● المراسيم التطبيقية للأمر 74/26 رقم 76/27، 76/28، 76/29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية وسبباً في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات، وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في أراضيهم باعتبارها خاضعة للإدماج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية إلا أن الأمر ذاته حدّد إجراءات الإدماج مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة الاحتياجات للعائلة.³

1 زردوم صورية: النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص54.

2 الأمر 26/74 المؤرخ في 16/02/1974 المتضمن الإحتياطات العقارية، ج ر الصادرة في 11 صفر 1394هـ، الموافق ل 5 مارس 1974م، العدد19.

3 برتيمة عبد الوهاب: تطور الأحكام المؤطرة للإحتياجات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد12، ص73.

- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 27 فيفري 1981¹؛ المتضمن التنازل عن أملاك الدولة، وقد ساهم هذا الأخير كذلك في تقليص البناءات ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري التابعة للأوقاف العامة، لأن القانون المذكور لم يستثنى الأملاك الوقفية من عملية البيع.

البند الثاني: بوادر الاهتمام بالأملاك الوقفية.

حرص الاستعمار الفرنسي على مصادرة الأملاك الوقفية بمجموعة من المراسيم والقوانين، حتى أن المرحلة التي تلت الاستقلال تبين تقهقر فعلي للأملاك الوقفية وثروات الأفراد؛ بسبب تأثير الجزائر بالعقلية الفرنسية في التعامل مع الأملاك الوقفية.

- لم يبق الوضع مثل ما كان عليه - الوضعية المزرية للقطاع الوقفي -؛ بصدر الأمر رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، حيث تم من خلاله وضع إطار عام للوقف في الجزائر من خلال تضمينه لذلك في فصله الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات، في المواد من 213 إلى 220 منه. في دلالة على إعادة النظر في تنظيم الوقف واللاحق بالثورة الوقفية الهائلة التي شردها المحتل.

واكتفى القانون بوضع القواعد العامة للوقف دون التطرق لكثير من المسائل الخاصة والمتعلقة بتسييره أو استغلاله، إلا أنه خطوة تمهيدية لإعادة النظر في نظام الوقف وفتح الباب للخروج به من وضعه الذي كان عليه، وإعادته إلى ما كان عليه في سابق عهده، وحيث أوردت المادة 213 من على أن الوقف: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق"، وأحال فيما بعد شروط الواقف والموقوف إلى شروط الواهب والموهوب في نفس القانون،² أما المال الموقوف فقد تقرر له ما تضمنته المادة 216: "أن يكون المال المحبس ملكا للواقف معيناً وخالياً من النزاع".

1 القانون 81 . 01 المؤرخ في 10 فبراير 1981م، المتضمن قانون التنازل عن أملاك الدولة العقارية السكنية والمهنية والتجارية التابعة للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 06.
2 المادة 215 من قانون الأسرة.

كما عرج على موضوع إثبات الوقف؛ وذكر أنه متى ما توافرت أركانه يثبت بما تثبت به الوصية أمام الموثق ويجرر عقداً بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر يثبت الوقف بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية.¹

• إصدار قانون الأملاك الوطنية 84 - 16 المتضمن الأملاك الوطنية؛ والذي يحدد المركز القانوني للأملاك الوطنية.

وَحَوَتْ المادة 11 منه على قائمة الأملاك الوطنية بنصها على أنه: "تشكل الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والأملاك الاقتصادية، والأملاك المستحصنة، والأملاك العسكرية، والأملاك الخارجية".

وبينت المادة 14 منه أن الأملاك الوطنية على قسمين؛ أولهما: الأملاك العامة الطبيعية، وثانيهما: الأملاك العامة الصناعية، لتأتي المادة 15 وتُعدد ما يندرج تحت كل نوع، معتبرة الأوقاف العمومية تندرج تحت قائمة الأموال العامة؛ وذلك اعتماداً على قرارات الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى للقضاء.²

وتم إلغاء القانون 84 - 16 بمقتضى أحكام القانون رقم 90 - 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والذي اعتمد المشرع في تقنينه على القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري؛ والذي حددت المادة 23 منه على الأصناف القانونية العامة للأملاك العقارية.³

1 المادة 217 من قانون الأسرة.

2 القرار رقم 26 المؤرخ في: 1978/04/01م من الملف رقم 14480 الصادر عن السيد جباري وزير التعليم الأصلي آنذاك، حيث حددت الطبيعة القانونية لأموال الأوقاف العمومية طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، على أساس أنها أموال غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم، ونظراً لخضوعها إدارياً لوزارة الأوقاف واستناداً على الوصف الذي أطلقه عليها المرسوم رقم 283.64 السالف الذكر والمتعلق بنظام الأملاك الحسبية العامة من حيث كونها وقفاً عاماً، وبالتالي فإن طبيعتها القانونية حددت بأنها "مال عام" وهذا ما نصت به المادة 16 من القانون 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية. رمضان قنفود: المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي، دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015/2014م، ص37.

3 المرجع نفسه، ص38.

البند الثالث: الاعتراف بالأموال الوقفية وحمايتها.

• صدر دستور 23 فيفري 1989؛ الذي ضَمَنَ حماية الأملاك الوقفية وُعِدلت التسمية إلى "مديرية الأوقاف والشعائر الدينية"، إذ كان نصيب الأوقاف منها مديرية فرعية للأوقاف كانت تقوم بمهمة التسيير الإداري والمالي للأوقاف عبر 48 ولاية، ومن خلال هذا نستطيع أن نقول أن صدور دستور 1989 يعتبر بحق أول خطوة لحماية الأملاك الوقفية.

ومنه توالى صدور قوانين ومراسيم وقرارات عزّزت من وضعية الأملاك الوقفية في الجزائر ومكّنت من استرجاع مكانة الأوقاف بالتدرّج في المجتمع الجزائري، ومن بين ما صدر ما يلي:

• صدور قانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري¹: فمن خلاله تعززت وضعية الأوقاف؛ والذي أعاد الاعتبار للملكية العقارية بما فيها الوقفية، والذي فتح المجال لاسترجاع المستحقين الأصليين لأرضيهم المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

واعْتُبرَ نص هذا القانون صريحاً عن السياسة الجديدة للعقار في الجزائر، من خلال وضع ميكانيزمات جديدة حَيَّز التنفيذ، وإعادة هيكلة الساحة العقارية، وتكريس حماية للملكية العقارية بمختلف أصنافها، وهي الخطوة التي تعد دعامة السياسة الجديدة للعقار، واعتبر الأملاك الوقفية صنفاً مستقلاً بذاته إلى جانب الملكية الخاصة، والأملاك الوطنية،² حيث أقر قانون التوجيه العقاري بأن الأملاك الوقفية صنف ثالث إلى جانب الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة.³

ونصت المادة 23 منه على الآتي: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية.

1 قانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 52.

2 خير الدين موسى فنطازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، مرجع سابق، ص152.

3 المادة 23 من قانون التوجيه العقاري.

- الأملاك الخاصة أو أملاك الخواص.
- الأملاك الوقفية."

وأدرج ذات القانون تعريفاً للأملاك الوقفية من خلال المادة 31 على أنها: "هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكيها بمحض إرادته، ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فورياً أو عند موت الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

وسعى القانون ذاته لإعادة الأراضي الوقفية المؤتممة إلى أصحابها الأصليين؛ غير أن العملية جاءت محدودة واقتصرت على الأشخاص الطبيعيين لا الاعتباريين، وعرفت عراقيل عدة حالت دون تحقيق ذلك، ومن ثم فقد عرفت عملية إرجاع أراضي الحبوس تأخراً إلى غاية معالجة العملية ذاتها في قانون الأوقاف رقم 10/91 من خلال مادته 38.¹

ورغم ما تم تضمينه من أحكام في هذا القانون، إلا أنها قليلة وغير كافية لتجسيد فكرة النهوض بقطاع الوقف، واستعادة دوره الريادي حضارياً وتفعيل وظيفته الاجتماعية والاقتصادية.²

• تأتي بعد كل ما تم سرده؛ مرحلة جادة في عمر الأوقاف بصدر قانون رقم 91 / 10³ الصادر في 27 أبريل 1991 من خلال قانون الأوقاف وهو تشريع مستقل، وضع فيه المشرع 50 مادة باعتبارها تشريعاً مستقلاً للوقف، ضم سبعة فصول:

- أحكام عامة.
- أركان الوقف وشروطه.
- اشتراطات الواقف.
- التصرف في الوقف.

1 خير الدين موسى فنطازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقفية، مرجع سابق، ج1، ص154.

2 دلالي الجيلالي: تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2014/2015م، ص86.

3 القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق ل 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية الصادرة في 23 شوال 1411هـ الموافق ل 8 مايو 1991، العدد 21.

- مبطلات الوقف.
- ناظر الوقف.
- أحكام مختلفة "حوت طريقة استرجاع الوقف عموماً".

ويعد القانون 10/91 أول تشريع مستقل للوقف، أظهر من خلاله المشرع بداية الاهتمام الجدي بالأموال الوقفية؛ حيث شملت أحكامه على:

التعريف بالوقف من خلال المادة 03 منه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، وأقر بالشخصية المعنوية للوقف وأكد أنه ليس ملك للأشخاص الطبيعية ولا المعنوية، وأن الدولة ملزمة باحترام ارادة الواقف وتنفيذها.¹ كما فرق بين نوعين من الوقف العام والخاص؛ إذ يعد الوقف عاماً إذا ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، أما الخاص فهو ما يحبس الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم.² ويمكن أن يتحول الوقف الخاص إلى عام بشرط واحد هو؛ في حالة رفضه من الموقوف عليهم.

وذكر أركان الوقف وشروطه وكيفية التصرف فيه، كما تطرق إلى مسألة جواز استبدال الملك الوقفي بغيره بشروط وحالات حددتها المادة 24 منه، كما بين القانون ذاته مبطلات الوقف³، وأولى ناظر الوقف مهمة إدارة الأملاك الوقفية، الذي يتم تعيينه عن طريق نص تنظيمي يتضمن حقوقه وحدود تصرفاته.⁴ كما تطرق لطرق إثبات الوقف⁵، وتقرير الحماية القانونية له⁶.

1 المادة 05 من القانون 10/91.

2 المادة 06 من القانون 10/91.

3 المواد من 27 على 32 من القانون 10 /91.

4 المادتين 33 و34 من القانون 10/91.

5 المادة 35 من القانون 10/91.

6 المادة 36 من القانون 10/91.

ومن ثم فقد بين قانون الأوقاف كيفية استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة من خلال ما نصّت عليه المادة 38: "تسترجع الأملاك الوقفية التي أمت في إطار أحكام الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971م والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساساً وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقاً للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 2 أعلاه".

ومن خلال ما سبق تأكّد أن الوقف في الجزائر مرّ بعدة مراحل ارتبطت بالسياسة العامة للدولة، كما أن الاهتمام الفعلي بالأوقاف ظهر بعد دستور 1989، في محاولة من المشرع لإرجاع عصر الازدهار الذي كانت تعهده الأملاك الوقفية في السابق.

المطلب الثاني: تنظيم استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في الجزائر.

نتناول في هذا المطلب جهود المشرع في معالجة صيغ الاستثمار في العقار الوقفي الفلاحي من خلال القوانين المنظمة لذلك، مُبرزين في ذلك مدى اهتمام المشرع بنماء الأراضي الوقفية الفلاحية وإفرداها بمرسوم خاص لاستغلالها، إذ بعد مرحلة الانعطاف الحقيقية التي عرفها الوقف بصدر دستور 1989؛ الذي مكن من اقرار حماية للأملاك الوقفية، وبصقل الاطار القانوني بصفة واضحة بموجب قانون التوجيه العقاري 1990؛ والذي اعتبر الأملاك الوقفية صنفاً قائماً بذاته إلى جانب الملكية الوطنية والخاصة.¹

وبصدر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 تم تجسيد الوجود القانوني للأوقاف، من خلال اعتبارها صنفاً عقارياً قائماً بذاته، ونص على تنظيمها بنص خاص، كما أعاد لها الاعتبار بنص على استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة في إطار الثورة الزراعية، وبصدر قانون الأوقاف رقم 10/91 ضمن في مادته 42 على ايجار الأملاك الوقفية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وأورد طريقة استرجاع الأراضي المؤممة عموماً، حيث أكدت

1 نص المادة 23 من القانون 25/90: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية

الآتية: - الأملاك الوطنية. - الأملاك الخواص. - الأملاك الوقفية.

المادة 38 منه على شروط استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة وذلك بنصها: "تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971؛ والمتضمن الثورة الزراعية إذ أثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية التي تؤول إلى الجهة التي أوقفت عليها أساساً، وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وحب تعويضها وفقاً للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 2 أعلاه".

وبعدها تتوالى المناشير الوزارية لتغطية النقص في النصوص القانونية المنظمة والمسيرة للاستثمار في الوقف، والملاحظ أن المشرع تنبه إلى فكرة الاعتناء بالثورة الوقفية واللاحق بها لإرجاعها إلى ما كانت عليه، نذكر منها:

- المنشور الوزاري رقم 37 المؤرخ في 05/06/1996 المحدد لكيفية دفع إيجار الأوقاف.
- المذكرة رقم 96/01 المؤرخة في 03/07/1996 المحددة لكيفية إيجار الوقف.
- المذكرة رقم 96/02 الصادرة بتاريخ 17/07/1996 المتضمنة النظر بالتقارير المالية الخاصة بالوقف.
- المذكرة رقم 96/03 المؤرخة في 17/07/1996 المتضمنة لكيفية كتابة التقارير المالية الخاصة بالوقف.
- المنشور الوزاري رقم 56 المؤرخ في 05/08/1996 الموجه للسادة الولاة والنظار والمتضمن موضوع توسيع دائرة الاهتمام بالأملاك الوقفية منها والعقارية.
- المذكرة رقم 97/01 المؤرخة في 05/01/1997 والمتضمنة لكيفية إدارة الوقف.
- المذكرة رقم 01/169 الصادرة بتاريخ 01/07/1997 والخاصة بكيفية تسيير أموال الوقف.
- المذكرة رقم 97/02 المؤرخة في 19/07/1997 والمتضمنة ضرورة الحرص على تنمية واثمين الأملاك الوقفية.

ومن ثم أعطت البرامج الحكومية أهمية كبيرة للأملاك الوقفية ولادارتها، حيث أكد برنامج الحكومة المصادق عليه من طرف المجلس الشعبي الوطني في 17/08/1997 على مكانة الأوقاف، وضرورة النهوض بها حتى تكون أداة فعالة تساهم في التنمية الاجتماعية والتضامن الوطني، وتأكيداً على أهمية إعادة تثمينها لفائدة

المجتمع، واكتمال البناء القانوني الداعي إلى إعادة تسمين هاته الثروة بصدور المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/1 المحدد لشروط وكيفية ادارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

ليأتي القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 31 فبراير 1999 القاضي بإنشاء لجنة للأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها تحت سلطة وزير الشؤون الدينية والأوقاف،¹ والذي أوكلت هذا الأخير مهمة النظر والتداول في جميع القضايا المعروضة عليه والمتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية.

ليأتي بعده القرار الوزاري المشترك مع وزارة المالية بإنشاء صندوق الوقف بتاريخ 02 مارس 1999؛ الذي يخول لمديرية الأوقاف الحق في فتح صندوق مركزي للأوقاف العمومية، دون الخاصة تصب فيه أموال الوقف وربعه عبر التراب الوطني، مع كيفية تنظيمه وطرق المحاسبة فيه وغير ذلك من الأمور التنظيمية،² يمكن القول أن هذا القرار حجر أساس لتنمية واستثمار الوقف الجزائري.

ليتقرر بعدها ضبط الإيرادات والنفقات الوقفية بصدور القرار الخاص بذلك بتاريخ 2000/04/10؛ وهي الهبات، وعوائد الايجار ونفقة الكهرباء والصيانة وغير ذلك،³ ومن شأن هذا القرار المحافظة على أموال الوقف من خلال ضبط النفقات والإيرادات.

وفي إطار تكملة المنظومة القانونية للوقف صدر المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 بتاريخ 2000/10/26؛ والمتضمن إحداث وثيقة الإثبات الوقفي عن طريق الشهادة⁴، مع بيان الكيفية والشروط المنظمة لذلك، نحو عدد الشهود وطرق التسجيل والإشهار وغير ذلك، وهذا ما يضمن إثبات العديد من الأملاك الوقفية وخاصة الأراضي.

1 القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها.

2 القرار الوزاري المشترك بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والمالية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 16 محرم 1420هـ، الموافق ل 2 مايو 1999م، العدد 32.

3 القرار الوزاري المؤرخ في 10 أبريل 2000م، المحدد لكيفيات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 3 صفر 1421هـ، الموافق ل 7 مايو 2000م، العدد 26.

4 المرسوم التنفيذي رقم 2000 . 336 المؤرخ في 2000/10/26م، المتضمن إحداث وثيقة الإثبات الوقفي عن طريق الشهادة، الجريدة الرسمية العدد 64.

ليأتي القانون رقم 107/01¹ كمعدل للقانون 10/91 وهذا بتاريخ 22 ماي 2001، وهذا بهدف الاهتمام بتنمية الوقف الجزائري من خلال استثمار أموال الوقف محددًا لوجوه العقود التي يمكن أن تنمي بها الأملاك الوقفية الفلاحية، والأملاك الوقفية العامة أيضا.

شهدت الأوقاف في ظل القانون 07/01 ازدهاراً واضحاً من حيث أن المشرع الجزائري انفتح من خلاله على نماذج تشريعية وتجارب وقفية رائدة، ظهرت جليلة من خلال تعديل قانون الأوقاف 10/91؛ حيث تضمن جملة من الصيغ والعقود الإستثمارية التي يمكن من خلالها استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الإستغلال الأمثل.د.

افتتحت المادة 26 مكرر بنصها: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها."

واشتمل ذات القانون صراحة على عدة عقود من شأنها تنمية الوقف واستغلاله؛ فخصت الأراضي الفلاحية الوقفية ما تضمنته المادة 26 مكرر 1 بنصها: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود الآتية:

عقد المزارعة: "إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد".

عقد المساقاة: "ويقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد"، وهي عقود خصت الأراضي الزراعية أو القابلة للزراعة.

ومضيفاً ما خص الأراضي العاطلة الموقوفة؛ بعقد الحكر من خلال ما تضمنته المادة 26 مكرر 2 بنصها: "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

1 القانون 07/01 الصادرة بتاريخ 28 صفر 1422هـ، الموافق لـ 22 مايو 2001م، المعدل والمتمم للقانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991م والمتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 29.

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 القانون رقم 91-10..."

وهي جملة من العقود التي جاءت خصيصا لتنمية واستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية والتي سنفصل في أحكامها لاحقا، كما أورد ذات القانون عقد المرصد؛ لتنمية الأرض الموقوفة، وذكر المقصود منه؛ حيث أنه عقد يسمح بموجبه لمستأجر بالبناء فوق الأرض الموقوفة مقابل استغلال إيرادات البناء.¹

وينتقل المشرع من خلال بقية نصوص القانون 07/01 إلى إعطاء حلول للعقارات الوقفية المبنية المعرضة للحراب والاندثار، واستغلالها وتنميتها عن طريق عقد الترميم أو التعمير،² وأشار قبلها لإمكانية تنميتها عن طريق عقدي؛ المقاول والمقايضة.³

بل الأكثر من ذلك أتاح المشرع تغيير وجهة الملك الوقفي بما هو أصح له وأنفع للمستحقين، حيث ذكر في المادة 26 مكرر 4 مايلي: "يصح تغيير وجهة الملك الوقفي إلى ما هو أصح له وللمستحقين ما لم يمنع ذلك شرط من شروط الواقف، وفي حالة وجود مانع يلجأ إلى القاضي الذي يصدر حكماً يراعي مصلحة الوقف والموقوف عليهم، وفقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في القانون".

وأتاح ذات القانون استثمار الأملاك الوقفية العامة بأساليب التوظيف الحديثة⁴، حيث أوردت المادة 26 مكرر 10/ف3، 4، 2، أمثلة على ذلك منها؛ القرض الحسن، الودائع ذات المنافع الوقفية، والمضاربة الوقفية.

وأحال المشرع الجزائري في ذات القانون الرجوع إلى ارادة الواقف وأحكام الشريعة الإسلامية في كل ما لم يرد بشأنه نص في استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية،⁵ كل هاته النصوص إن دلت على أمر فإنها تدل

1 المادة 26 مكرر 4 من القانون 07/01.

2 المادة 26 مكرر 7 من القانون 07/01.

3 المادة 26 مكرر 6 من القانون 07/01.

4 الفقرة 1 من المادة 26 مكرر 10 من القانون 07/01.

5 المادة 45 من القانون 07/01.

على عقلية المشرع والانتقال الواضح من مرحلة الاعتراف بالأموال الوقفية وحماتها، إلى التوجه الجاد لإنعاشها والعودة بها إلى ما كانت عليه في عصر الازدهار.

ثم صدر القانون 10/02 المؤرخ 14 ديسمبر 2002؛¹ الذي عدل قانون الأوقاف 10/91؛ والذي أعاد النظر في مضمون قانون الأوقاف²، وفي تحديد بعض المفاهيم كالوقف الخيري³، حيث أشار إلى أن هذا القانون يحدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحماتها والشروط والكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها حيث تنص المادة الأولى على ما يلي: "يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحماتها والشروط والكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها، يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

وبالتالي فصل الأوقاف العامة عن الخاصة في مسألة الاستثمار والبحث عن التمويل حيث إن كل النصوص الواردة في ذات القانون تقرر فيها أحكام استثمار الأوقاف العامة دون الخاصة، وأوكل مهمة تسييرها لمديرية الأوقاف، بينما الأوقاف الخاصة أوكلتها لناظرها وفقاً لما يقرره القانون.

والجدير بالقول؛ أن المشرع أحال لما يقرره القانون فيما يخص الوقف الخاص، فترك بذلك فراغاً تشريعياً ظاهراً، فكان من الواجب التفكير في الجمع بين أحكام الوقف العام والخاص أحسن بكثير من فكرة الإحالة.

وهذا يعني أن الأراضي الوقفية الفلاحية الخاصة تطبق عليها نفس أحكام الأراضي الفلاحية الخاصة المملوكة للأفراد، والتي تعاني من فراغ تشريعي رهيب، إذ أنها لم تحظ إلا ببعض قواعد الإيجار المبعثرة بين قانون التوجيه العقاري والقانون المدني والتي غالباً ما تكون متناقضة، إذ يرى البعض ضرورة الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية؛ كون الوقف أساساً يستمد أحكامه منها فضلاً عن كون الشريعة الإسلامية

1 القانون رقم 10/02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، الجريدة الرسمية الصادرة في 2002، العدد 83.

2 المادة الأولى من القانون 10/02.

3 المادة 6 من القانون 10/02.

مصدراً هاماً من مصادر القانون الجزائري¹، وكون أغلب النصوص في جميع القوانين والمراسيم والقرارات المتعلقة بالأوقاف تحيل إلى أحكام الشريعة الإسلامية فيما لا نص فيه.

التعليمية الوزارية المشتركة، المؤرخة في 20 مارس 2006م، المتعلقة بتحديد كفاءات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة، الصادرة بين وزير الدولة ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية، والتي أشارت ضمن أحكامها، يسترجع الوقف بمختلف الطرق الثبوتية والتي حصرها المشرع الجزائري فيما يلي:

- وثيقة تثبت أصل ملكية العقار.
- بطاقة تقنية للعقار.
- مخطط بوطغرافي أو مستخرج العقار.

وحيث توفير كل هاته الوثائق تثبت اللجنة الولائية عن إثبات واسترجاع العين الموقوفة إلى مالكيها الأصلي؛ والذي هو مؤسسة الوقف.

المرسوم رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014؛ والذي يحدد شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة²؛ عموماً فإن المرسوم ضم قانوناً خاصاً لتنظيم إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية، فاستحدث المشرع من خلاله على عقود خاصة للإيجار تمثلت في المزارعة والمساقاة والحكر بالنسبة للأراضي المشجرة والبور.

محيلاً في ذلك إلى أحكام الشريعة الإسلامية في كل ما لم يرد بشأنه نص.

1 سوسن بوضيبيات: استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني حول استثمار الأملاك العقارية الوقفية في الجزائر، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 20 فبراير 2022، ص5.

2 المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 مؤرخ في ربيع الثاني 1435هـ الموافق ل 10 فبراير 2014م، يحدد شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، العدد 9.

واقصر المشرع في مجال تطبيقه لأحكام القانون 70/14 على الأملاك الوقفية العامة المحصورة والمسترجعة، مستثنياً من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الوقفية الخاصة التي تخضع في تسييرها واستغلالها إلى التشريع والتنظيم المعمول بهما؛ وقد ضمن هذا في فصله التمهيدي الذي سبق خمسة فصول وأربعة ملاحق، حيث ضمن فيه ما نصه كالآتي: "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 8 من القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، لاسيما:

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها،
- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة، والتي يتبين لاحقاً أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات خاصة".¹

وتضيف المادة 03 من ذات القانون ما نصه: "تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الخاصة التي يخضع نظامها القانوني وقواعد تسييرها واستغلالها للتشريع والتنظيم المعمول بهما". تأتي بعدها الخمسة فصول والأربعة ملاحق على الترتيب التالي ذكره:

عنون الفصل الأول ب: أحكام عامة؛ تطرق فيها لمفهوم عقد الإيجار الوارد على الأراضي الوقفية الفلاحية، أطراف العقد، مدة العقد، طرق الإيجار.²

بينما جاء الفصل الثاني بعنوان؛ الإيجار بالمزاد العلني، كطريقة لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في إطار هذا القانون،³ وتضمن الفصل الثالث: الإيجار بالتراضي كطريقة استثنائية، بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى،⁴ وتطرق الفصل الرابع لأحكام إيجار خاص بالأملاك الوقفية

1 المادة 2 من المرسوم 70/14.

2 المادة من 1 إلى 13 من المرسوم 70/14.

3 المادة من 14 إلى 19 من المرسوم 70/14

4 المادة 20 إلى 23 من المرسوم 70/14

الفلاحية المسترجعة من الدولة والتي كانت تستغل عن طريق عقدي الانتفاع الدائم والامتياز،¹ وختاماً تضمن الفصل الخامس أحكاماً انتقالية وختامية.²

أما بالنسبة للملاحق فلقد احتوت على نماذج مهمة وأحكام تمثلت في:

الملحق الأول: نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؛ ضم 14 مادة افتتحها بأحكام عامة وختمها بمراجعة قيمة الإيجار.

الملحق الثاني: نموذج لعقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني.

الملحق الثالث: استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإيجار، ضم الاستمارة الخاصة بالتحويل وكذا نموذج دفتر الشروط.

الملحق الرابع: عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بجوزة الدولة.

هذا ما ضمه القانون 70/14 على العموم ليتم تفصيل ما جاء فيه من أحكام لاحقاً.

يمكن القول أن المشرع الجزائري حاول جاهداً إرساء قواعد قانونية تنظم الوقف بشكل عام لإدراكه للأهمية البالغة التي يكتسبها كنظام اقتصادي، واجتماعي، بامتياز فجاءت التعديلات المتتالية لتجسيد هذا، حيث قام المشرع بفتح مجال للتنمية، والاستثمار بخصوص الأملاك الوقفية الفلاحية؛ حيث خلق العديد من الصيغ الاستثمارية لنماء الأوقاف وتثميرها، وبمحاولة منه إلى تقنين العقود الاستثمارية، نجد أنه استحدث عدداً من العقود بموجب التعديلات التشريعية المتعاقبة، رغبة في الوصول إلى الغاية من التثمير؛ والتي هي نماء الوقف وليس تعطيله؛ فلا تؤدي صيغ التثمير إلى خروج العين الموقوفة إلى ملكية الغير غير أن عمارة الوقف عن طريق هذه العقود التثميرية لم يتم توضيح كيفية تطبيقها ولا جزئيات العمل بها، بل اقتصر فقط على وضع مفاهيم عامة، إن لم نقل أولية والإشارة إلى الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية للوقوف على كيفية تطبيقها في الكثير من العقود لاستثمار الأملاك الوقفية.

1 المادة 24 إلى 28 من المرسوم 70/14

2 المادة 29 إلى 33 من المرسوم 70/14

المبحث الثالث: تنظيم استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في الجزائر- تقويم وآفاق - .

يعتبر الاستثمار من الأساليب الجديدة التي أصبحت الدول تستعملها كوسيلة لدفع عجلة التنمية والنمو في البلاد، وللوصول إلى معرفة جهود المشرع حاضراً ووضع تصورات مستقبلية لإنماء الوقف، وددنا أولاً التطرق إلى حقيقة ومشروعية استثمار الأموال الوقفية، وحيث أنه لا يمكننا أن نتحدث عن تقويم التجربة الجزائرية في مجال استثمار الأوقاف إلا من خلال العودة للتطور التاريخي الذي مر به التقنين في هذا المجال وكيف استطاعت الدولة الجزائرية التغلب على ما خلفه المستعمر من طمسه ونهبه للأموال الوقفية، ومما لا شك فيه أن القوانين التي صدرت بعد الاستقلال من شأنها زيادة الاهتمام بالأوقاف وتفعيل دورها التنموي.¹ ولا يمكننا القول بفسل التجربة الجزائرية في مجال استثمار الأوقاف وإن كانت قاصرة في بعض جوانبها، إلا أننا أمام تجربة فريدة رغم قصورها ذلك إذ إن بعض البلدان العربية لديها قوانين تثبط من العمل الوقفي²، مما يفتح الآفاق أمام المراسيم المتتالية للمشرع الجزائري التي اهتمت باسترجاع عدد معتبر من الأملاك الوقفية والنص على أساليب لاستثمارها.

ورغم هذا تبقى مسألة استثمار الأملاك الوقفية تعاني ضعفاً يحتاج لسبل اصلاح والبحث عن حلول للوصول إلى ترقية استغلال الملك الوقفي³، وجاء هذا المبحث ليبين صورة الاستثمار الوقفي في الجزائر ويبرز واقع الأوقاف، ليتسنى لنا فرز مشكلات القطاع واقتراح حلول لذلك من خلال تقييم واقع إيجار العقار الوقفي، وقد تناول هذا المبحث إلى مطلبين بياهما:

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي الفلاحي.

المطلب الثاني: إيجار العقار الوقفي الفلاحي في الجزائر بين الواقع والمأمول.

1 ينظر لتنظيم استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في الجزائر في المبحث الثاني من الأطروحة الحالية، ص 53 وما بعدها.
2 التجربة التونسية كمثال حيث حاربت الدولة التونسية الوقف العام، إذ بعد استقلالها دجت الأوقاف العامة في خزينة الدولة وجعلتها في ميزانيتها وتم الغاء وحل الأحباس العامة بالأمر المؤرخ في: 1956/05/31. ينظر؛ فنطازي خير الدين: وظيفة الوقف ومستقبله في العالم العربي، دكتوراه، قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017-2018، ص 164.
3 سناء بن شريطوة: الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 289. /فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الإندثار والاستثمار، بحث منشور على شبكة النت، www/google.com، تاريخ الدخول: 2018/12/1، ص: 7.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي الفلاحي.

تُسهّم الأملاك الوقفية العقارية في تحقيق أهداف خيرية وتلعب دوراً هاماً في تنمية الحياة الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية والعلمية وفق ما وضعته قواعد الشريعة الإسلامية من ضوابط وأحكام منصوص عليها في التشريع الإسلامي كما تم مراعاتها في قانون الأوقاف الجزائري.

ومن ثم فإن أفضل طريقة لتنمية الوقف؛ الاستثمار في الأموال الخاصة به، إذ إنه الأسلوب الوحيد الذي يضمن لها الحماية القانونية، لذا لجأت إليه الدول لدفع عجلة التنمية والنمو في البلاد، كما عملت على تطوير آليات استثمار العقار الوقفي الفلاحي من خلال فهم ماهيته، والوقوف على دلائل مشروعيته وضوابطه.

ولما كانت العلاقة بين الوقف والاستثمار علاقة قوية، فلا يتصور إنشاء وقف إلا بوجود استثماره وتنميته محافظة على أصله من الاستهلاك ولتحقيق أكبر عائد للوقف أو تأمين ربح أو ريع من الأصل. يتم بيان ما ذكر في الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف الاستثمار الوقفي الفلاحي.

ويتم تناول تعريفه من خلال التطرق إلى المدلول اللغوي، ثم الإصطلاحى عند فقهاء الشرع والقانون والاقتصاد في البنود التالية:

البند الأول: التعريف اللغوي للاستثمار الوقفي الفلاحي.

الاستثمار لغة: من ثمر، الثاء والميم والراء أصل واحد، وهو شيء يتولد عن شيء مُتَجَمَّعاً¹، والشجر الثامر: الذي بلغ أوان يثمر²، والمثمر: الذي فيه الثمر، وثمر الرجل ماله أحسن القيام عليه. ويقال في الدعاء:

1 ابن فارس: معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، 1399هـ_1979م، ج1، ص388.

2 أبو بكر محمد بن الحسن بن دريد الأزدي: جمهرة اللغة، تحقيق: رمزي منير بعلبكي، ط1، دار العلم للملايين، بيروت، 1987م، ج1، ص423.

"ثمر الله ماله؛ أي: نمّاه"¹.

وعليه فالاستثمار هو طلب الثمرة، أي الحصول على ما يرجى حصاده والحصول عليه مستقبلاً.

البند الثاني: التعريف الاصطلاحي للاستثمار الوقفي الفلاحي.

يُعرّف الاستثمار اصطلاحاً بأنه: استخدام الأموال في الإنتاج مباشرة مثل شراء الآلات، أو بطريقة غير مباشرة مثل شراء الأسهم والسندات².

ويعد مفهوم الاستثمار من المصطلحات التي تتردد لدى المختصين في الاقتصاد إذ تتنوع أنواع الاستثمار، فهناك استثمارات مالية واستثمارات بشرية، كذا استثمارات طويلة المدى واستثمارات قصيرة الأجل، ويمكن تعريف الاستثمار بأنه: "التخلي على أموال تمتلك في لحظة معينة من الزمن، قد تطول أو تقصر، وربطها بأصل أو أكثر من الأصول، التي يحتفظ بها لتلك الفترة الزمنية قصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية"³.

كما عرّف كذلك أنه: "اكتساب موجودات أو أموال على أن يتم توظيفها للمساهمة في الحصول على الإنتاج، بمعنى إضافة منفعة أو خلق قيمة تكون في شكل خدمات"⁴.

وفي الوقت ذاته فإن مفهوم الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي محكوم بضوابط ومعايير شرعية واجتماعية بالإضافة إلى الضوابط والمعايير الاقتصادية، ويعرف الاستثمار وفق الاقتصاد الإسلامي بأنه: "توظيف الفرد أو

1 ابن فارس: معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ج1، ص388.

2 عبد الرزاق بوضياف: إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص85.

3 زياد رمضان: مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، دار النشر، الأردن، 2002م، ص13.

4 طلال كداوي: تقييم القرارات الاستثمارية، دار الباروزي، الأردن، 2008 م، ص18.

الجماعة للمال الزائد عن الحاجة الضرورية بشكل مباشر أم غير مباشر في نشاط اقتصادي لا يتعارض مع مبادئ الشرع ومقاصده العامة؛ بغية الحصول على عائد منه يساهم في القيام بمهام الخلافة للفرد والمجتمع.¹

وعُرف كذلك بأنه: "جهد واع ورشيد يُبذل في الموارد المالية والقدرات البشرية بهدف تكثيرها، وتنميتها، والحصول على منافعها وثمارها".²

ويأتي تعريف ثالث يشير بأنه: "الإفناق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت".³

ويمكن القول أن الاستثمار جهدٌ بشريٌّ وفكريٌّ يُوجه بحكمة للحصول على ما يرجوه المستثمر مستقبلاً، ويمكن أن نحمل تعريفاً اصطلاحياً للاستثمار الوقفي بأنه: التنمية واستخدام العين الموقوفة التي حبست على حكم ملك الله تعالى، والتصديق بمنفعتها على جهة من جهات البر والخير، وهذا لا يتحقق على وجهها الأكمل إلا إذ استثمرت واستخدمت في الإنتاج وذلك من أجل تحقيق الربح والخير.⁴

أما في الاصطلاح القانوني فقد عرفت المادة 1 من الأمر 03/01 الصادر في 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الاستثمار الوقفي بأنه: "كل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار الامتيازات"، كما عرف بأنه: "عمل أو تصرف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط اقتصادي سواء كان هذا العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية من بينها الملكية الصناعية الممارسة الفنية، أو في شكل قروض".⁵

1 نسرين ماجدة دحيلة وميساء منير ملحم: دور المصارف الإسلامية في استثمار أموال الوقف، بحث مقدم للمؤتمر العلمي الدولي المحكم والذي نظمه مركز البحث وتطوير الموارد البشرية رماح عمان الأردن بالتعاون مع جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية بقسنطينة، تحت عنوان: "الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة"، ط1، 2017، ص 146.

2 أحمد شوقي دنيا: تمويل التنمية في الاقتصاد الإسلامي، ط1، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1404 هـ - 1984 م، ص 87/86.

3 مصطفى كمال طایل: القرار الإستثماري في البنوك الإسلامية، مطابع غباشي، مصر، 1419 هـ - 1999 م، ص 103.

4 عبد الرزاق بوضياف: إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، المرجع السابق، ص 87.

5 المرجع نفسه، ص 92.

ومن خلال ما سبق نلاحظ أنّ الاستثمار الوقفي يُعنى بالتعامل مع الأملاك الوقفية للحصول على الأرباح؛ باستخدامها واستغلالها قصد نمائها والحصول على ريع منها يدعم التنمية كما ينمي هذا الوقف، ويكون بمثابة مصدر رزق للمنتفعين من الوقف، ويحافظ على بقاء الوقف وزيادته مع الأيام.

الفرع الثاني: مشروعية الاستثمار الوقفي الفلاحي.

تأتي دلائل مشروعية الاستثمار الوقفي من الكتاب والسنة والقياس وكذا المصلحة، وقد تبني المشرع الجزائري مشروعية استثمار الأوقاف مستنبطاً ذلك من المقصد الشرعي لهذه الآلية التي جاءت لتشمل الحفاظ على مقاصد الشريعة الإسلامية، ونورد أدلة مشروعيته شرعاً وقانوناً في البنود التالية:

البند الأول: مشروعية الاستثمار الوقفي الفلاحي شرعاً.

أعطت الشريعة الإسلامية قيمة كبيرة للمال، وضبطته بأحكام وتشريعات مختلفة لحمايته وضمان تداوله بين الناس، ذاك الاسم الجامع الذي ينطبق على كل ما هو صالح للامتلاك مما لا يمكن حصره، لأنه وسيلة الحياة في هذه الدنيا ولأهميته قدّمه تعالى على الجهاد على النفس¹.

أولاً. من الكتاب والسنة:

قال الله تعالى: ﴿الَّذِينَ ءَامَنُوا وَهَاجَرُوا وَجَاهَدُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ بِأَمْوَالِهِمْ وَأَنْفُسِهِمْ أَكْبَرُ دَرَجَةً عِنْدَ اللَّهِ

وَأُولَئِكَ هُمُ الْفَائِزُونَ﴾².

كما قرن عليه الصلاة والسلام حفظ المال بحفظ النفس في قوله: ﴿فَإِنَّ دِمَاءَكُمْ وَأَمْوَالَكُمْ وَأَعْرَاضَكُمْ

عَلَيْكُمْ حَرَامٌ، كَحُرْمَةِ يَوْمِكُمْ هَذَا، فِي شَهْرِكُمْ هَذَا، فِي بَلَدِكُمْ هَذَا، فَلْيُبَلِّغِ الشَّاهِدُ الْعَائِبَ﴾¹.

1 كمال لدرع: مقاصد الشريعة الإسلامية، مطبوعة موجهة إلى السنة الثالثة ل.م.د، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر، 2013 / 2014م، ص 68.

2 سورة التوبة: الآية: 20.

ثانياً. دليل القياس:

قاس العلماء استثمار أموال الوقف وتنميته، على مشروعية تنمية مال اليتيم فيما أنه لا يجوز للوكيل على يتيم أن يترك مال موكله دون استثماره وبدل الجهد في تنميته، والحفاظ عليه، حيث لا يتعرض المال إلى الضياع وهذا يتنافى مع المصلحة الشرعية في الحفاظ على المال، مع العلم أن حفظ المال من الكليات الضرورية الخمس التي رعاها الإسلام وأوجب الحفاظ عليها ووضع لها عقوبات لمن يتلفها.²

ثالثاً. دليل المصلحة:

المحافظة على مال الوقف لكي يستمر في تأدية أهدافه الاجتماعية والاقتصادية التي يتميز بها مصلحة عامة، وهي مقدمة على غيرها من المصالح لأن بقاء الوقف معطلاً، يعد تعطيلاً لمنافع الوقف المنوطة به وبقائه، وعليه فالمصلحة الشرعية تقتضي العناية بالوقف وتنميته واستثماره، وحسن إدارة أملاكه، وإيصالها إلى الموقوف عليهم، حتى يحقق الوقف مصالحه الشرعية، مع ضرورة الحفاظ على طبيعته واحترام شروط الوقف.

البند الثاني: مشروعية الاستثمار الوقفي الفلاحي قانوناً.

يعتبر الاستثمار الوقفي أسلوباً للحماية والمحافظة على الأملاك الوقفية، زيادة على المنافع العامة التي يقدمها، جعلت منه ضرورة شرعية تبنها القانون الوضعي، مستنبطاً هذه المشروعية من المقصد الشرعي لهذه الآلية التي جاءت لتمس بمختلف مراتب مقاصد الشريعة، وذلك لحفظ الكليات الخمس وهي: الضرورية، الحاجة والتحسينية سواء تعلق الأمر بحفظ الدين، النفس، النسل، المال أو العقل.

1 أخرجه مسلم في كتابه: صحيح مسلم، كتاب القسامة والمحارين والقسامة والديات، باب تغليظ تحريم الدماء والأعراض الأموال، رقم: 1679، ج3، ص1306.

2 وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، ط3، دار الفكر، سوريا، 1989، ج 8، ص233.

ونصّ المشرع الجزائري في قانون الأوقاف 10/91 صراحة على مشروعية الاستثمار في المادة 45: "تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقاً لإرادة الواقف، وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم".

ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 381 / 98؛ لبيان بعض وجوه الاستثمار فنصت المادة 22: "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من قانون 10/91 المذكور أعلاه سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرض زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل عن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة".

وواصل قانون الأوقاف تطوره فجاء قانون 07/01 الذي عالج فيه موضوع الاستثمار وهذا في المواد من 26 مكرر 1 حتى 26 مكرر 11 من القانون رقم 07 / 01 المؤرخ في 22 ماي 2001 يعدل ويتمم القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، حيث نصت على أنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو تمويل وطني أو خارجي، مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها، وذكرت مجموعة من الطرق المعتمدة لتنمية الوقف من خلال العقود التالية: (عقد المزارعة، المساقاة، الحكر، المرصد، المقاول، المقايضة، عقد الترميم أو التعمير، القرض الحسن، الودائع ذات المنافع الوقفية، المضاربة الوقفية).

وكذلك القانون رقم 10/02 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المذكور أعلاه الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأملاك الوقفية واستثمارها. والذي تم تناول جميع المراحل التاريخية والتشريعية وبيانها في التطور التاريخي.

ومن ثم فإن استثمار العقارات الوقفية مربوط بضابط المصلحة فإذا كان الاستثمار يعود على الجهة الموقوف عليهم بالفائدة ويحقق مصلحة شرعية فلا شك في مشروعيته، بل هو أمر مرغوب فيه إذا قُيِّدَ بشروطه وضوابطه الشرعية.

الفرع الثالث: العلاقة بين الوقف والاستثمار.

جوهر الوقف ومقصده الأساسي هو استمرار المنفعة والثمرة والغلة، كما جاء في الحديث الشريف: ﴿حَبْسُ الْأَصْلِ، وَسَبْلُ الثَّمَرَةِ﴾¹، فمن خصائص الوقف تأييد الانتفاع به، واستمراره إلى المستقبل، فالأصل فيه الاستمرار في العطاء والنفع، وإنما حبس الوقف من أجل استغلاله مع المحافظة على الأصول، وهذا الحديث يوجب أمرين أساسيين وهما ركيزتا الاستثمار؛ حفظ الأصل واستمرار الثمرة للارتباط الوثيق بينهما، فلا يمكن الانتفاع واستمرار الثمرة والمنفعة إلا مع بقاء الأصل وحفظه وديمومته، وإن وجود الأصل بشكل صحيح يؤدي حتماً إلى جني الثمار والمنافع، وهذا ما أكدّه الفقهاء رحمهم الله، فالاستثمار إضافة أرباح إلى رأس المال لتكون المنفعة من الربح فحسب مع الحفاظ على رأس المال، وقد يضاف إليه الربح للمستقبل.²

ومن ثم فإن العلاقة بين الوقف والاستثمار علاقة متينة، ولا يمكن أن يُتخيل وجود وقف دون استثماره؛ لأن الوقف في حقيقته نوع من أنواع الاستثمار؛ فالواقف يقف ماله في سبيل أن يحصد نتاجه يوم القيامة، وما القصد من الاستثمار إلا تحقيق أكبر عائد للوقف أو تأمين أكبر ربح بعبارة أخرى إخراج من حيز الركود إلى حيز العمل والإنتاج ليتم في الأخير صرفه إلى الجهات الموقوفة عليها، فالوقف بحد ذاته استثمار، والمنفعة من المال الموقوف تعتبر استثماراً بغية المحافظة على أصله من الاستهلاك وبغية الحصول على منافع تكون عن طريق الاستثمار فيه.

الفرع الرابع: ضوابط الاستثمار الوقفي.

نعني بضوابط الاستثمار عمومًا والوقف خصوصًا هي: تلك الأسس والقواعد الكلية التي توجه سلوك المستثمر عقديًا وخلقياً واجتماعياً واقتصادياً؛ أي: وفق الأصول والقواعد والمقاصد الكلية المنظمة للعملية

¹ أخرجه أبو بكر البيهقي في كتابه: السنن الكبرى، كتاب الوقف، باب الوقف المشاع، رقم الحديث 11904، ج6، ص268.

² مجدوب مجوسي وآخرون: الدور التنموي للذكور الوقفية، بحث مقدم للمؤتمر العلمي الدولي المحكم والذي نظمه مركز البحث وتطوير الموارد البشرية رماح عمان الأردن بالتعاون مع جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية بقسنطينة، تحت عنوان: "الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة"، ط1، 2017م، ص525.

الاستثمارية التي دعت إليها الشريعة في هذا النوع من التصرفات؛ ويشترط علماء الاقتصاد الإسلامي عند دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع ما شروطاً لسلامة العملية الاستثمارية، ويمكن أن نخصرها فيما يلي:¹

1. **ضابط المشروعية:** ويقصد أن تكون عمليات الاستثمار مطابقة لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، والتي تعتبر المرجعية الأولى في هذا النشاط، حيث يتم تجنب استثمار الأموال الوقفية في المجالات المحرمة شرعاً ومنها: الإيداع في البنوك بفوائد أو شراء السندات بفوائد أو شراء أسهم لشركات تعمل في الحرام.

2. **ضابط الطيبات:** ويقصد به توجه الأموال نحو المشروعات الاستثمارية التي تعمل في مجال الطيبات وتجنب مجالات الاستثمار في الخبائث.

3. **ضابط مراعاة الأولويات والحاجات الملحة:** يقصد به ترتيب المشروعات الاستثمارية المراد تمويلها وفقاً لسلم الأولويات الإسلامية: الضروريات فالحاجيات فالتحسينيات، وذلك حسب احتياجات المجتمع الإسلامي والمنافع التي سوف تعود على الموقوف عليهم.

4. **ضابط التنمية الإقليمية:** المقصود بضابط التنمية أن توجه الأموال نحو المشروعات الإقليمية البيئية المحيطة بالمؤسسة الوقفية ثم إلى الأقرب فالأقرب، كما لا يجوز استثمار أموال المسلمين في البلاد التي تحارب الإسلام أو تتعاون مع الغير في ذلك.

5. **ضابط تحقيق العائد الاقتصادي المرضي والنفع الأكبر لينفق منه على الجهات الموقوف عليهم:** اتخاذ الوسائل الممكنة لتحقيق عائد كافٍ مناسب يمكن الإنفاق منه على الموقوف عليهم، فالتوازن بين التنمية الاجتماعية والتنمية الاقتصادية ضروري في المؤسسات الوقفية، كما ينبغي توجيه جزء من الاستثمارات نحو المشروعات التي تحقق نفعاً للطبقات المحتاجة والمتضررة، وإيجاد فرص عمل للعاطلين بما يحقق التنمية الاجتماعية، وذلك من أهم مقاصد الوقف.

6. **ضابط التوازن والتنوع:** تحقيق التوازن والتنوع من حيث الآجال والصيغ والأنشطة والمجالات لتقليل المخاطر وزيادة العوائد، فلا يجوز التركيز على منطقة أو مدينة وحرمان الأخرى أو التركيز على

1 عبد القادر بن عزوز: فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003/2004، ص 81.

استثمارات قصيرة قريبة، وإهمال المتوسطة والطويلة، أو التركيز على صيغة تمويلية دون صيغ أخرى، وكل ذلك من أجل تحقيق التوازن والتنوع للمؤسسات الوقفية وتقليل المخاطر، والبلوغ بالوقف إلى تحقيق أهدافه المنشودة.

7. ضابط المحافظة على الأموال وتنميتها: يقصد بهذا الضابط عدم تعريض الأموال الوقفية لدرجة عالية من المخاطر، والحصول على الضمانات اللازمة المشروعة للتقليل من تلك المخاطر، وإجراء التوازن بين العوائد والأمان كما يجب تجنب اكتناز الأموال لأن ذلك مخالف لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية فمراعاة عناصر السلامة الاستثمارية "الاقتصادية"، يقصد به المحافظة على المال العام والخاص والتقليل من الخسائر المحتملة في المشروع الاستثماري ولا يتحقق ذلك إلا بالتخطيط السليم، وحسن المفاضلة بين مجالات الاستثمار وبين أساليبه.

8. ضابط التخصص والكفاءة في إدارة شؤون الأوقاف: إن نجاح المؤسسات الوقفية المعاصرة يكمن في القدرة التنظيمية الإدارية لها، وأن تفشي الفساد وضعف الذمم لدى ناظر ومتولي الأوقاف قديماً أثر بلا شك على استثمارية الأوقاف وتنميتها، وكذلك اختيار أساليب الاستثمار الملائمة لصور الأصول الوقفية المختلفة، وكل هذا يتطلب المتابعة والمراقبة لحماية المال الوقفي من الضياع.¹

9. ضابط توثيق العقود: التي تتم على أموال الوقف، ويقصد بذلك أن يعلم كل طرف من أطراف العملية الاستثمارية مقدار ما يساهم به من مال و مقدار ما يأخذه من عائد أو كسب ومقدار ما يتحمل به من خسارة إذا حدثت، وأن يكتب ذلك في عقود منضبطة حتى لا يحدث جهالة ولا غرر.²

المطلب الثاني: إيجار العقار الوقفي الفلاحي في الجزائر بين الواقع والمأمول.

نبحث في هذا المطلب إيجار العقار الوقفي الفلاحي، بدراسة واقعه والعمل على وضع خطة لنصل إلى المأمول في هذا الإطار، وقد تم تناول هذا المطلب في الفروع الآتية ذكرها.

1 نسرين ماجدة دحيلة وميساء منير ملحم: دور المصارف الإسلامية في استثمار أموال الوقف، المرجع السابق، ص 149.

2 المرجع نفسه، ص 149.

الفرع الأول: واقع التجربة الجزائرية في استثمار العقارات الوقفية الفلاحية.

إن الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر لم يعرف إلى غاية يومنا هذا تطبيقات ميدانية قوية، ذلك أن الوتيرة التي تسير بها مختلف المشاريع الاستثمارية ضعيفة علمًا أنها مشاريع واعدة وتُبرز النقلة النوعية في هذا المجال، كما تثبت اهتمام المشرع الجزائري باسترجاع العقارات الوقفية وإدخالها حيز العمل والاستثمار، ويؤكد توجه الدولة لتنمية الأوقاف ببعث مشاريع استثمارية جديدة¹، تم تناول هذا الفرع في البنود التالية:

البند الأول: المشاريع الوقفية العقارية على ضوء قانون الأوقاف 10/91 وقانون 07/01²:

1. مشروع حي الكرام: هذا المشروع الذي أتمته الدولة الجزائرية في بلدة السحولة في العاصمة، ويعد الأول من نوعه في الوطن الإسلامي والعربي، ويضم هذا المشروع شققًا سكنية وخدماتها من محلات تجارية ومركزًا للأعمال، ومن ثم وجب وجود بنك يخدم المشروع، ومسجدًا للحي ومبرة يتم فيها رعاية الأيتام.
2. مشروع المركب الوقفي: تم هذا المشروع في بلدية بوفاريك ولاية البليدة، وقام لخدمة الأعمال المكتبية والأكاديمية والتعليمية، إذ ضم مكتبتين إحداهما تقليدية والأخرى إلكترونية، كذا مكاتب للدراسة، وقاعة لإلقاء المحاضرات، ومدرسة قرآنية تعنى بالقراءات، ولم تنس أن تنشئ كذلك مدرسة متخصصة في كافة العلوم.
3. مشروع المسجد الأعظم: قامت فكرة هذا المشروع على إنشاء مسجد كبير يعد الثالث في المساحة في الوطن العربي والإسلامي، إذ يعتبر ثالث أكبر مساحة بعد الحرمين، ولم يقف المشروع على بناء المسجد فحسب، إذ إنه سيكون في هذه الحالة بعيدًا عن الاستثمار الوقفي؛ لذا فإنه ضم فندقًا ومركزًا يعنى بالصحة والتخصص الطبي، فهو منارة عامرة تعد الأولى من نوعها في العالم، ومعهدًا عاليًا للدراسات الإسلامية، ومركزًا تجاريًا، ولم ينس المشرع ولا المنسق من وضع المطاعم، وورش للحرف التقليدية، وموقفًا للسيارات، ومساحات خضراء واسعة (70 % من مساحة المشروع)، وبهذا أصبح هذا المشروع مركزًا إسلاميًا متكاملًا وإشعاعًا ثقافيًا وإنسانيًا بلون عصري.

1 سناء بن شرطية: الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 289. / فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، بحث منشور على شبكة النت، [www/google.com](http://www.google.com)، تاريخ الدخول: 2018/12/1، ص 7.

2 فارس مسدور، المرجع نفسه، ص 7.

ومن خلال هذه المشاريع النموذجية يتضح أن ثمة نقلة نوعية في التفكير الخاص بالاستثمار الوقفي، وهو ما ذكرناه أعلاه، وهذا لم يكن مُمكنًا لو لم توجد نصوص قانونية تتيح مثل هذه الاستثمارات، حيث بدأت هذه النقلة في التفكير الوقفي بعد صدور قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ الموافق 27 أبريل 1991 والمتعلق بالأوقاف، ثم تلا ذلك تعديل لهذا القانون وهذا بناء على القانون 07/01 المؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون 10/91.

البند الثاني: مشاريع وقفية أخرى.

تبرز النقلة في التفكير الوقفي للمشرع الجزائري من خلال تلك المشاريع الوقفية التي أتمتها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، والتي لم تقف عند الحد الديني أو المنشآت الفكرية والثقافية فحسب، بل تخطتها لتصبح شريكة في جميع الأطر التجارية والصناعية والعملية على أرض الواقع، ونذكر من تلك المشروعات:

1. مشروع بناء مركز تجاري وثقافي بوهران: يُعدُّ هذا المشروع من أضخم المشروعات التي قامت بها وزارة الأوقاف الجزائرية، كما تم تمويل هذا المشروع من قبل مستثمر خاص على أراضٍ تابعة للوقف العقاري الفلاحي، ويشتمل المشروع على مرش به أربعين غرفة، مركزًا تجاريًا، مركزًا ثقافيًا إسلاميًا، وموقف للسيارات، وبلغت نسبة الإنجاز به 90 %، ولا شك أن هذا إنجازًا في الاستثمار الوقفي.
2. مشروع بناء 42 محلًا تجاريًا بولاية تيارت: يعنى هذا المشروع بالجيوب العقارية والإفادة منها في مشروعات استثمارية صغيرة من خلال المحلات التجارية، تلك التي تقع في المحيط العمراني في الولايات لصالح فئة الشباب، كما تم تمويل هذا المشروع من صندوق الأوقاف، بما يخدم الشباب ويحقق استثمارًا حيويًا في قطاع التجارة.
3. مشاريع استثمارية بسيدي يحيى ولاية الجزائر: يعمل هذا المشروع على استغلال الأراضي الوقفية المملوكة لوزارة الأوقاف، من خلال إنجاز مراكز تجارية وإدارية، وتظل تلك المراكز تحت ملكية الوزارة، ويديرها المستثمرون بأحقية الامتياز مقابل مبالغ مالية قدرها الخبر العقاري المختص.
4. مشروع شركة طاكسي وقف: دخل هذا المشروع حيز التنفيذ والإفادة منه منذ قرابة السنة بعدد 30 سيارة، مما وفرَّ 40 وظيفة للمواطن الجزائري كذا الإفادة منه في الشوارع الجزائرية، فهو يحقق أرباحًا

مادية واجتماعية واقتصادية، وعليه فالدراسة جارية بغرض نقل تلك التجربة لعددٍ من الولايات الأخرى.¹

5. مشروع إعداد دراسة لإنتاج مشروع مركز خدماتي وقفي بعين تموشنت: بسعة 1500 مترمربع.²
6. دراسة إنجاز مشروع مركبات فلاحية لفائدة عشر ولايات الجنوب فوق قطعة أرضية وقفية بسعة 10 هكتارات.³

الفرع الثاني: آفاق استثمار الأوقاف رؤية في التطوير.

يعنى هذا الفرع بدراسة آفاق استثمار الأوقاف عامة، والعقارات الوقفية الفلاحية خاصة، بغض النظر عما يعانیه واقع الأوقاف من مشكلات تتمثل في صعوبة حصر ممتلكات الأوقاف من جهة؛ ذلك أن جزءاً من هذه الأوقاف قد ضُم منذ عهد الاحتلال الفرنسي إلى أملاك الدولة أو الخواص، إذ إنه في ظل الغياب للوثائق يجعل عملية الاسترجاع مسألة صعبة، ومن جهة أخرى فإن جزءاً من هذه الممتلكات قد سُخِّرَ لأغراض مدة طويلة مما صعب إيجاد أماكن ملائمة لتحقيق تلك الأغراض.

ولا شك أن بعضاً من الأوقاف قد أمم في إطار الثورة الزراعية، وبالرغم من التراجع عن مبدأ التأميم فإن عملية الاسترجاع تتطلب وقتاً يؤدي إلى تدهور هذه الأراضي، فضلاً عن عدم وضوح هذه الطرق. وسعياً منا لتجاوز مشكلات القطاع، تم تناول هذا الفرع كروية لتطوير القطاع في البنود التالية.

البند الأول: تطوير إيجار الوقف الفلاحي بين الصيغ والمجالات.

إن وضعية الاستثمار الوقفي العقاري كما هو عليه الحال اليوم في الجزائر ضعيفة جداً مقارنة بالإمكانات المتاحة في هذا المجال، وهذا نظراً لاسترجاع أراضٍ وقفية وعقارات هامة في وسط المدن وأماكن

1 وضعية الأوقاف في الجزائر، بحث معروض في الموقع الرسمي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ركن الأوقاف واقع وآفاق، www.marw.dz، 13 نوفمبر 2019 م، 12 : 27.

2 مقرر وزاري رقم 71 المؤرخ في 25/01/2016 بمبلغ قدره مليار و80 مليون.

3 مقرر وزاري رقم 144 المؤرخ في 23/03/2014 بمبلغ قدره 350 مليون.

سياحية من الدرجة الأولى؛ لذا فإننا نقترح ترقية الاستثمار العقاري الوقفي في الجزائر من جانبين هما: تطوير الصيغ الاستثمارية العقارية الوقفية، وتطوير مجالات الاستثمار العقاري الوقفي.

إذ أننا بضبط هذين الجانبين سنخطو خطوات واسعة نحو تطوير منظومة إيجار العقار الوقفي الفلاحي، فالصيغ الاستثمارية المرنة التي تشجع على استثمار العقارات الفلاحية تخلق مناخًا جيدًا وقوانين مشجعة، ومجالات واسعة للعمل على الاستثمار وخلق فرص جديدة، ومن جانب آخر فإن تطوير مجالات الاستثمار القديمة يعمل على تحقيق أرباحًا أكبر، والسير بسرعة أكبر مع عجلة الاستثمار.

أولاً: تطوير الصيغ الاستثمارية العقارية الوقفية.

في هذا الإطار فإننا نقترح عددًا من الصيغ التي من شأنها نجاح منظومة إيجار العقار الوقفي الفلاحي، ونشير إلى تلك الصيغ فيما يأتي:

1. صيغة المشاركة:

إن المشاركة تضم عددًا من الأشكال والصور منها: المشاركة الدائمة، والمشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك، أ. المشاركة الدائمة: وهو عقد تشارك بموجبه إدارة الأوقاف مع جهة ثانية في مشروع عقاري وقفي دائم، كأن تدخل شريكًا في إنجاز مشروع سكني على الأراضي الوقفية ويكون المال من الطرف الثاني (حكومة، خواص، مؤسسات مصرفية إسلامية)، على أن تكون حصة كل شريك من الأرباح على قدر مشاركة كل منها في رأس المال، ويبقى المشروع مؤجرًا وتقسّم نتيجته بينهم.¹

من خصائص وضوابط المشاركة الدائمة:

- يجري الاتفاق على المشاركة الدائمة بموجب عقد موقع من البنك والشركاء يحدد فيه مقدار المشاركة في رأس المال أو العمل من قبل الأطراف المشاركة، وكيفية توزيع الأرباح والخسائر وتصفية الشراكة وغيره من الشروط المتعلقة بالشركة.

- يقدم كل طرف ما تعهد به من رأس مال أو عمل.

1 فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مرجع سابق، ص 8.

- تكون المحاسبة عن الأرباح والخسائر في نهاية كل سنة مالية عادة، بعد خصم النفقات وأتعاب أو أجور إدارة وتشغيل الشركة.
- يشترك البنك الإسلامي في تقديم الخبرة والمشورة للمشروع، وأحياناً ينتدب البنك ممثلين عنه للاشتراك في إدارة المشروع.
- تنفيذ المشاركة الدائمة يتم عن طريق المشاركة في إيجاد مشروعات أو شركات جديدة أو المساهمة بالاشتراك في مشروعات قائمة فعلاً، ولمختلف أنواع المشروعات كما أوضحنا سابقاً.
- يشترط البنك عادة أن يكون المشروع أو الشركة التي يجري بها ملتزمة في قواعد التعامل الشرعية بمختلف مراحل عملها.
- تعتبر المشاركة الدائمة من وسائل الاستثمار أو التمويل متوسطة أو طويلة المدى لدى البنك الإسلامي.¹
- ب. المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك: عوض دوام المشاركة يمكن أن تتنازل إدارة الأوقاف عن نسبة من حصتها السنوية (أو الشهرية) لإضفاء حصة الشريك ليؤول المشروع في النهاية إلى إدارة الأوقاف بالكامل.²
- وتعد المشاركة المتناقصة من أدوات الاستثمار الحديثة، ويسع المؤسسات المالية الإسلامية تطبيقها لما تحققه من الغايات والفوائد مما لا يتحقق في الشركات المعهودة، مع تضمنها لغاية الشركات عامة من توفير رؤوس الأموال وتوزيع المخاطر، فقد يرغب العملاء في ملكية أعيان كمصانع أو مجمعات تجارية ونحوها ولا يجدون من المال ما يكفي لشرائها، فيطلبون من المؤسسة المالية الإسلامية المشاركة في الشراء لمدة محدودة، تقول للشريك الملكية في نهاية هذه المدة، وفق شروط واتفاقات المشاركة المتناقصة، فتحقق هذه المشاركة تملك العملاء لهذه الأعيان للاستثمار أو التملك.³

1 محمد عبد الرؤوف حمزة: المشاركة في الشريعة الإسلامية، ماجستير، قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة سالت كليمنتس . الشارقة للاستشارات الأكاديمية والجامعية، 1427-1428 هـ / 2006-2007م، ص10.

2 فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مرجع سابق، ص8.

3 وهبة الزحيلي: المشاركة المتناقضة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستحقة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، تصدر عن منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، العدد13، ص971.

ومن ثم فإن المؤسسة المالية الإسلامية قد لا ترغب بالاستمرار في المشاركة، لئلا تجمد رأس مال مدة طويلة، فعقد المشاركة المتناقصة يحقق لها غايتها في الربح بالإضافة إلى استرداد رأس المال في فترة قد لا تكون بحاجة إلى رأس المال المشارك، كما أن المؤسسة في الوقت ذاته تحقق أرباحاً مستمرة مدة العقد¹.

2. المضاربة المتناقصة المنتهية بالتملك: تكون الأرض والمال من الأوقاف (مثلاً) على أن يتولى مكتب دراسات (المضارب) إنجاز المشروع وإدارته بعد ذلك، وهذا مقابل نسبة من الأرباح كمقابل للجهد والخبرة والإدارة، لتقوم إدارة الأوقاف بشراء حصته من المشروع عن طرق الإطفاء السنوي بتنازلها عن نسبة إضافية من أرباحها لصالح المكتب².

3. الإيجار المتناقص المنتهي بالتملك: بأن يتم التعاقد بين المؤسسة المالية الإسلامية والشريك على إقامة مشروع، مع وعد من الشريك باستئجار العين لمدة محددة، وبأجرة المثل، فتكون نفقته في هذه الحال شريكاً مستأجراً، وتوزع الأرباح حينئذ وفق طريقة المشاركة المتناقصة السابقة حسب اتفاقهما³، وبه يمكن أن تستثمر إيرادات الأوقاف في إنجاز محلات تجارية على أراض غير وقفية، لتقوم الإدارة ببيعها بناء على صيغة الشراء بالإيجار مع هامش ربح معقول.

4. الأسهم والسندات الوقفية: يمكن أن تستعين إدارة الأوقاف في تعمير أرض وقفية عن طريق الاستعانة بالتمويل السندي أو بالأسهم الوقفية، وهي عبارة عن منح حق استغلال المال لصالح الأوقاف - وفق طرق شرعية-، وبعد إنجاز المشروع وتشغيله (تأجيراً أو استثماراً معيناً) يتم إطفاء هذه السندات والأسهم الوقفية من الإيرادات المتأتية من المشروع⁴.

1 المرجع السابق، العدد، 13، ص 971.

2 فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مرجع سابق، ص 8.

3 وهبة الزحيلي: المشاركة المتناقضة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، د.س.ن، العدد 13، ص 971.

4 فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مرجع سابق، ص 8.

ثانيا: تطوير مجالات الاستثمار العقاري الوقفي.

تعد عملية الاستثمار الوقفي محصلة المراحل السابقة التي عرفتها الأملاك الوقفية ابتداءً من حصرها والبحث عنها واسترجاعها إلى غاية تسوية وضعيتها القانونية بإعداد سندات رسمية لها وقد عملنا على تعديل قانون الأوقاف رقم 10/91 بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 28 صفر 1422 الموافق لـ 22 ماي 2001م، وذلك لفتح المجال لتنمية واستثمار الأملاك الوقفية سواء بتمويل ذاتي من حساب الأوقاف (خاصة بعد ارتفاع مداخيل الأوقاف)، أو بتمويل وطني عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة.¹

أما في المجالات والمشاريع التي يمكن الاستثمار فيها في العصر الحديث، فهي كثيرة مثل: الاستثمار العقاري، أو الاستثمار في إنشاء المشروعات الإنتاجية، أو الاستثمار في المشروعات الخدمية: التعليمية والطبية والاجتماعية، ومكاتب تحفيظ القرآن، والمستوصفات والمراكز الصحية، ودور الضيافة ودور اليتامى والمسنين والمرضى²، وعض أن تبقى الاستثمارات العقارية الوقفية مرتكزة على السكنات الوقفية وملحقاتها التجارية، يمكن أن ترقى إلى المجالات التالية³:

1. الفنادق الوقفية: نقصد بها الاستثمار في إنشاء فنادق على الأراضي الوقفية وبالشكل الذي

لا يتناقض مع تعاليم الشريعة الإسلامية، ونقصد الفنادق الإسلامية الراقية.

2. القرى السياحية: يمكن أن تستثمر الأوقاف في إنشاء قرى سياحية في أماكن مختلفة من أرض

الوطن وليس فقط في الأماكن الساحلية، وإنما يمكن الاستفادة من فكرة المنتجعات السياحية

في العالم على أن تكون بمسحة إسلامية مميزة تحترم فيها العادات والتقاليد الإسلامية الحميدة.

1 بوغليطة الهام وبوعفار آمال: الدور الاقتصادي للاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر وصيغ تطويره، بحث مقدم ضمن فعاليات

الملتقى الدولي المحكم، الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، مرجع سابق، ص 635.

2 بركات محمد مراد: الوقف فضيلة إسلامية وضرورة إجتماعية، مجلة البيان، العدد 228، المنتدى الإسلامي، شعبان 1427 هـ،

ص 5.

3 بوغليطة الهام وبوعفار آمال: الدور الاقتصادي للاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر وصيغ تطويره، بحث مقدم ضمن فعاليات

الملتقى الدولي المحكم، الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، مرجع سابق، ص 635.

3. المستشفيات والعيادات المتخصصة: لا يوجد أي مانع في أن تكون الاستثمارات العقارية

الوقفية عبارة عن مستشفيات وعيادات متخصصة تمارس نشاطها وفق أسعار تأخذ بعين الاعتبار وضعية المحتاجين والفقراء، وهذا بغية ترقية الخدمة الصحية الخاصة التي تأخذ بعين الاعتبار المستويات الاجتماعية المختلفة للمواطنين.

4. المدارس والمراكز الوقفية المتخصصة: لا نقصد المدارس القرآنية فحسب، وإنما تلك

المدارس المتخصصة في تعليم اللغات، الإعلام الآلي، الحرف التقليدية، الصناعات الصغيرة، وهذا بناء على أساليب التسيير الخاص لكن بصيغة اجتماعية.

البند الثاني: تطوير الجانب الإداري والتسييري للأوقاف.

عملت الوزارة على تحقيق هذا الهدف من خلال إعداد المذكرات والتعليمات في مجال التسيير المالي والإداري، ومن ثم يجب أن إعادة هيكلة النظم الإدارية والجانب التسييري للارتقاء بعملية الاستثمار الخاصة بالعقار الوقفي الفلاحي.

ولإنجاح مؤسسة الوقف لا بد من الاهتمام بالمحاسبة والمراقبة باعتبارها صِمام الأمان للاستثمارات الوقفية، والتدقيق في هذه المحاسبة يردع أيادي النظار المطلقة، حتى يدركوا أن هناك رقابة مرصدة عليهم، فيجنبهم الخوف من نتائجها السير في طريق الاستغلال غير المشروع لخيرات الوقف¹.

والمحاسبة ليست دخيلة على ديننا الإسلامي؛ بل إنه هدي النبي صلى الله عليه وسلم، بدليل ما كان من النبي تجاه رجلٍ من الأزد على صدقات بني سليم، يدعى: ابن الأتبية لما استعمله على صدقات (بني سليم) فلما جاء رسول الله وحاسبه، قال: هَذَا مَا لَكُمْ، وَهَذَا هَدِيَّةٌ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ﴿فَهَلَّا جَلَسْتَ فِي بَيْتِ أَبِيكَ وَأُمِّكَ حَتَّى تَأْتِيكَ هَدِيَّتُكَ إِنْ كُنْتَ صَادِقًا﴾، ثُمَّ خَطَبَنَا، فَحَمَدَ اللَّهُ، وَأَنْتَى عَلَيْهِ، ثُمَّ قَالَ: ﴿أَمَا بَعْدُ، فَإِنِّي أَسْتَعْمِلُ الرَّجُلَ مِنْكُمْ عَلَى الْعَمَلِ مِمَّا وَلَا نِيَّ لِلَّهِ، فَيَأْتِي فَيَقُولُ: هَذَا مَا لَكُمْ، وَهَذَا هَدِيَّةٌ أُهْدِيَتْ لِي، أَفَلَا جَلَسَ فِي بَيْتِ أَبِيهِ وَأُمِّهِ حَتَّى تَأْتِيَهُ هَدِيَّتُهُ إِنْ

1 بركات محمد مراد: الوقف فضيلة إسلامية وضرورة اجتماعية، مجلة البيان المنتدى الإسلامي، العدد 228، ص 5.

كَانَ صَادِقًا، وَاللَّهِ لَا يَأْخُذُ أَحَدٌ مِنْكُمْ مِنْهَا شَيْئًا بغيرِ حَقِّهِ، إِلَّا لَقِيَ اللَّهَ تَعَالَى يَحْمِلُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، فَلَا عَرَفَنَ أَحَدًا مِنْكُمْ لَقِيَ اللَّهَ يَحْمِلُ بغيرًا لَهُ رِغَاءً، أَوْ بَقْرَةً لَهَا حُورًا، أَوْ شاةً تَعْرُ ۞، ثُمَّ رَفَعَ يَدَيْهِ حَتَّى رُئِيَ بَيَاضُ إِبْطَيْهِ، ثُمَّ قَالَ: ﴿اللَّهُمَّ، هَلْ بَلَغْتُ؟﴾ بَصَرَ عَيْنِي، وَسَمِعَ أذُنِي.¹

ومن جانب آخر فإن مجال استثمار العقارات الوقفية يجب أن يلتزم بالصيغ المقبولة شرعاً، فلا يمكن أن يبحث هنا عن أي صيغة تقوم على التمويل الربوي الممنوع شرعاً، لذا لا بد من تطوير صيغ يتوافر فيها الحل الشرعي وإبقاء ملكية العين الموقوفة، واضح هنا أننا لا نتحدث عن الاستثمار العادي كما ورد في بعض البحوث المقدمة، الاستثمار العادي في الإجارة والمزارعة والمساقاة وغير ذلك، فهذا أمر مقرر في كتب الفقه ونصوصه واضحة، فقد وضعت أحكام خاصة لهذا الاستثمار في مجال الوقف، كأن قيدت مثلاً مدة الإجارة في الدور بسنة، وفي الأراضي الزراعية بثلاث للمحافظة على الأعيان الموقوفة وعدم بقائها في أيدي الناس لمدد طويلة قد تفقدها الوقفية ويدعون ملكيتها، المهم هو التحدي الذي تواجهه جهات الأوقاف في العالم الإسلامي الآن كيف تعمر هذه الأراضي الوقفية الواسعة العديدة ضمن طبيعة الوقف وبما يحقق الاستثمار وفق قواعد الشريعة، وخاصة نحن نتطلع في عالمنا الإسلامي إلى إحياء دور مؤسسة الوقف في خدمة جهات الخير والنفع العام، فإذا لم يرافق هذا الإحياء عملية استثمار جادة لأراضي الأوقاف فإن ذلك يؤدي إلى إحجام المسلمين عن الوقف لأنهم يلاحظون أن كثيراً من الأوقاف مازالت معطلة ولم تستثمر الاستثمار الجاد النافع، ومن هنا تحمل هذه المسؤولية الآن في الدول الإسلامية وزارات وإدارات متخصصة يجب أن تهتم - باعتبارها المتولي العام على الأوقاف - بهذا الجانب الحيوي المهم.²

وفي إطار التطوير وجب اتباع الخطوات الآتية³:

1 أخرجه البخاري: صحيح البخاري، كتاب: الأحكام، باب محاسبة الإمام عماله، حديث رقم 7197، ج 9، ص 76. أخرجه

مسلم: صحيح مسلم، كتاب الإمارة، باب: تحريم هدايا العمال، حديث رقم 1832، ج 3، ص 1463.

2 خليفة بابكر الحسن: استثمار موارد الأوقاف، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، د.س.ن، العدد 12، ص 136.

3 سحر مفتي: أثر الوقف في الحياة العلمية بالمدينة، مركز بحوث ودراسات، المدينة المنورة، 1424هـ، ص 277.

- معالجة ومتابعة أوضاع الأوقاف التي لها ناظر خاص، والتوجيه بما ينبغي اتخاذه حيالها، ورفع عنها للجهة المختصة إن اقتضى الأمر.
- متابعة المشروعات الكبيرة لتأمين إيصال الخدمات إليها، والعمل على تسويق إيجارها على ضوء مصلحة الوقف.
- متابعة موضوع التعميم على كافة فروع الأوقاف - بإعداد بيان شامل بالأوقاف المتعطلة وقليلة الغلال والعمل على رفع غلتها، وتحسين وضعها بشتى السبل.
- متابعة موضوع توجيه إدارات الأوقاف لضرورة اتباع الطرق النظامية عند تأجير أعيان الأوقاف.
- الاستمرار في دراسة ما يحال من مكتب معالي الوزير على بعض الشكاوى والاستدعاءات، وتوجيه إدارات الأوقاف بما ينبغي اتخاذه بشأنها، والعرض عنها لمعالیه عند اللزوم.
- الاستمرار في صياغة وإعداد ضوابط وشروط عقد التأجير طويل الأمد للأوقاف واعتمادها، حيث إن كل حالة تقتضي إعادة النظر في بنود العقد، ليوافق واقع الحال نظراً لاختلاف الظروف والمؤثرات الخاصة بكل موقع.
- متابعة العمل على تطوير لوائح وأنظمة الأوقاف بما يتلاءم مع الواقع، كنظام مجلس الأوقاف الأعلى، واللائحة الإدارية والمالية للأوقاف، والاستعانة بما أمكن من المراجع الشرعية والأنظمة المعمول بها في الدول المجاورة.

خلاصة الفصل الأول:

تعددت الأحكام والمفاهيم الناظمة للوقف بحسب الفترة الزمنية التي مر بها، فالجزائر باعتبارها دولة إسلامية تبنت نظام الوقف، ونظمته خلال مجموعة من القوانين تبعا للمراحل التي مر بها التشريع الجزائري؛ والاهتمام الفعلي بالأوقاف ظهر بعد دستور 1989، محاولة من المشرع لإرجاع عصر الإزدهار الذي كانت تعهده الأملاك الوقفية في السابق.

تضمن بعد ذلك قانون 10/91_ تعريفا للوقف في المادة الثالثة منه التي تنص: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه الخير".

وذكر جمهور الفقهاء أن للوقف أربعة أركان؛ هي: الصيغة، الواقف، العين الموقوفة، والموقوف عليه، بينما يرى الحنفية؛ أن للوقف ركنا واحداً هو الصيغة، وذلك لاقتضاءها الأركان الأخرى، ومن خلال استقراءنا للمادة 09 من قانون الأوقاف فإن المشرع الجزائري وسع في الأركان أخذاً برأي الجمهور، ويلزم لقيام هاته الأركان توفر شروط محددة شرعاً وقانوناً.

ويعتبر العقار الوقفي الفلاحي أحد أصناف الملكية العقارية، ومن أجل ذلك حظيت الأراضي الوقفية الفلاحية باهتمام من قبل المشرع الجزائري، المدرك للأهمية البالغة لاستثمار هذا النوع واستغلاله الاستغلال الأمثل نحو حركية اقتصادية تنموية شاملة من شأنها دفع عجلة التنمية المستدامة والعمل على مقوماتها، ويسمح بإدخال الأوقاف حيز العمل بعد الركود الذي عرفه القطاع في ظل غياب الأطر التشريعية لاستغلاله الاستغلال الأنسب.

كما يقصد بالاستثمار الوقفي اقتصادياً؛ ذلك التعامل بالأملاك الوقفية للحصول على الأرباح، وذلك بالتخلي عنها فترة زمنية معينة قصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية وللوصول إلى معرفة جهود المشرع لإنماء الوقف عبر تقنيته لصيغ الاستثمار فيه.

وجديراً بالذكر القول؛ (إن جوهر الوقف ومقصده الأساسي، هو استمرار المنفعة والثمرة والغلة)، وهذا لا يتأتى إلا بالاستثمار في الأصل، فبين الوقف والاستثمار علاقة متينة جداً؛ ويشترط علماء الاقتصاد الإسلامي

عند دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع ما شروطاً لسلامة العملية الاستثمارية، وحتى فقهاء الشريعة أوردوا ضوابط لاستثماره وسيره بما يتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية.

ولقد سعى المشرع الجزائري جاهداً في معالجة صيغ الاستثمار في العقار الوقفي الفلاحي؛ حيث أن المتبع للنصوص القانونية المختلفة في التشريع الجزائري وكيف تبلورت فكرة استثمار العقارات الوقفية الفلاحية، يمكن القول أن المشرع الجزائري سعى لإرساء قواعد قانونية تنظم الوقف بشكل عام لإدراكه للأهمية البالغة التي يكتسبها كنظام اقتصادي، واجتماعي، بامتياز فجاءت التعديلات المتتالية لتجسيد هذا، حيث قام المشرع بفتح مجال للتنمية، والاستثمار بخصوص الأملاك الوقفية الفلاحية.

ولقد تبلورت لنا من خلال كل هذا فكرة مجاهدة الدولة الجزائرية التغلب على ما خلفه المستعمر من طمسه ونهبه للأملاك الوقفية، ومما لا شك فيه أن القوانين التي صدرت بعد الاستقلال من شأنها زيادة الاهتمام بالأوقاف وتفعيل دورها التنموي، نقف متفائلين أمام المراسيم المتتالية للمشرع الجزائري التي اهتمت باسترجاع عدد معتبر من الأملاك الوقفية والنص على أساليب لاستثمار هذه الأخيرة،

ورغم هذا تبقى مسألة استثمار الأملاك الوقفية تعاني ضعفاً يحتاج لسبل إصلاح والبحث عن حلول للوصول إلى ترقية استغلال الملك الوقفي، وهذا ما دفعنا لعرض مقترحات نصية تعمل على حل مشكلات الوقف الفلاحي في الجزائر؛ منها تطوير الصيغ الاستثمارية العقارية الوقفية، تطوير مجالات الاستثمار العقاري الوقفي، كذا تطوير الجانب الإداري والتسييري للأوقاف، وأخيراً تطوير الوعي وتشجيع الإبداع.

الفصل الثاني:

أنماط إيجار العقار الوتفي الفلاحي في
التشريع الجزائري وموقف الفقه الإسلامي منه.

تمهيد وتقسيم:

الاستثمار في قطاع العقار الوقفي الفلاحي مهم جدا، يتطلب البحث عن أنجع الوسائل والآليات لتحقيق أكبر عائد له، لإصلاحه وضمان بقائه واستمراره للعطاء من جهة، ول يتم صرف عوائده على الجهات الموقوف عليها، وبخاصة الجهات الخيرية العامة.

ويعد الإيجار من أهم الوسائل والآليات التي يمكن أن يُستثمر بها قطاع العقار الوقفي الفلاحي، دون الاقتصار على أساليبه التقليدية المطبقة قديماً في المجال الوقفي، وحسن توظيفه بطرق معاصرة، تجعل منه آلية تمويلية مستمرة ودائمة تسهم في الاقتصاد الوطني. أضف إلى أن الإيجار يعتبر هو الأسلوب الغالب والشائع في كافة العقود الوقفية، فهو من أكثر العقود تداولاً واستعمالاً، فقد عرفه الفقهاء: "بأنه أحسن أسلوب لإدارة المال"، أضف إلى ذلك أنه من أهم أساليب استثمار الوقف، فهو يحافظ على ديمومة العين الموقوفة وبقائها، بالإضافة إلى مساهمته في تنمية الوقف، وتحقيق أهدافه.

ولقد حظيت الأراضي الوقفية الفلاحية بقوانين تنظم إيجارها باعتباره النمط الأساسي لاستغلالها، فقد ميز المشرع بين الأملاك الوقفية التي تم إحصاؤها والأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والتي تبين لاحقاً على أنها أوقاف، مستحدثاً بذلك عقود جديدة من خلال تنظيم تجسد في المرسوم رقم 14.70 المؤرخ في 10 فبراير 2014؛ الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

ومن جهة أخرى، إذ سلمنا بوجود علاقة بين طرفين فإن ذلك قد يكون سبباً لحدوث نزاعات مستقبلاً، فانعقاد العقد يؤدي حتماً إلى علاقة بينهما مبنية على حقوق مضمونة للطرفين بموجب ذلك العقد، وعلى أساس القانون المنظم له، وفيما يلي نتناول كل صنف من هذه الإيجارات من خلال التقسيم الآتي:

المبحث الأول: أنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المعلومة والمحصورة.

المبحث الثاني: أنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المسترجعة.

المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار الوقفي الفلاحي.

المبحث الأول: أنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المعلومة والمحصورة.

يعتبر الإيجار الوسيلة المثلى لتنمية الأوقاف، وهو الصيغة الأكثر تطبيقاً على الأوقاف الجزائرية، فقد أصدر لذلك المشرع الجزائري مراسيم عدة، تجسد في ما يخص العقارات الفلاحية المرسوم 14 - 70 المؤرخ في 10 فبراير 2014؛ الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

يُقصد بأنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المعلومة والمحصورة، ذلك الإيجار الواقع على الأوقاف الفلاحية العامة دون الخاصة، والتي تم إحصائها غير تلك المسترجعة من الدولة.

ويقصد به أيضاً ذلك الإيجار المستمد من القانون، والذي تتطابق أحكامه مع عقد الإيجار المنصوص عليه في القانون المدني مع مراعاة المشرع لتخصيص بعض الأحكام لإعتبار المرجعية الدينية التي تحكم الأوقاف. بالإضافة إلى أن المشرع استحدث عقوداً خاصة للإيجار محيلاً أحكامها إلى الشريعة الإسلامية، وعليه تم تناول هذا المبحث بالتقسيم الآتي:

المطلب الأول: الإيجارات المستمدة من القانون للعقار الوقفي الفلاحي.

المطلب الثاني: الإيجارات المستمدة من الشريعة الإسلامية للعقار الوقفي الفلاحي.

المطلب الأول: الإيجارات المستمدة من القانون للعقار الوقفي الفلاحي.

يعد الإيجار المستمد من القانون لاستغلال العقار الوقفي الفلاحي؛ ذلك الإيجار المبثوثة أحكامه في القانون المدني مع اعتبار الأحكام التي تراعي الجانب الفلاحي والمرجعية الدينية للأوقاف؛ والتي نظمها المشرع في المرسوم 14 - 70، وعليه سنتناول في هذا المطلب تحليل لعقد الإيجار المنصب على العقار الوقفي الفلاحي، وقد تم تناول هذا المطلب إلى فروع؛ بيانها:

الفرع الأول: تعريف عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي في التشريع الجزائري والفقه الإسلامي.

تم تناول تعريفه لغة واصطلاحاً في البنود التالية ذكرها:

البند الأول: لغة.

إيجار من أجر، الأجر: الجزء على العمل، وفي الصحاح وغيره الأجر: الثواب، وقد فرق بينهما بفروق. قال العين في (شرح البخاري): الحاصل بأصول الشرع والعبادات ثواب، وبالمكملات أجر؛ لأن الثواب لغة بدل العين، والأجر بدل المنفعة، وهي تابعة للعين، وقد يطلق الأجر على الثواب وبالعكس (كالإجارة)، والأجرة، وهو ما أعطي من أجر في عمل.

ويقال: آجرته مؤجره: عاملته معامل، وعاقدته معاقدة؛ لأن ما كان من فاعل في معنى المعاملة

كالمشراكة والمزارعة إنما يتعدى لمفعول واحد، ومؤجره الأجير من ذلك، فأجرته الدار والعبد، من أفعال لا من فاعل، ومنهم من يقول: آجرته الدار، على فاعل، فيقول: آجرته مؤجره.¹

البند الثاني: اصطلاحاً.

أولاً. قانوناً: يعد عقد الإيجار من العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، ولقد خص المشرع الجزائري فصلاً كاملاً - الفصل الأول من الباب الثامن من الكتاب الثاني المتضمن الالتزامات والعقود - من القانون المدني؛ ولقد

1 محمد بن محمد الحسيني مرتضى الزبيدي: تاج العروس من جواهر القاموس، دط، دار الهداية، د.س.ن، ج10، ص24.

عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 قانون مدني على أنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشئ لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقدسم أي عمل آخر".¹

وعليه يفهم من هذا التعريف أن عقد الإيجار عقد يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، على أن يلتزم هذا الأخير - المستأجر - بدفع بدل إيجار محدد قد يكون مال أو أي خدمة أخرى بالمقابل.

ولقد ذكر قانون الأوقاف لسنة 1991 في المادة 42 منه ما نصه: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية".

والمتمثل للقانون رقم 07/01 يلحظ أن المشرع الجزائري قد أجاز تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقاً لنص المادة 26 مكرر 09 منه، واعتبرته حقاً مخولاً للسلطة المكلفة بالأوقاف نظراً لخصوصية هذه العقارات، وأحال شروطه وأحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/14، حيث عرفته المادة 04 منه على أنه: "يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرض وقفية مخصصة للفلاحة"².

والمتمثل للمادة الأولى من القانون 1991؛ يجد أنها اتصفت بالشمول والعمومية، حيث وضحت أحكام نص هذه المادة فيما بعد بموجب المرسوم التنفيذي 381/98 في المواد من 22 إلى 30، والذي نبذه تطرق لأحكام إيجار الملك الوقفي العام في فصله الثالث تحت عنوان: إيجار الأملاك الوقفية، وفي المسائل التي لم يتطرق إليها فقد نص بموجب المادة 26 مكرر 08 من القانون 91-10 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المتعلق بالأوقاف، ليتم تناول المسألة نفسها، وتحديد المقصود من عقد الإيجار المنصب على العقار الوقفي الفلاحي في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014؛ والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة، كما نص على قواعد

1 المعدلة بموجب القانون 07_05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم الأمر رقم 75_58، المتضمن القانون المدني.

2 المرسوم التنفيذي رقم 14/17 المؤرخ في 10 فيفري 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج. ر. ع. 9.

الاستغلال الفلاحي وحماية البيئة فيجب أن يكون إيجار الأراضي الفلاحية في ظل احترام الطابع الفلاحي للأرض الوقفية لاسيما قواعد البناء عليها مع حماية البيئة في اطار الأحكام التنظيمية المعمول بها.

ثانيا: شرعا.

يعرف اصطلاحا بالإجارة، ومن فقهاء الشريعة الإسلامية من يفرق بين الإجارة والكرء فيجعل الإجارة مختصة بالتعاقد على منافع الإنسان والمنقولات بينما الكراء يختص بالتعاقد على منفعة ما لا ينقل من العقارات والسفن والحيوان.¹

وعرف الفقهاء الإجارة بتعريفات لا تختلف فيما بينها نختار منها:

حيث عرف الحنفية الإجارة بأنها: "عقد تمليك منفعة بعوض".²

وعرفت عند المالكية: "عقد معاوضة على تمليك منفعة كائنة ومجعولة في نظير عوض أمدا معلوما أو قدرا معلوما".³

كما عرفها الشافعية: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم".⁴

كما ذكرت عند الحنابلة بأنها: "بيع المنافع بمنزلة الأعيان، لأن تمليكها يصح في الحياة والممات، وتضمن باليد والإتلاف والبيع يكون بعوض سواء عينا أو دينا".⁵

وهي كلها تعاريف لا تختلف في مضمونها، وتتفق مع ما جاء في القانون الجزائري.

1 محمد بن أحمد أبو عبد الله المالكي: منح الجليل شرح مختصر خليل، د.ط، دار الفكر، بيروت، 1409هـ/1989م، ج4، ص432.

/محمد بن قاسم الأنصاري: الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية، ط1، المكتبة العلمية، 1350هـ، ص393.

2 محمد بن أحمد بن أبي سهل السرخسي: المبسوط، د.ط، دار المعرفة، بيروت، 1414هـ/1993م، ج15، ص74.

3 أبو العباس أحمد بن محمد الخلوئي: بلغة السالك لأقرب المسالك، د.ط، دار المعارف، د.ب.ن، د.س.ن، ج4، ص6.

4 شمس الدين محمد بن أحمد الخطيب الشريبي: مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ط1، دار الكتب العلمية، د.ب.ن، 1415هـ/1994م، ج3، ص438.

5 ابن قدامة المقدسي: المغني لابن قدامة، د.ط، مكتبة القاهرة، د.ب.ن، 1388هـ/1968م، ج5، ص322.

الفرع الثاني: طرق إيجار العقار الوقفي الفلاحي.

نصت المادة 13 من المرسوم 70/14 بنصها ما يلي: "يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم، إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي.

وعليه فإن المشرع حصر طريقتين الأول - الأصل - الإيجار عن طريق المزاد العلني، أما الأسلوب الثاني - الإستثناء - الإيجار بالتراضي.

البند الأول: الإيجار عن طريق المزاد العلني.

تعرف المزايدة بأنها طريقة تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطاً، سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها.¹

ويمكن تعريفها أيضاً بأنها: "طرح التعاقد في مزاد عام لكي يتمكن من الحصول على أعلى عطاء".²

وقد اعتمد المشرع الجزائري بالإيجار بالمزاد العلني كقاعدة عامة؛ حددت تفاصيله المواد من 14-19 من المرسوم 70/14 حيث نصت:

المادة 14: "دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98_381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه، تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني".

المادة 15: "تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة".

المادة 16: "تجري المزايدة تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف، على أساس دفتر شروط نموذجي يرفق بهذا المرسوم".

1 سليمان محمد الطماوي: الأسس العامة للعقود الإدارية، دط، دار الفكر العربي، د.ب.ن، د س ن، ص 627.

2 صفاء فتوح جمعة: العقد الإداري الإلكتروني، دط، دار الفكر والقانون، مصر، د س ن، ص 93.

المادة 17: "تعلن المزايدة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجرائها طبقاً للتنظيم المعمول به".

المادة 19: "يحدد عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلقة بالإيجار عن طريق المزااد العلني وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم".

ومن ثم يخضع إيجار الملك الوقفي الفلاحي للمزااد العلني تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف، ويجري المزااد على أساس دفتر شروط نموذجي، يحدده وزير الشؤون الدينية والأوقاف، حيث تعلن المزايدة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل 20 يوم من تاريخ إجرائها، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية، بحضور ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف إقليمياً بعد استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويتم الإيجار عن طريق المزااد العلني، إما عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل عشرين يوماً على الأقل قبل تاريخ المزايدة عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين على الأقل، وعند الإقتضاء بأي وسيلة إخبارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها وحدودها ومراجع المسح _ في المناطق التي شملتها عمليات مسح الأراضي العام- ونظام السقي المطبق والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة الإيجار.
- مكان إجراء المزااد.
- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.¹

1 ينظر: المادة 03 - صيغة الإيجار - من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

أولاً. المزايدات الشفوية:

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات، وتكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار (2.000 دج) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وبخمسة آلاف دينار (5.000 دج) عندما يفوق الثمن المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

ولا يعلن المزايد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها، وإذا لم تجر أية مزايدة، يؤخر منح الإيجار ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

وإذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقاً متساوية في رسو المزايد، تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدات جديدة، تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايد.

ثانياً. التعهدات المختومة:

ويقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 5 أدناه.¹

1 تنص المادة 5 المشار إليها إلى: "يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزايد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، و يجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل الملم له بتعده أو بتقديمه إلى مكتب المزايد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات. وتدفع هذه الكفالة إلى حساب الأوقاف..."

يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزايد من ثمن المزايدة. يرد المحاسب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف عبارة تشهد أن المزايد لم يتم إعلانه لصالح المودع.

ويمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد، أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعنية، كما هو محدد في الإعلانات الإشهارية، في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز؛ قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلاً.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية: "التعهد من أجل إيجار... الجزء... رقم... المزاد المؤرخ في...".

ويترتب على عرض الإيجار قانوناً، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن سحب التعهد ولا إلغاؤه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

ثالثاً. مكتب المزاد - لجنة فتح الأظرفة -:

يجري المزاد عن طريق المزايدات الشفوية، أو بفرز التعهدات المختومة، في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية، وحسب الكيفية المقررة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزاد تتكون من:

- مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية أو ممثله رئيساً.

- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله عضواً.

- موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية عضواً.

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، فيجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة القاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصياً أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة 6 أدناه.¹

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع لحساب الأوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه.

1 تنص المادة 6: "يجب على كل شخص يتقدم نائب عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع لدى مكتب المزاد ويصدقها الوكيل.

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم، ليقدم كل واحد منهم تعهداً جديداً في عين المكان اعتماداً على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد، من بين المتنافسين المعنيين، بواسطة القرعة.

ويحجر محضر المزاد في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) والراسي عليه أو عليهم المزاد، كما تجدر الإشارة إلى أن الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة؛ هم الذين يثبتون موطناً أكيداً، ويسرهم على الوفاء مالياً أو يتمتعون بحقوقهم المدنية، ويشترط فيهم أن يكونوا من جنسية جزائرية، وأن يثبتوا صفة الفلاح، وأن يكونوا قد استفادوا من تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

البند الثاني: الإيجار عن طريق التراضي.

عرفه المشرع الجزائري في نصوص عديدة متعلقة بالصفقات العمومية؛ منها ما نصه: "هو ذلك الإجراء الهادف لتخصيص الصفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة..."¹.
ولما كان طريقاً استثنائياً فقد ضبط المشرع حالات اللجوء إليه وتقرير قواعد وشروط تفعيله.

وتؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتت عدم الجدوى²، وهذا بغرض تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة إضافة إلى نشر العلم

1 المرسوم الرئاسي رقم 236.10، المؤرخ في 07 أكتوبر 2010م، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010م.

2 المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14.

وتشجيع البحث العلمي وسبل الخير.¹

مع مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي 298/381

تؤجر الأملاك الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، حيث يرم العقد بين المؤجر وهو السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مديرها الولائي، من جهة والمستأجر من جهة ثانية.³

ومنه شروط التراضي هي:

1. ترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

2. عدم جدوى المزاد العلني.

3. لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة.

ويفرغ عقد الإيجار الوقفي وفق نموذج خاص يبين تفاصيل عقد الإيجار تعده لجنة الأوقاف المركزية، والملاحظ أن الحالات التي حددها المشرع على أساس تحديد حالات اللجوء للتراضي بغرض تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة إضافة إلى نشر العلم وتشجيع البحث العلمي وسبل الخير؛ حالات غير منضبطة وتدرج في ضمنها الكثير من التفسيرات، قد تكون سبباً في القضاء على الوقف، لذا كي ينجح الوقف ويستمر، لا بد له من الاستثمار الناجح والقوي، حتى يعطي مردود كبير ويحقق الأهداف

1 حدد المشرع سبل الخيرات في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91_82 المؤرخ في 23 مارس 1991 يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، ج.ر.ع 16 لسنة 1991، كما يلي:

— الحفاظ على حرمة المساجد وحماية أملاكها.

— ترشيد أداء الزكاة جمعا وصرفا.

— المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تيسير الزواج للشباب..

— محاربة المحرمات والانحرافات والآفات الاجتماعية وأسبابها.

2 المادة 21 من المرسوم 70/14.

3 ينظر للمادة 23 من المرسوم 70/14.

التي أنشأ من أجلها، ولا تجعل حالات التراضي مدخلاً لإعطاء مشاريع استثمار الوقف لأشخاص غير مؤهلين تحت غطاء فعل الخير والتشجيع على الاستثمار؛ حفاظاً على الوقف وحمايته من النهب.¹

الفرع الثالث: أركان وشروط عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي في القانون الجزائري والفقہ الإسلامي.

ينعقد عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي صحيحاً ويرتب آثاره القانونية بتوافر أركانه؛ المتمثلة في التراضي والمحل والسبب بالإضافة إلى الشكلية بحكم أن العقد منسب على عقار.

وإجارة الوقف كإجارة الملك في الفقه الإسلامي فيما يشترط لانعقادها وصحتها ونفاذها، وفي العاقدين، والمعقود عليه، والصيغة وما يترتب عليها من الأحكام، غير أن الإحتياط لجانب الوقف، ورعاية مصلحته، اقتضيا أحكاماً خاصاً بإجارة الوقف في مواضع؛ أهمها: من يملك تأجيرها، مقدار الأجرة، مدة الأجرة.²

ولاعتبار ما ذكر في قانون الأوقاف لسنة 1991 في المادة 42 منه ما يفيد: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية"، سيتضمن هذا الفرع ما جاء في القانون مع ذكر ما زاد الفقه الإسلامي من أحكام حتى لا يحصل تكرار.

وأركان الإيجار عند الحنفية: الإيجاب والقبول، وذلك بلفظ الإجارة والاستئجار والاكتراء والإكراء.

وأركانه عند الجمهور أربعة: عاقدان (مؤجر ومستأجر)، وصيغة (إيجاب وقبول)، وأجرة ومنفعة.³

سيتم تفصيل كل الأركان بشروطها في التشريع الجزائري والفقہ الإسلامي وفقاً للترتيب التالي ذكره.

1 بلميلود محمد لين: آليات الرقابة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم الشريعة والقانون، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2021م، ص 165.

2 محمد بن أحمد بن صالح الصالح: الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، ط 1، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 1422هـ - 2001م، ص 147.

3 وهبة بن مصطفى الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، ط 4، دار الفكر، دمشق، د.ب.ن، ج 5، ص 3803.

البند الأول: التراضي.

من المسلم أن عقد الإيجار من العقود الرضائية، والذي يتم بتوافق إرادي المؤجر والمستأجر حول المسائل الجوهرية في العقد، وفي الفقه الإسلامي، فالإجارة تنعقد بما يدل على الرضا، قال ابن راشد القفصي: لفظ أو ما يقوم مقامه، يدل على تمليك المنفعة، بعوض.¹

ويشترك الرضا في إيجار العقارات الوقفية الفلاحية مع الرضا في باقي العقود الأخرى فيما يخص أهلية المتعاقدين وكذا وجوب خلوه من العيوب كالغلط والتدليس والغبن والاستغلال، أما عن طرفي العقد فهما:

أولا. المؤجر:

منح المشرع الجزائري ولاية إجارة الوقف لناظر الوقف، باعتباره صاحب إدارة الوقف (المادة 33 من القانون رقم 91-10)، وقد نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 ما يلي: "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..."

ويفهم من هذا على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي، ومن الثابت عن عقد الإيجار أن الإيجاب فيه يصدر من مالك العين، وفي هذه الحالة فإن صاحب حق الإدارة طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 200/2000²، يكون من صلاحيات مدير الشؤون الدينية والأوقاف إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما، أما من الناحية العملية فيتولى إدارة الملك الوقفي ناظر الوقف.³

1 القراني: الذخيرة، تحقيق محمد بوخبزة، ط1، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1994م، ج5، ص371.

2 المرسوم رقم 200-2000 المؤرخ في 26 جويلية 2000، الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج.ر، ع 47، سنة 2000.

3 سناء بن شرطية: الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص246.

والجدير بالذكر أن المشرع عندما أطلق على الطرف المؤجر في العقد تسمية "السلطة"، يكون قد مكنها من التحكم والسيطرة على أراضي الوقف، ومن جهة أخرى يكون قد اعتبرها ظاهرة عامة تختص بتسيير شأن ذو مصلحة عامة تتعلق بأراضي وقفية فلاحية،¹ ولما كان كذلك فإن بسط هذه السلطة وممارستها واقعيًا يتطلب تكاثف جهود مؤسسات عامة؛ إذ يتولى الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف تجسيد سياسة الدولة في مجالات اختصاصه، وعلى هذا الأساس فإنه مخول قانوناً القيام بأية دراسة أو أي عمل يستهدف إدارة الأوقاف، وفي سبيل تحقيق ذلك يضمن حسن سير مختلف الهياكل الإدارية مركزية كانت أو محلية الموضوعة تحت وصايته.²

كما يتشارك الوزير بالتنسيق مع مختلف المديرات الولائية لتسيير الأراضي الوقفية الفلاحية بموجب عقد الإيجار³، كما تتكفل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، بتطوير وتنفيذ مختلف التدابير التي من شأنها ترقية الأوقاف.⁴

وما اتفق عليه في الفقه الإسلامي أن الناظر هو القائم على الوقف بما يصلحه من عمارته واستثماره بالإجارة ونحوها من مزرعة ومساقاة وغير ذلك، لأن له الولاية على الوقف، فإن لم يكن للوقف قيم أجرها القاضي، وأما مع وجود القيم فليس للقاضي ذلك، إذ ليس له حق التصرف مع وجود الناظر.⁵ وليس للموقوف عليه إجارة الوقف إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف أو مأذوناً من له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض، لأنه في الأول يكون ناظراً وفي الثانية يكون وكيلاً وكل منهما تثبت له الولاية.⁶

1 لعميري ياسين، بوشنافة جمال: استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 1440هـ، 2019م، ص21.

2 ينظر؛ مضمون المادة 1/9، 5، والمادة 6/1، من المرسوم التنفيذي 99/89، المؤرخ في 27/06/1989م، الذي ينظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية المؤرخة في 28/06/1989، العدد 26.

3 يبدو ذلك واضحاً عند تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية بصيغة التراضي، إذ يستوجب ذلك صدور قرار من الوزير، ينظر لنص المادة 20/1، من المرسوم التنفيذي 70/14.

4 لعميري ياسين، بوشنافة جمال: استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص22.

5 محمد بن أحمد بن صالح الصالح: الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، ط1، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 2001م، ص148.

6 ينظر؛ ابن عابدين: رد المحتار على الدر المختار، ط2، دار الفكر، بيروت، 1412هـ. 1992م، ج4، ص406.

ثانيا. المستأجر:

نصت المادة 7: "يمكن كل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 4 أعلاه، مع مراعاة ما يأتي:

- أن يكون من جنسية جزائرية،

- أن يثبت صفة الفلاح.

يمكن المترشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

ونصت المادة 8: "يمكن الشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.

بينت المادتين أن المستأجر قد يكون شخص طبيعي، وقد يكون شخص معنويًا.

ومعنى شخصاً طبيعياً أن يتمتع بأهلية كاملة للتقدم، وإبداء الرغبة في استئجار الأراضي الفلاحية الوقفية رغم أن المادة لم تذكر ذلك إلا أنه وبالرجوع للأحكام العامة التي يقضي بها القانون المدني الجزائري فإن المستأجر لا بد أن تتوفر فيه الأهلية القانونية اللازمة لإبرام عقد الإيجار وهي أهلية الأداء والمتمثلة في بلوغ سن الرشد القانوني المحدد بموجب المادة 40 من القانون المدني الجزائري بتمام 19 سنة، والمتمتع بالقدرة العقلية؛ قادراً على اكتساب حقوق وتحمل الالتزامات وغيرها من الشروط العامة وإلا كان العقد قابلاً للإبطال.

وقد حددت المادة 7 الشروط اللازم توفرها في الشخص الطبيعي إضافة إلى الأهلية؛ وهي أن يكون المستأجر ذو جنسية جزائرية، وأن يثبت صفة الفلاح وذلك بتقديمه شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

ولقد أحسن المشرع عملاً عندما سمح استثناءً عند عدم إمكانية إثبات صفة الفلاح بتقديم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي؛ ذلك أن إثبات صفة الفلاح ليست بالأمر الهين، إذ أن مقتضيات الحصول

على "بطاقة الفلاح" عند مقارنتها بالمرشح لاكتساب صفة المستأجر قد تصل إلى جعل المسألة معقدة وترقى إلى اعتبارها مفارقة، حيث وأنه بالرجوع إلى النص الخاص¹؛ نجد أنه يتضمن شروط وإجراءات لاكتساب صفة الفلاح وتسليم بطاقة بذلك، إذ يعتبر فلاحاً في مفهوم المرسوم 63/96؛ كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية كما هي معرفة أعلاه، وتتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون مالكا لأرض أو مربي لماشية يتولى بنفسه وتحت إدارته مهام التسيير ومراقبتها ومتابعتها، ويمكنه تفويض أمر التسيير للغير،
- أن يكون حائزاً على عقد إيجار أو انتفاع مبرماً مع المالك وأن يكون الإيجار أو الانتفاع مصرحاً بكونه نقداً أو عيناً، ليتم بعد ذلك تسجيل المعني بالأمر في دفتر خاص ممسوك على مستوى الغرفة الفلاحية المحلية يسمى "دفتر الفلاحة" _ هذا الأخير يعتبر مرجع للدفتري الوطني للفلاحة الممسوك على مستوى الغرفة الوطنية للفلاحة _ وبعد تسجيله في الدفتري تسلم له بطاقة مهنية بطاقة فلاح، تكون مراجعها الرقمية تتطابق مع مراجع تسجيل المعني².

والمأمل لما ذكر يلحظ المفارقة المشار إليها؛ إذ أن الحصول على بطاقة الفلاح قبل صدور المرسوم التنفيذي 70/14 يطرح إشكالاً، مفاده؛ كيف لفلاح استئجار أرض فلاحية وقفية؟ إذ أن ممارسته نشاطاً فلاحياً لا يخرج من احتمالين؛ إما نشاط مرتبط بأرض مملوكة ملكية خاصة، أو بأرض تابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالدولة في إطار مستثمرة فلاحية _ وهو ما يتعارض مع الاستغلال الأمثل للأرض الوقفية الفلاحية وجعلها منتجة _، مما يستوجب إدراج شرط آخر للمرسوم التنفيذي 70/14 مضمونه ألا يكون المترشح لاستئجار أرض وقفية فلاحية يمارس لنشاط فلاحى خاص، أو عضواً في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية تابعة للدولة³.

وتطرح المفارقة بعد ذلك بأسلوب المخالفة كيف يمكن للشخص المترشح لاستئجار أرض وقفية فلاحية بعد صدور المرسوم التنفيذي 70/14، أن يحصل على بطاقة فلاح لإثبات صفته والمرسوم التنفيذي لسنة

¹ المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 1996/01/27، الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2008/08/10، العدد 46.

² ينظر لمضمون المواد 02، 03، 06، 07، 10، من المرسوم التنفيذي 63/96 السابق الذكر.

³ ينظر؛ لعميري ياسين، بوشنافة جمال: استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 26، 27.

1996 السابق الذكر يشترط ملكيته لأرض فلاحية، والذي لا ينسجم مع طبيعة أرض الوقف الفلاحية، والمرسوم 70/14 يشترط إثبات صفة الفلاح للحصول على عقد إيجار.¹

ولذلك أباح المشرع تقديم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي؛ كأن يكون عون تقني فلاحي أو تقني سامي في الفلاحة.

وقد أقرت نفس المادة 8 المذكورة أعلاه أنه يمكن للشخص الاعتباري أيضا الإقدام على إيجار العقار الوقفي الفلاحي، متى توفرت فيه الشروط المنصوص عليها وهي أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري، وأيضاً أن يمارس نشاطه في مجال الفلاحة.

ولم يحدد المشرع هنا من له الأحقية في استئجار العقار الوقفي الفلاحي واشترط شروط عامة، وأخرى في شخص المستأجر؛ لاعتبار أن شخصه له دور فيها، فلا يصح استئجار أرض فلاحية من غير صاحب صنعة - فلاح -.

وبالرجوع إلى أحكام الفقه الإسلامي وزيادة على ما ذكره المشرع الجزائري، نجد أن صلاحيات المتولي في تأجير الأرض الموقوفة مقيدة بشروط هي:

1. عدم تأجير أعيان الوقف لنفسه ولا لولده الصغير - المشمول بولايته - لأنه بهذا يكون مؤجراً ومستأجراً في الوقت نفسه، والواحد لا يتولى طرفي العقد إلا في مواضع ليس هذا منها، فلو أجر لنفسه أو لمن هو في ولايته لم يصح العقد.
2. عدم تأجير أعيان الوقف لمن لا تقبل شهادتهم له، وهم أصوله وفروعه وزوجته، وذلك للبعد عن التهمة، فإن انتفت التهمة وتحقق أن الخير والمصلحة في هذا التأجير، صح التصرف؛ وذلك إذا كانت الأجرة أكثر من أجرة المثل عند الحنفية، أو كانت مساوية لأجرة المثل عند

1 المرجع نفسه، ص 27.

الصاحبين، وهذا ما عليه العمل والفتوى عند الحنفية.¹

البند الثاني: المحل.

يتمثل المحل في عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي في موضوع الإيجار؛ أي: العملية القانونية المراد تحقيقها والمتمثلة في:

تمكين المستأجر من الاستفادة بالعين المؤجرة مقابل أجره معينة، أما بالنسبة للمستأجر فيتمثل في الأجرة التي يدفعها للمؤجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة خلال مدة معينة.

وبهذا نصل للقول بأن محل العقد يأخذ طابعاً مزدوجاً؛ فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة، وللمستأجر هو الأجرة المدفوعة وكلاهما يقاس بمدّة زمنية يسري خلالها عقد الإيجار مما يستوجب التطرق للمدة كمقياس لمحل الإيجار، وعليه نتحدث فيما يأتي على العين المؤجرة والأجرة والمدة.

أولاً. العين المؤجرة:

يقصد بالعين المؤجرة في عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي تلك الأرض المعلومة التي تم حصرها بصفاتها أملاك وقفية، والأملاك المسترجعة من الدولة، وكذلك الأملاك الوقفية الأخرى التي هي بحوزة الدولة والتي تبين لاحقاً أنها أوقاف عامة؛ بناءً على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص، ومستخلص هذا ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم 70/14 بنصها: "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 8 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، لاسيما:

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.

1 إبراهيم بن موسى ابن الشيخ على الطرابلسي: الإسعاف في أحكام الأوقاف، ط2، طبع بمطبعة هندية شارع المهدي بالأزبكية بمصر المحمية، 1320هـ / 1902م، ص57، 55، 53/ زين الدين بن إبراهيم المعروف بابن نجيم: البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ط2، دار الكتاب الإسلامي، د.ب.ن، د.ب.ن، ج5، ص245/ محمد بن أحمد بن صالح الصالح: الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، مرجع سابق، ص150.

- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة، والتي يتبين لاحقاً أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص".

وأشارت المادة 08 من القانون رقم 91-10 بنصها إلى ما يأتي: "الأوقاف العامة المصونة هي:

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.
 - العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها.
 - الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
 - الأملاك العقارية المعلومة وفقاً والمسجلة لدى المحاكم.
 - الأملاك التي تظهر تدريجياً بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
 - الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين،
 - الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.
 - كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف.
 - الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وفقاً والموجودة خارج الوطن.
- تحدد عند الضرورة كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

وأضافت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، أملاك عامة أخرى؛ وهي:

- الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيون أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف.
- الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين.
- الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في ووسط هذه الجماعة.
- الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية.

وقد ذكرت المادة 06 من القانون 10/91 مفهوم الوقف العام بأنه: "...الوقف العام ما حبس من على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات".

ويقتصر محل العقد على الأراضي الوقفية وقفا عاما فقط، ويستثنى من ذلك الأوقاف الخاصة وهذا تبعا لما ذكرته المادة 03 من المرسوم 70/14 حيث نصت: "تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الخاصة التي يخضع نظامها القانوني وقواعد تسييرها واستغلالها للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

ومما يعني أن الأراضي الفلاحية الوقفية الخاصة تطبق عليها نفس أحكام الأراضي الفلاحية الخاصة (المملوكة للأفراد)، وهذا ما قضاه القانون 02 - 10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002؛ وهو التعديل الذي أخرج الأوقاف الخاصة من أحكام قانون الأوقاف بمقتضى المادة الثالثة منه، لاغياً جميع المواد الخاصة للوقف الخاص.

كما يتعلق محل العقد بالأراضي الفلاحية فحسب، وتتميز بكونها مناطق محمية تقي في إطارها سلطات الاستعمال والاستغلال حفاظاً عليها وقد ذكرنا سابقاً المقصود بالأرض الفلاحية وتقسيماتها.¹

وطبقاً للأحكام العامة الواردة في المادة 92 من القانون المدني فإنه يقتضي أن يكون المحل موجوداً أو قابلاً للوجود، معيناً أو قابلاً للتعين وقابلاً للتعامل فيه أي أنه غير مخالف للآداب والنظام العام، كما يجب أن تكون الأرض الفلاحية معينة تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة.

وهو ما ضمنته أحكام الفقه الإسلامي على أن تكون الأرض معلومة، ويشترط في العين المؤجرة، معرفتها برؤية أو صفة، وأن يعقد على نفعها دون أجزائها، وأن يقدر على تسليمها، وأن تشمل على المنفعة، وأن تكون مملوكة للمؤجر أو مأذوناً له فيها.²

ثانياً. الأجرة:

1 ينظر لتعريف العقار الوقفي الفلاحي في أول الأطروحة، ص150.

2 صالح بن غانم السدلان: رسالة في الفقه الميسر، ط1، وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، المملكة العربية السعودية، 1425هـ، ص110.

بداية نذكر ما هو كائن من نصوص بخصوص الأجرة، حيث إن المتأمل للمرسوم 70/14 يجد المادة 5: "يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف".

فمن المتعارف عليه وفقاً للأحكام العامة أنه يمكن أن يكون بدل الإيجار عمل أو نقد، وهذا راجع للمتعاقدين في تحديده، لكن المادة تنص أنه لا يمكن أن يكون عمل بل يشترط بدل الإيجار نقداً.

تنص المادة 15 على ما يأتي: "تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة".

وتأتي المادة 22 في نفس الموضوع بنصها: "تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بصيغة التراضي وفق مقتضيات السوق العقارية".

وعليه يكون بدل الإيجار نقداً بحسب كيفية إبرام عقد الإيجار ففي حالة الإيجار عن طريق المزاد العلني تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار، بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية، ذلك بعد استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة، وفيما يخص الإيجار عن طريق التراضي فإن قيمة الإيجار تحدد وفق مقتضيات السوق العقارية.

ويتم دفع ثمن الإيجار من قبل المستأجر إلى حساب الأوقاف المفتوح لهذا الغرض، مقابل وصل دفع يسلم للمستأجر والذي عليه استظهاره إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، ويتم إلتزام المستأجر بدفع الأجرة السنوية مسبقاً وفي حالة التأخر عن الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.¹

ومن ثم يمكن في حالة تجديد العقد مراجعة قيمة الأجرة، ويتم تحديد إيجار المثل كسعر أدنى عن طريق الخبرة والمعاينة واستطلاع رأي إدارة أملاك الدولة أو الجهات المختصة لذلك،² أما عن تفصيل الأجرة

1 نصت المادة 17 من المرسوم 70/14: "يمنح الإيجار مقابل دفع إيجار سنوي يمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد.

يدفع هذا المقابل سنوياً ومسبقاً لحساب الأوقاف، و في حالة التأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية".

2 المادة 17 من المرسوم 70/14: "يمكن مراجعة قيمة بدل الإيجار عند تجديد العقد وفق الإجراءات المحددة في 14 أعلاه".

في الفقه الإسلامي؛ فالأصل في تأجير الوقف أن يكون بأجرة المثل، ويأتي التفصيل إذ كان أقل من ذلك على تفصيل في المذاهب:

جاء في المادة 441 من مجلة الأحكام العدلية: "لكن لو أجر الوصي أو المتولي عقار اليتيم أو الوقف بأقل من أجرة المثل فسدت الإجارة ولزم المستأجر أجر المثل"¹، والضابط في تحديد الأقل من أجرة المثل هو حقوق الغبن بالوقف ويثبت بشهادة أهل الخبرة، حيث ذهب الحنفية أن الناظر إذا أجر الوقف بأقل من أجرة المثل وبغبن فاحش، ترتب عليه فساد عقد الإجارة.

وفي ذلك يقول ابن عابدين: "ويشترط أن يؤجر بأجرة المثل، وإلا لم يصح"².

وذهب المالكية إلى أن الناظر إذا أجر العين الموقوفة بأقل من أجرة المثل، ضمن تمام الأجرة إن كان مليئاً، وإلا رجع على المستأجر.³

وذهب الشافعية إلى أن عقد الإجارة بأقل من أجرة المثل يقع باطلاً؛ جاء في مغني المحتاج: "أما إذا أجر العين الموقوفة عليه، فإنه يصح قطعاً ولو بدون أجرة المثل كما لو أجر المطلق به أو أجر الناظر الموقوف على غيره بدون أجرة المثل، فإنه لا يصح قطعاً"⁴.

أما المذهب الحنبلي فقد جاء في الإنصاف: "إذا أجره بدون أجرة المثل: صح. وضمن النقص كبيع الوكيل بأنقص من ثمن المثل"⁵، وعليه يقع العقد صحيحاً، ويضمن الناظر تمام أجرة المثل.

هذا ملخص أقوال الفقهاء في تأجير الوقف بأقل من أجرة المثل، ولكن قد تكون هناك زيادة أو نقصان بعد تمام العقد عن أجرة المثل، فما الحكم في هذه الحالة؟ وللإجابة على هذا التساؤل نقول:

1 سليم رستم: شرح المحلة، ط3، دار الكتب العلمية، لبنان، د.ت.ن، ج2، ص246.

2 ابن عابدين: رد المختار على الدر المختار، مرجع سابق، ج4، ص407.

3 محمد بن عبد الله الخرشي المالكي: شرح مختصر خليل للخرشي، د.ط، دار الفكر للطباعة، بيروت، د.س.ن، ج7، ص99.

4 شمس الدين الشربيني: مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، ط1، دار الكتب العلمية، د.ب.ن، 1515هـ 1994م، ج3، ص556.

5 علاء الدين المرادوي: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، ط2، دار إحياء التراث العربي، د.ب.ن، د.س.ن، ج7، ص73.

1. في حالة النقصان: اتفق الفقهاء أنه إذا طرأ ما يؤدي إلى نقص أجره المثل نقصاً فاحشاً، وطلب المستأجر إنقاص الأجرة أو فسخ العقد، فإنه لا يجاب لطلبه، ولا يفسخ العقد¹، وليس لمتولي الوقف إقالته، وعليه يلزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها في العقد لما يترتب على الفسخ من حقوق الضرر بالوقف.

2. في حالة الزيادة: يكون السؤال هنا هل لناظر الوقف المطالبة بالزيادة أو فسخ العقد، الفقهاء اختلفوا في ذلك على قولين:

أما الأول فلناظر أن يفسخ العقد ويعقد ثانية بزيادة، وهو الأصح عند الحنفية²، وقول عند الشافعية³.

أما القول الثاني: صحة عقد الإجارة طالما كان بإجارة المثل، ولا يجوز فسخه، ولو حدثت زيادة فاحشة عن أجره المثل، لأن عقد الإجارة لازم عن المدة المتفق عليها،

وهذا رأي المالكية⁴ والحنابلة⁵ وقول عند الحنفية⁶، والأصح عند الشافعية⁷.

ثالثاً. المدة:

1 محمد بن علي الحصري: الدر المختار شرح تنوير الأبصار و جامع الجار، تحقيق: عبد المنعم خليل إبراهيم، ط1، دار الكتب العلمية، د.ب.ن، 1423هـ - 2002م، ص376.

2 محمد بن علي الحصري: الدر المختار شرح تنوير الأبصار و جامع الجار، مرجع سابق، ص376.

3 شمس الدين الشربيني: معني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، مرجع سابق، ج3، ص556.

4 محمد بن عبد الله الخرشبي المالكي: شرح مختصر خليل للخرشي، مرجع سابق، ج7، ص99.

5 مصطفى بن سعد السيوطي: مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، ط2، المكتب الإسلامي، د.ب.ن، 1415هـ - 1994م، ج4، ص340.

6 محمد بن علي الحصري: الدر المختار شرح تنوير الأبصار و جامع الجار، مرجع سابق، ص376.

7 شمس الدين الشربيني: معني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، مرجع سابق، ج3، ص556.

تعد المدة في عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي من المسائل الجوهرية لاعتبار أنه من العقود الزمنية، حيث نصت المادة 6 من المرسوم 70/14: "تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة، تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي".

وعليه يجب أن تكون المدة محددة ومعلومة، وفقاً لما هو معتمد من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في النموذج الذي يفرغ فيه عقد إيجار الأراضي الوقفية كما أن هذه المدة تحدد حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي للأرض المؤجرة، وتكون هذه المدة قابلة للتجديد عند انتهائها، بشرط موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف، بعد تقديم طلب من قبل المستأجر؛ فإذا لم تكن موافقة صريحة من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف ينتهي العقد بانقضاء مدته، وأما بخصوص بدء مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرامه وإذا كانت مدته تفوق 12 عشر سنة فمن تاريخ شهره لدى المحافظة العقارية،¹ أما فيما يخص عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها فمدة الإيجار تكون 40 سنة قابلة للتجديد²، وذلك امتداداً كمدة الانتفاع الدائم أو حق الامتياز السابق للإيجار.

محل نزاع الفقهاء فيما يتعلق بالمدة؛ يتعلق بأمرين، أما الأول فهو بخصوص تعيين مدة الإجارة أو إهمالها، والثاني حول مقدار المدة.

1. تعيين المدة أو إهمالها: اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: جمهور الفقهاء، أن إجارة الوقف لا تصح مهملة، بل يجب تحديدها بمدة معينة، وبه قال

1 المادة 9 من المرسوم 70/14: "تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار.

يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشرة (12) سنة فما فوق".

2 الملحق الرابع، المتضمن لدفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، مرفق بالمرسوم 70/14.

المالكية،¹ والشافعية،² والحنابلة،³ وبعض متأخري الحنفية.⁴

القول الثاني: جواز إجارة الوقف مهملة دون تعيين المدة، وبه قال متقدموا الحنفية.⁵

والأول ما اختاره المشرع الجزائري، والأحرى بالاختيار لأن المدة في إجارة الوقف إذا أهملت قد تؤدي إلى إهمال الوقف ولحوق الضرر به، وأيضا قد يُظن الناس بها أنها أصبحت من قبيل الملك.

2. مقدار المدة: فرق الفقهاء بين حالتين؛

الحالة الأولى: إذا اشترط الواقف في صك وقفه مقدار المدة التي تؤجر بها العين الموقوفة، فهنا لا بد من تنفيذ شرط الواقف، إذ لا يجوز مخالفة شرطه إلا لضرورة.⁶

الحالة الثانية: إذا لم يشترط الواقف مدة محددة لإجارة الوقف، اختلف الفقهاء هنا، ومجمل قولهم في:

للحنفية⁷ في هذه المسألة سبعة أقوال بعضها يحدد إجارة الوقف بمدة سنة، وبعضها بثلاث سنين وبعضها بأكثر، ولكن الرأي الراجح عندهم والمختار للفتوى هو: ثلاث سنوات للضياع والأرض للزراعة، وعام للدار السكنى، وإذا زادت المدة عن ذلك إلى تسعين سنة فالإجارة غير صحيحة لكونها طويلة وهي لا تصح في الوقف، إلا إذا كانت المصلحة بخلاف ذلك وهذا يختلف مكانا وزمانا.

أما المالكية فيفرون بين إذا كان الوقف عاما أو خاصا، على قوم معين أم لا⁸،

1 محمد بن عبد الله الخرشبي المالكي: شرح مختصر خليل للخرشي، مرجع سابق، ج7، ص99

2 شمس الدين الشربيني: مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، مرجع سابق، ج3، ص556

3 مصطفى بن سعد السيوطي: مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، مرجع سابق، ج4، ص315.

4 إبراهيم بن موسى ابن الشيخ على الطرابلسي: الإسعاف في أحكام الأوقاف، مرجع سابق، ص63.

5 المرجع نفسه.

6 إبراهيم بن موسى ابن الشيخ على الطرابلسي: الإسعاف في أحكام الأوقاف، مرجع سابق، ص63.

7 المرجع نفسه/ ابن عابدين: رد المختار على الدر المختار، مرجع سابق، ج4، ص400

8 محمد بن عبد الله الخرشبي المالكي: شرح مختصر خليل للخرشي، مرجع سابق، ج7، ص100.

- فإذا كان الموقوف عليه معين، والمستأجر أجنبياً والعين عامرة، فللمالكية هنا قولان؛ تجوز الإجارة لستين وهو المشهور، وتجوز لأربع سنوات.
- أن يكون الموقوف عليه معين، والمستأجر ممن سوف تؤول إليه العين المؤجرة، والعين عامرة فللمالكية هنا ثلاثة أقوال؛ أشهرها جواز الإجارة عشر سنين.
- أن يكون الموقوف عليه عاماً غير معين، كالفقراء والمساجد، فللمالكية قولان؛ أولهما جواز الإجارة لأربع سنين، وثانيهما أنها تجوز لأكثر من أربعة أعوام.
- أن تكون العين المؤجرة داراً، فإن كانت على معينين جازت لأقل من سنة، وإن كانت على غير معينين لم تجز إيجارها لأكثر من سنة.
- يجوز أن يؤجر الوقف السنين الكثيرة؛ حيث جاء في شرح مختصر خليل: "... وبما إذا لم تدع الضرورة لأكثر من ذلك لأجل مصلحة الوقف كما وقع في زمن القاضي بن باديس بالقيروان..." وهذا يقضي أنه إذا دعت الضرورة القاضية إلى مصلحة جاز ذلك.

واختار الشافعية¹ والحنابلة² في قول إلى عدم تحديد المدة وفي قول لا يزداد على سنة.

البند الثالث: السبب.

هو السبب أو الغاية من إبرام عقد الإيجار، وطبقاً لما تقتضيه القواعد العامة للعقود فيشترط أن يكون السبب مشروعاً غير مخالف للنظام والآداب العامة، وإلا عد العقد باطلا لعدم مشروعية السبب. وهذا ما تضمنته أحكام الفقه الإسلامي من وجوب معرفة المنفعة كسكنى الدار، أو خدمة الآدمي، وأن تكون المنفعة مباحة لا محرمة كدار للسكن؛ فلا تصح الإجارة على نفع محرم كالغناء، وجعل داره كنيسة، أو لبيع الخمر.

1 شمس الدين الشربيني: مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، مرجع سابق، ج3، ص556

2 مصطفى بن سعد السيوطي: مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، مرجع سابق، ج4، ص315.

وأن تكون مقدوراً على تسليمها، وأن تشمل على المنفعة المباحة، وأن تكون مملوكة للمؤجر، أو مأذوناً له فيها.¹

البند الرابع: الشكلية.

عقد الإيجار من العقود الشكلية وهذا ما أوجبه المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري، وعليه فإن عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي من العقود الشكلية التي أشرت المشرع إفراغها في قالب شكلي معين تعده لجنة الأوقاف وهذا ما تضمنته المادة 9/ف1 من المرسوم 70/14: "تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار...".

وحدده المادة 19 من المرسوم نفسه بنصها: "يحدد عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلقة بالإيجار عن طريق المزاد العلني وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم".

وهو ما أكدته أيضاً المادة 23 من المرسوم نفسه بنصها: "يكرس الإيجار بالتراضي بعقد يرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف".

ونوهت المادة 28 من المرسوم نفسه على وجود عقد نموذجي ملحق بالمرسوم من أجل إفراغ العقد الخاص بالأماكن الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فيه.²

1 محمد بن إبراهيم بن عبد الله التويجري: موسوعة الفقه الإسلامي، ط1، بيت الأفكار الدولية، 1430هـ - 2009م، ج3، ص541.

2 المادة 28 من المرسوم 70/14: "يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني".

يرفق بهذا المرسوم العقد النموذجي ودفتر الشروط المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة".

الفرع الرابع: آثار عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي.

المقصود بآثار عقد الإيجار هنا هو التزامات كل من البائع والمشتري الناتجة عن هذا العقد فما يعتبر التزاما على المؤجر هو بالمقابل حق للمستأجر والعكس صحيح، لذلك سنعرض إلى التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها المؤجر، ثم إلى التزامات المستأجر دون الحاجة إلى ذكر حقوق الطرفين تجنباً للتكرار.

البند الأول: التزامات المؤجر.

المتعمن في المرسوم رقم 70/14 يجد أن المشرع لم ينص صراحة عن التزامات المؤجر، وبذلك تطبق بشأنها الأحكام العامة للإيجار في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، ويمكن استنباطها من دفتر الشروط الملحق للمرسوم 70/14؛ وعليه يمكن حصرها في الالتزام بتسليم الأرض الفلاحية وملاحقتها للمستأجر، وكذا التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية المؤجرة، وأخيراً إلزام المؤجر بالقيام بأعمال الصيانة الكبرى؛ وهذا تفصيلها.

أولاً. الالتزام بتسليم الأرض الفلاحية وملحقاتها:

يمكن استنتاج هذا الالتزام من مضمون المادة 02 من نموذج دفتر الشروط المدرج في الملحق 2 التابع للمرسوم 70/14؛ حيث أكدت المادة أنه في حالة الإيجار بالمزاد العلني على حق المستأجر في تسليم الأراضي الفلاحية الوقفية المؤجرة وملحقاتها مباشرة بعد إعلان رسو المزاد¹، ويفهم بالمخالفة أنه يقع على عاتق المؤجر الالتزام بتسليم العين بعد رسو المزاد مباشرة ويمكن للمؤجر والمستأجر أن يحرر محضراً بالتسليم فيه بياناً وصفيّاً لضمان أوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته ومستلزماته² وتسلم الأرض محل الإيجار على الحالة التي هي عليها وهذا ما أكدته فقرة الضمان المنصوص عليها في الملحق الثاني التابعة لنموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني؛ وبناءً عليه يشتمل تسليم

1 المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

2 نموذج عقد إيجار أراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، مرفق بالمرسوم 70/14.

الأراضي الوقفية الفلاحية وملحقاتها إن وجدت؛ ويقصد بالملحقات كل ما هو مستقل عن الشيء لكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعا له وملحقاته، ما يعني أن المستأجر ملزم بتسليم الأرض المؤجرة على الحال كانت عليه وقت إبرام العقد، دون المطالبة بأي تحسينات، وذلك على خلاف القواعد العامة التي تلزم المؤجر بتسليمها في حالة صالحة للاستعمال والاستغلال، وهو ما ينقص من حجم التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف بصفقتها المؤجر، بحيث تلتزم هذه الأخيرة بتسليم الأراضي الفلاحية الوقفية على الحالة التي هي عليها يوم بدأ الانتفاع؛ سواء كانت حالتها صالحة، أو غير صالحة للانتفاع، وزيادة على ذلك لا يمكن للمستأجر المطالبة بأي تحسينات ولو كانت ضرورية، مما يلقي على عاتق المستأجر مسؤولية جعل الأرض صالحة للاستعمال والاستغلال، ولعل ذلك بدافع حماية الأملاك الوقفية وتخفيف الأعباء على المؤجر، وليس له أيضا طلب ضمان أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإتلاف، أو أخطاء في التعيين، أو لأسباب أخرى - لإعتبار أن كل راسي عارف تمام المعرفة للقطعة محل العقد-

ثانيا. الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية:

يلتزم المؤجر حسب ما جاء في المادة 2 من دفتر الشروط التابع للملحق الثاني من المرسوم 70/14؛ أنه على المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية وملحقاتها والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية، لتحقيق الاستغلال الأفضل لهاته الأرض، وذلك بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث رخص المشرع في إطار إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بأنواعه الثلاث القيام بكل بناء أو تهيئة تجعل الانتفاع بالأرض الوقفية انتفاع أمثل كبناء مخزن للمحصول مثلا، وقيد ذلك بضرورة الحصول على ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثالثا. الالتزام بالقيام بأعمال الصيانة الكبرى.

نصت المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد أنه على المستأجر التكفل بأعمال الصيانة العادية للأرض الوقفية الفلاحية وكل الأملاك السطحية، مما يفيد بمفهوم المخالفة أن المؤجر ملزم بأعمال الصيانة الكبرى والضرورية للأرض الفلاحية الوقفية وملحقاتها، ولعل

هذا الالتزام يكون أكثر وروداً في حالة هلاك الأملاك السطحية التابعة للأرض الفلاحية كتشقق الأرض مثلاً أو تلف قنوات الري...، حيث أنه لا يتصور تنفيذ هذا الالتزام على الأرض الفلاحية ذاتها.

البند الثاني: التزامات المستأجر.

بموجب المادة 05 من القانون 91-10 فإن المستأجر مدينا بموجب هذا العقد، وهو ذلك الشخص الذي رسي عليه المزاى العلني، أو الذي تعاقد معه المؤجر ومهما اختلفت طريقة التعاقد، فقد نص المشرع في دفتر الشروط المحدد للحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاى التابع للمرسوم التنفيذي رقم 70/14 على التزامات المستأجر، وهي:

أولاً. الالتزام بدفع الأجرة والأعباء الإيجارية:

من الطبيعي أن المستأجر مدين بدفع الأجرة؛ والمتمثلة في المبلغ النقدي المتفق عليه حال الإيجار بالتراضي، أو المبلغ الذي رسي عليه المزاى حال الإيجار عن طريق هذا الأخير، وقد نص المشرع على ضرورة تسديد مقابل الإيجار بصفة دورية مسبقاً¹، وذلك قبل البدء في الاستغلال، إضافة إلى المصاريف المترتبة على إجراءات البيع بالمزاى العلني والتي جاءت محددة في المادة 12 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم 70/14 وهي:

" - مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة،

- رسم النسخة الأصلية لمخضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخططات الإجمالية،

- حق تسجيل الملحقات المشتركة.

يتحمل كل راس عليه المزاى بصفة منفردة:

- حقوق التسجيل، عند الحاجة.

1 المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14.

- رسم الشهر العقاري، عند الاقتضاء.

ثانيا. الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له والإمتناع عن إحداث تغييرات فيها.

يقصد بالمحافظة على العين الاعتناء بها وصيانتها؛ عناية الرجل العادي¹، فليتزم ببدل العناية الكافية من أجل المحافظة على الأراضي المؤجرة وأن ينتفع انتفاعاً يليق بطبيعة العين المؤجرة، مع احترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن وحسن الجوار واحترام أعراف استغلال الملك الوقفي، وهذا ما أكدته المادة 03 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 فقرة 11 على أن المستأجر ملزم بالتكفل بأشغال الصيانة العادية المتعلقة بالأراضي الفلاحية الوقفية التي أجزت له وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها والتي يقوم باستغلالها وهذا للحفاظ على هذه الأراضي محل التأجير وبقائها في حالة جيدة.

ويلتزم المستأجر باستغلالها للغرض الذي أعدت إليه فهو لا يملك الحرية في استعمالها كما يشاء، وإنما يجب عليه أن يستعملها وفق ما تم عليه الاتفاق في العقد أو وفق ما أعدت له بحكم طبيعتها وذلك بعد الموافقة الخطية -الكتابية- من المؤجر.

كما يلتزم بالقيام بأعمال الصيانة والذي يصطلح عليها بالترميمات التأجيرية التي تقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف.

والجدير أن ننوه إلى أن الوقف يتمتع بحماية في مجال التغيير؛ فالمقصود بالتغيير الممنوع؛ تغيير الوقف الذي يقضي بتغيير طبيعته، لا وجهته التي تتخذ صور الحماية التالية:

- حماية الملك الوقفي بتغيير وجهته: تنص المادة 26 مكرر 04 من قانون 07/01 على أنه:
"يصح تغيير وجهة الملك الوقفي إلى ما هو أصلح له أو للمستحقين ما لم يمنع ذلك شرط من شروط الواقف وفي حالة وجود مانع يلجأ القاضي لاستصدار حكم يراعي مصلحة الوقف والموقوف عليهم"، كأن تحوّل أرض زراعية إلى أرض للبناء وإقامة أبنية لتأجيرها، بحيث تكون

1 يراجع نص المادة 495 من القانون المدني الجزائري.

الغلة التي تنتج من إيجار المباني أوفر من الغلة التي تنتج من زراعة الأرض، إذ أن التغيير أكثر نفعاً للوقف، وهو ما أكدته المادة 26 مكرر 03 من قانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون 10/91 التي تنصّ على أنه: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها وأحكام المادتين 24 و25 من قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 1991/04/27، يمكن إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية طبقاً لأحكام قانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير".

● حماية الملك الوقفي من التغيير: قد يتعرّض الملك الوقفي للتغيير، بتدخل من الواقف أو الموقوف عليهم أو متولّيه أو الغير، وذلك بالزيادة أو الإنقاص بسبب عمليات البناء أو الغراس أو الهدم أو الإتلاف، وهذا ما من شأنه التأثير على الغرض الذي أنشئ الوقف من أجله، فمهما تعرض إلى التغيير المادي كإضافة بنايات أو زرع، فإنه يبقى محافظاً على طابعه الوقفي ولا يحق لأحد أن يدعي بملكية تلك الإضافة أو الجزء المضاف، كما لا يجوز للواقف التغيير في وقفه إلا إذا اشترطه لنفسه، فبموجب نص المادة 25 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أن: "كلّ تغيير يحدث بناء كان أو غرساً، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائماً شرعاً مهما كان نوع ذلك التغيير"، لكن يبدو من خلال نص المادة 25، أن المشرع الجزائري ربط التغيير في الملك الوقفي بالعقار دون المنقول، وهذا يعدّ قصوراً منه، حيث يمكن أن يسبب التغيير أضراراً بالوقف المنقول ذات القيمة الكبيرة، كالتسفن والطائرات، الأمر الذي يستدعي من المشرع الجزائري تدارك الأمر، وتعميم حكم التغيير على جميع الأوقاف، بغضّ النظر عن طبيعتها، لأنّ العبرة في الحماية القانونية، هي حماية الوقف سواء كان الموقوف عقاراً أو منقولاً.

ويندرج تحت هذا الحظر منع المستأجر للملك الوقفي من إحداث أي تغيير عليه بالزيادة أو بالإنقاص، يجعل حالته تختلف عن تلك التي تسلمه عليها، فإذا أحدث المستأجر تغييراً على الملك الوقفي المؤجر، فإنّه يلحق بالوقف، إلا إذا أمكن رد الملك الوقفي إلى ما كان عليه دون إضرار به، طبقاً لنص المادة 492 من القانون المدني، وما ذهبت إليه المادة 25/ف2 من قانون الأوقاف في إطار التسوية الودية، وهو ما أكدته المادة 26 مكرر2 من نفس القانون، التي تنفي على المحتكر حق ملكية الغراس والبناء الذي

يقيمه على الوقف، فهي تلحق بالعين الموقوفة، من خلال تقييد عقد الحكر بمراجعة أحكام المادة 25 من قانون 10/91 السابقة الذكر.

وسواءً كان التزام المستأجر بعدم استعمال الملك المؤجر في غير ما أعد له، أم الالتزام بعدم إحداث تغيير فيه، فإنه يمكن للمستأجر مخالفة هذين الالتزامين بعد الحصول على موافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر، وهي السلطة المكلفة بالأوقاف وإلا فسخ العقد نتيجة لعدم تنفيذه لالتزاماته، طبقاً لنص المادة 10 من نموذج عقد الإيجار الوقفي المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.¹

ثالثاً. الالتزام برد العين المؤجرة بانتهاء مدتها:

أكدت المادة 03 فقرة 12 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14؛ التزام المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد إنتهاء مدة الإيجار وذلك دون قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإرسال إعدار بصفتها مؤجر، إلا إذا قررت هذه الأخيرة — السلطة المكلفة بالأوقاف — تجديد عقد الإيجار.

رابعاً. الالتزام بالاستغلال الشخصي والمباشر:

أوجبت المادة 1/3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد على المستأجر أن يلتزم الانتفاع بالأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزداد بشكل شخصي ومباشر، وذلك حرصاً من السلطة المكلفة بالأوقاف على حسن استغلال هذه الأراضي ولسهولة فرض رقابتها على هذه الأخيرة. كما تلزمه الفقرة 02 من نفس المادة 03 بالتعهد بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو جزء منها للغير وهذا التنازل لا يتم إلا بعد طلب من المستأجر يقدمه للسلطة المكلفة بالأوقاف وهي بدورها تقوم بالرد عليه بالموافقة.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع قد فرض بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14 سالف الذكر جملة من الالتزامات الفرعية على مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية، نوردتها على التوالي:

1 بن مشرطن خير الدين: إدارة الوقف في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 190.

- الالتزام باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة واحترام كل التعليمات التي تملئها عليه السلطة المؤجرة.
- الالتزام بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتعهد بتسهيل مهمتهم.¹
- وبالنسبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة فالالتزامات المفروضة إلى جانب ما تم ذكره التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها المستأجر أو يلغئها طبقاً للتشريع المعمول به، وكذا إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.²

الفرع الخامس: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

يلعب الزمن دوراً مهماً في انعقاد عقد الإيجار أو فيما يربته من آثار، ذلك أن عقد الإيجار هو من عقود المدة، ومنه فإن للزمن دوراً حاسماً في انتهائه؛ ذلك أن استنفاذ عقد الإيجار للمدة المحددة له، يعد السبب الطبيعي لانتهائه، ورغم ذلك، فإن هذا السبب ليس الوحيد، وإنما توجد أسباب أخرى ينتهي إيجار العقار الوقفي الفلاحي بتحققها؛ منها ما يشترك مع غيره من العقود، فتوصف على أنها أسباب عامة، ومنها ما أفرد به المشرع عقد الإيجار الوقفي عن غيره؛ فهي أسباب خاصة.

البند الأول: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

ذكرنا سابقاً أن عقد الإيجار من عقود المدة، وبالطبيعة أن ينتهي بانقضاء المدة التي حددها العقادان له، ولا يعد هذا السبب الوحيد لانقضائه؛ فقد خص المرسوم التنفيذي 70/14 بنصوص خاصة نبرزها فيما يلي:

1 المادة 30 من دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.
2 المادة 8/3 و 11 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

أولاً. انقضاء عقد الإيجار الوقفي بانتهاء المدة:

ذكرت المادة 03/14 من الملحق الأول المرفق بالمرسوم رقم 70/14 ما نصه: "...ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده".

ومنه يمكن القول أن القاعدة العامة أن عقد الإيجار الوقفي ينقضي بانتهاء مدته، واستثناءً لا ينتهي ما إذا تم التجديد بالموافقة الصريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف بناءً على طلب المستأجر والذي يجب أن يقدمه سنة واحدة قبل تاريخ انتهائه¹، ولا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها المؤجر²، أما فيما يخص التجديد حسب ما نصت عليه المادة 03/27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 على أنه: "يجدد عقد إيجار خلال الأشهر الأخيرة من مدته، وإن لم يتم ذلك تطبق أحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1955 والمتضمن القانون المدني.

ومنه فإن التجديد يتطلب أن يكون خلال الثلاث أشهر الأخيرة من مدته وبطلب من المستأجر وبرغبته في التجديد فإذا ما تم الطلب بالتجديد فإن عقد الإيجار ينقضي وفقاً للأحكام العامة المحددة في القانون المدني؛ حيث نصت المادة 1/469 مكرر¹: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

1 ينظر بالنسبة للأراضي المسترجعة المادة 03/02 والمادة 03/05، من دفتر الشروط المحدد لشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت للدولة الانتفاع بها، الملحق الثالث المرفق بالمرسوم 70/14.

2 المادة 02 من دفتر الشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها، المرفق بالمرسوم 70/14.

ثانيا. انقضاء عقد الإيجار بالفسخ:

إن عقد الإيجار من العقود التي تحتمل الفسخ ويمكن إجمال حالاته في النقاط الآتية:

1. بالتراضي - باتفاق الأطراف -:

يأخذ الاتفاق على انتهاء عقد الإيجار وفق القواعد العامة صوراً متعددة وجميعها تؤدي لنفس النتيجة، ومن بينها ما نصت عليه المادة 120 من القانون المدني: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعني من الإعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين"، هذا ما يسمى بالفسخ الإتفاقي أو ما يطلق عليه البعض بالشرط الفاسخ الصريح، وهو ما تضمنته المادة 1/15 من الملحق الأول المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 ما نصه: "يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين".

غير أنه يشترط لتكون دعوى الفسخ مقبولة أن يكون طالبه قد نفذ الالتزامات التي وضعها العقد أو القانون على عاتقه وأن يقوم بإعذار المدين بتنفيذ التزاماته¹.

2. بمبادرة من السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها المؤجر وهو ما تضمنته المادة 2/15 بنصها: "

... يفسخ عقد الإيجار بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود وشروط دفتر الشروط

المرفق بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق

10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه".

وفي هذه الحالة يفسخ العقد ويقوم المؤجر بتوجيه إعدرايين متتاليين بفترة شهر واحد يشتهما محضر

قضائي، وبعد انقضاء أجل شهر واحد من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط

1 تنص المادة 1/119 من القانون المدني على أنه: "... في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز

للمتعاقدين الآخر بعد إعدراؤه أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال".

الحق أمام الجهات القضائية المختصة.¹

- كما أن هناك أسباب أخرى لا إرادية ينتهي بها الإيجار ترجع إلى هلاك العين المؤجرة؛ ووفاة المستأجر.

3. انتهاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة لسبب من الأسباب القاهرة؛ وهي أسباب بعيدة عن

الاتفاق المسبق لطرفي عقد الإيجار فهلاك العين المؤجرة كلياً يعتبر سبباً من أسباب انقضاء عقد

الإيجار قبل انتهاء مدته إذ يؤدي إلى الفسخ بقوة القانون دون الحاجة إلى حكم قضائي، وهو ما

نص عليه المشرع في الأحكام العامة بموجب المادة 112 مدني: "في العقود الملزمة للجانبين إذا

انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له، وينفسخ بقوة القانون"،

كما أعاد المشرع النص على هذا السبب في النصوص المنظمة للإيجار إذا نصت المادة 481 من

القانون المدني بفسخ عقد الإيجار تلقائياً إذا كان الهلاك كلياً²، أما كان الهلاك جزئياً وبلغ هذا

الهلاك حداً يتعذر معه الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً للغرض المرصودة له بطبيعتها أو طبقاً لعقد

الإيجار، هنا يحق للمستأجر إذا لم يكن الهلاك بفعل منه الخيار بين فسخ العقد أو إنقاص بدل

الإيجار بقدر نقصان المنفعة.³

4. كما يفسخ أيضاً عقد الإيجار بوفاة المستأجر؛ وهو ما لم ينص عليه المرسوم 70/14 ولكن

بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 381/98 في مادته 29 بنصها: "يفسخ الإيجار قانوناً إذا

توفي المستأجر ويعاد تحريره وجوباً لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي

مع مراعاة مضمونه".

فمن خلال ما تضمنته المادة نجد أنها اعتبرت وفاة المستأجر يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار قانوناً دون

حاجة إلى أي إجراء من قبل ورثته الشرعيين، لكن انتقال الإيجار إلى ورثته في المدة المتبقية من العقد الأولي

1 المادة 3،4/15 الملحق الأول المرفق بالمرسوم 70/14.

2 تنص المادة 1/481 من القانون المدني على: "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم

القانون، وهو نفس الحكم الوارد في القواعد العامة للإلتزام".

3 ينظر للمادة 489 من الأمر 58/75، القانون المدني.

لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار جديد لصالحهم بالنسبة لتلك المدة المتبقية مع مراعاة ما تضمنه العقد الأولي.¹

البند الثاني: الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

ينقضي عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي طبقاً للقواعد العامة لأحد الأسباب الآتي ذكرها؛

أولاً. انقضاء عقد الإيجار بسبب بطلانه:

تطبيقاً للقواعد العامة، فإنه قد يبطل عقد الإيجار إذا تخلفت أحد أركانه، فيكون العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً.²

وتجدر الإشارة إلى ما نصت عليه المادة 101 (المعدلة) من القانون المدني: "يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس (5) سنوات.

ويبدأ سريان هذه المدة، في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه، وفي حالة الإكراه من يوم انقطاعه، غير أنه لا يجوز التمسك بحق الإبطال لغلط أو تدليس أو إكراه إذا انقضت عشرة (10) سنوات من وقت تمام العقد".

ونصت المادة 102 من نفس القانون: "إذا كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالاجازة، وتسقط دعوى البطلان بمضي خمسة عشر سنة من وقت إبرام العقد".

ونخلص من ما ذكر؛ أنه قد يبطل عقد الإيجار إذا كانت إرادة أحد طرفيه معيبة أو كانت أهليته ناقصة، غير أن حق إبطال العقد يسقط إذا لم يتمسك به صاحبه خلال 5 سنوات، تحسب في حالة

1 يراجع القرار رقم 501842 المؤرخ في 6 جانفي 2009، مجلة قضائية، المحكمة العليا، غرفة التجارية والبحرية، عدد 2، سنة 2009، ص 186-190.

2 ينظر للمادة رقم 82، 83، 84، 86، 88، 93، 97، من القانون المدني الجزائري.

نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه نقص الأهلية، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكتشف المتعاقد أنه قد وقع فيه، وفي حالة الإكراه من يوم انقطاعه، ولا يجوز التمسك بالإبطال للغلط أو التدليس أو الإكراه إذا مضت 10 سنوات على إبرام العقد _المادة 101_.

كما أنه قد يكون العقد باطلاً مطلقاً منذ البداية، إذا عقد لسبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام؛ ففي هذه الحالة ووفقاً لما ذكرته المادة 102 المذكورة أعلاه، ففي هذه الحالة يكون لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان، كما يجوز للمحكمة ان تقضي به من تلقاء نفسها، ولا يزول البطلان بإجازة من له مصلحة، غير أنها تسقط بمضي 15 سنة من وقت إبرام العقد.

ثانياً. انقضاء الإيجار لأسباب عائلية ومهنية:

قضت المادة 469 مكرر 01/ف2: "... غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين".
قضت المادة أن للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار إذا اعترته أسباب عائلية أو مهنية تطلبت ذلك.

1. انقضاء عقد الإيجار لسبب عائلي.

ولقد أورد المشرع السبب العائلي لإنهاء عقد الإيجار دون تحديد سبب بعينه، وعليه ولعموم اللفظ، فإن كل سبب عائلي هو محل اعتبار شريطة أن يثبت المستأجر وجود هذا السبب وأن يثبت أثره على عقد الإيجار وضرورة إنجائه استجابة لهذا السبب.¹
فإذا ثبتت هذه الحالة يتوجب على المستأجر إشعار المؤجر بموجب محرر غير قضائي، كأن يتم ذلك عن طريق المحضر القضائي وذلك قبل شهرين من موعد إنهاء المستأجر لعقد الإيجار.

1 هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص234.

2. انقضاء عقد الإيجار لسبب مهني.

وهو ما قضت به المادة 469 مكرر 1 المذكورة أعلاه، ولقد جاء اللفظ الذي استعمله المشرع عاماً لم يحدد فيه سبباً مهنياً بعينه، كما لم يشر المشرع أيضاً لطبيعة الرابطة المهنية التي تربط المستأجر مع الهيئة أو الشخص المستخدم، وما إذا كان يشترط أن يكون المستأجر موظفاً لدى هيئة عامة أو يكفي أن تكون هناك علاقة عمل فقط، حتى وإن كان المستأجر عاملاً في القطاع الخاص وعليه ونظراً لعموم اللفظ فإن المستأجر سواء كان موظفاً عاماً أو عاملاً في القطاع الخاص له أن ينهي عقد الإيجار لأسباب مهنية.¹

وبطبيعة الحال يتوجب على المستأجر اشعار المؤجر بموجب محرر غير قضائي، كأن يتم ذلك عن طريق المحضر القضائي وذلك قبل شهرين من موعد إنهاء المستأجر لعقد الإيجار.

المطلب الثاني: الإيجارات المستمدة من الشريعة الإسلامية للعقار الوقفي الفلاحي.

محاولة منا لمعرفة طرق أو آليات استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري أمام تدخل هذا الأخير باستحداث صيغ معاصرة لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية بعقود تمويلية هي عقد المزارعة وعقد المساقاة وعقد الحكر بموجب القانون رقم 01 - 07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91 - 10 المتعلق بالأوقاف، لنجيب عن سؤال مفاده: ما مدى اهتمام المشرع بخلق صيغ قانونية أخرى (غير الإيجار) لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية؟

وقد عنونت المطلب بالإيجارات المستمدة من الشريعة الإسلامية على تعبير المشرع الجزائري لذلك، فالمشرع قد خلق الصيغ ووضع مواد تميز ذلك محلياً أحكامها إلى الشريعة الإسلامية، وفيما يلي تفصيل لهاته الصيغ على النحو التالي ذكره.

1 هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، مرجع سابق، ص 235.

الفرع الأول: عقد المزارعة.

عقد المزارعة عرف منذ القدم وتم العمل به من قبل المزارعين وأصحاب الأراضي الفلاحية الوقفية وغيرها كطريقة شبيهة للإيجار، وسنعرض لتعريفه، وأركانه، وآثاره.

البند الأول: تعريف عقد المزارعة .

أولاً. الحقيقة اللغوية: المزارعة من زَرَعَ، يَزْرَعُ زَرْعًا وَزِرَاعَةً وهو طرح للبذر، وهي المعاملة على الأرض ببعض ما ينبت ويخرج منها، فنقول يَزْرَعُ الزَّرْعَ، أَي يُنَمِّيهِ حَتَّى يَبْلُغَ غَايَتَهُ.¹

وعليه يمكن القول أن المزارعة في اللغة هي مفاعلة من الزرع.

ثانياً. الحقيقة الإصطلاحية:

1. لقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في مدى مشروعيتها من عدمه، كما اختلفوا من

حيث كونها عقد إيجار أم عقد شركة، فعرفها المالكية بأنها شركة في الزرع ويقال الشركة في الحرث بشروط، وعند الحنابلة هي دفع الأرض إلى من يزرعها أو يعمل بها ويدفع له الحب الذي يبذره والزارع بينهما بنسبة معلومة مشاعة، وعند الشافعية هي معاملة العامل في الأرض ببعض ما يخرج منها على أن يكون البذر من المالك وقد عرفها الحنفية بأنها عقد على الزرع ببعض الخارج بشرائطه الموضوعة له شرعاً.²

1 محمد بن محمد الحسيني مرتضى الزبيدي: تاج العروس من جواهر القاموس، حققه مجموعة من المحققين، دار الهداية، د.س.ن.د.ب.ن، ج21، ص146.

2 وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، ط4، دار الفكر، دمشق، د.س.ن، ج6، ص4683 وما بعدها. /كمال لدرج: نظرية الأعدار الطارئة وأثرها على التزامات العقود في الفقه الإسلامي-دراسة مقارنة-، ماجستير، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 1996م، ص246.

وجاء تعريفها في المجلة في المادة 1431: "نوع الشركة على كون الأرض لمن يزرعها على أن يكون له نصيب مما يخرج منها كالنصف أو الثلث أو الأكثر من ذلك أو الأدنى حسب ما يتفق عليه".¹

2. أما المشرع الجزائري فقد عرفها بنص المادة 2/26 مكرر 1 بأنه: "إعطاء الأرض للمزارع للإستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد".

وعليه يمكن إعطاء معنيين لهذا العقد الذي يحتمل أن يكون عقد على منفعة يستوفيه المزارع مقابل جزء من محصول الأرض² فهو يشبه عقد الإيجار العادي من حيث تمكين المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل، أو يمكن اعتباره عقد يرد على عمل المزارع وأجرته بعض ناتج زرعه، فهو يشبه بذلك عقد الشركة من حيث أنها تنشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين المالك بأرضه وبين المزارع بعمله.³

ويعرف السنهوري⁴ المزارعة بأنها: "عقد إيجار يلزم المؤجر أن يقدم أرضا للمستأجر ينتفع بزراعتها، في مقابل أجره يتقاضاها المؤجر منه، ولكنه ليس بعقد إيجار عادي، لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول، ويضيف أن عقد المزارعة يشبه عقد الشراكة من حيث مساهمة المؤجر في الربح والخسارة كمساهمة الشريك، طالما أن الأجرة هي نسبة معينة من المحصول، كما أن لشخصية اعتبار جوهري في العقد، فتبطل المزارعة للغلط في شخص المستأجر وتنتهي بموته، ويضيف أن الاختلاف بين العقدين يمكن في أن نصيب المؤجر هو حصة من نفس المحصول الناتج من الأرض، لا من صافي الأرباح كما أن نية المتعاقدين في عقد المزارعة، لا تصرف إلى تكوين شخص معنوي مستقل عن شخصيتهما، فالانتفاع بالأرض يلتزم به المؤجر نحو المستأجر، وهذا الأخير يلتزم بالأجرة نحو المؤجر، ولم يلتزم أي منهما نحو شخص معنوي مستقل عن شخصيتهما كما يلتزم الشركاء نحو الشركة.

1 علي حيدر: دررالحكام شرح مجلة الأحكام، ط1، دار الجيل، بيروت، لبنان، 1411هـ - 1991م، ج3، ص464.

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000م، ج2، ص6، ص1365.

3 خالد رامول: الإطار القانوني التنظيمي لأمالك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006، ص13.

4 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ج6، ص1363.

البند الثاني: أركان عقد المزارعة.

لم ينص المشرع على شروط وأركان عقد المزارعة مما يستوجب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لنص المادة الثانية من قانون الأوقاف 10/91 التي تحيلنا عليها في غير المنصوص عليه.

أولاً. **التراضي في عقد المزارعة:** المؤجر في عقد المزارعة هو السلطة المكلفة بالأوقاف وفقاً لنص المادة 26 مكرر 9 من قانون الأوقاف، وهو المعمول به في عقد الإيجار العادي، أما المستأجر كطرف ثان في العقد فيشترط فيه أهلية التعاقد طبقاً للأحكام العامة، مع شرط احترام مهنة الزراعة لأن شخصية المزارع محل اعتبار في هذا العقد، وأن يتولى زراعة الأرض بنفسه ولا يعهد بذلك لغيره.

ويعتبر عقد المزارعة من العقود الرضائية في الشريعة الإسلامية، إلا أن المشرع الجزائري وبعد تعديل القانون المدني سنة 2007 فرض الشكلية في عقود الإيجار ويفرغ عقد المزارعة في عقد نموذجي تضعه السلطة المكلفة للأوقاف؛ وطبقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني المعدل والمتتم اشترط في المادة 467 مكرر كتابة عقد الإيجار وأن العلاقة بين المؤجر والمستأجر تجسد وجوباً طبقاً لنموذج عقد الإيجار المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 169/94، فإنه يتعين إفرغه في هذا النموذج خاصة وأن هذا التصرف وارد على عقار وأن هذا الشكلية تعطي هذا العقد تاريخاً ثابتاً ويمكن أطرافه من الاحتجاج به.

ثانياً. **المحل في عقد المزارعة:** يتمثل في العين الموقوفة محل العقد في الأرض المراد التعامل عليها، وينبغي أن تكون أرضاً زراعية عراء أو تحتوي على الأشجار، ويجب أن تكون معلومة الحدود والمساحة وأن تكون منتجة لمحصول زراعي دوري، أما الأجرة فهي عبارة عن حصة من المحصول يتفق عليها طرف العقد عند إبرامه وتوزعه بينهما عيناً،

كما تعد المدة في عقد المزارعة من المسائل الجوهرية باعتبار هذا العقد زمنياً ويرجع في تحديد مدة عقد المزارعة إلى عقد الوقف، فعلى الناظر أن يتقيد بالمدة التي يشترطها الواقف في عقد وقفه، وقد يكون

1 المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، ع 17.

هذا السبب الذي جعل المشرع الجزائري في القانون رقم 07/01 يترك الباب مفتوحاً فيما يخص المدة، وقد ذكر بعض المتأخرين أن مدة عقد المزارعة هي ثلاث سنوات.¹

ثالثاً. السبب في عقد المزارعة: السبب في عقد المزارعة تنطبق عليه أحكام القواعد العامة، فيجب أن يكون مشروعاً ولا يخالف النظام العام والآداب العامة، ضف إلى ذلك هناك سبب خاص تمليه طبيعة الوقف وهو المحافظة على أصل الوقف من الإندثار والخراب، هذا من جهة ومن جهة أخرى تعلق حقوق المستحقين بالوقف يجعل استثماره وإنماؤه ضروري لا مناص منها.

البند الثالث: آثار عقد المزارعة.

عقد المزارعة مثل غيره من العقود يترتب التزامات على عاتق طرفيه، فما يحتاج إليه الزرع قبل نضجه وجفافه من حراسة وقلع للأعشاب الضارة، فإنها تقع على عاتق المزارع، أما ما يحتاج إليه الزرع بعد نضجه كتخليص الحب من التبن، فنفقاته على الطرفين بنسبة من لهما من الخارج (عملية المزارع هو من يتحملها) ويتحمل الطرفان معاً ما يحتاج إليه الزرع بعد القسمة، علماً أن العناية المطلوبة من المستأجر في المحافظة على الأرض هي عناية الرجل العادي طبقاً للقواعد العامة في التزام المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة، وينتج عنه أن المستأجر لا يكون مسؤولاً عن التلف الذي يصيب العين المستأجرة أثناء الانتفاع، إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الرجل المعتاد.²

وأما بالنسبة لانتهاء عقد المزارعة فإنه يكون بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد كقاعدة عامة، وقد لا ينتهي في بعض الأحيان بانتهاء المدة المقررة في العقد، كما لو كان المحصول لم ينضج بعد فللمزارع الحق في البقاء في الأرض إلى غاية نضج المحصول،³

1 سوسن بوصيحات: النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، قسنطينة، 2017-2018، ص141.

2 عبد الرزاق أحمد السنهاوي: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص1374.

3 للإستزادة؛ كمال لدراع: نظرية الأعدار الطارئة وأثرها على التزامات العقود في الفقه الإسلامي -دراسة مقارنة-، مرجع سابق، ص251.

كما يفسخ هذا العقد في حالة عدم تمكن المزارع من الانتفاع بزراعة الأرض، وهنا تكون السلطة المكلفة بالأوقاف في حكم المخل بالتزاماته التعاقدية.¹

وقد تنتهي المزارعة بإدماج الأراضي الوقفية الفلاحية ضمن الأراضي العمرانية إذا كانت مجاورة للتجمعات السكنية وهذا وفقا لأحكام القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 3 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/90 المتعلق بالأوقاف.

ومما سبق ذكره فإن عقد المزارعة إذا توفرت أركانه وشروطه المقررة عند الفقهاء جاز التعامل به وترتبت عليه نتائجها من صحة المعاملة، فهو يمثل صيغة اقتصادية هامة لسد حاجيات الضرورية للموقوف عليهم.²

والملاحظ أن عقد المزارعة عقد هام إن تم ضبطه بشكل محكم فهو يوفر فرصاً جيدة لاستثمار أموال الأوقاف خاصة ما كان منها صالحاً للزراعة، ويساهم في ترقية القطاع الزراعي في الدول العربية.³

الفرع الثاني: عقد المساقاة.

عقد المساقاة من صيغ الاستثمار والتمويل طويلة الأجل، ولقد دعا الفقهاء إلى تمييز الوقف بعقد المساقاة على اعتبار أن هذا النوع من التمييز من الأهمية بمكان على الأوقاف الزراعية، إذ يعتبر استثمار للأموال الثابتة، بالجمع بين المنشآت وهي الأرض والأموال المستعملة في المساقاة مضافاً إليها العمل، وقد تم تناول هذا الفرع بالتطرق إلى تعريفه (البند الأول)، وأركانه (البند الثاني)، وكذا آثاره (البند الثالث).

1 بن مشرنن خير الدين: إدارة الوقف في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة أبوبكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان، 2011-2012، ص 207.

2 عبد القادر بن عزوز: فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية، 2003-2004، ص 143.

3 سناء بن شريطية: الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2016-2017، ص 266.

البند الأول: تعريف عقد المساقاة.

أولاً. الحقيقة اللغوية: المساقاة لغة: مفاعلة من السقي، سَقَاهُ، يَسْقِيهِ، سَقِيًّا، وَسَقَاهُ، بالتشديد، وأسْقَاهُ بمعنى واحد، أي دَلَّه على الماء.¹

ثانياً. الحقيقة الإصطلاحية:

1. اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في المساقاة اختلافهم في المزارعة، فهي لا تجوز عند أبي حنيفة، وقال صاحبان وجمهور العلماء (منهم مالك والشافعي وأحمد): تجوز المساقاة بشروط والفتوى عند الحنفية على قول الصحابين، لعمل النبي صلى الله عليه وسلم وأزواجه والخلفاء الراشدين وأهل المدينة، وإجماع الصحابة على إباحة المساقاة قال ابن جري المالكي وهي جائزة مستثناة من أصلين ممنوعين، وهما الإجارة المجهولة، ويبيع ما لم يخلق،

ولقد عرفت شرعاً على أنها معاقدة دفع الأشجار إلى من يعمل فيها على أن الثمرة بينهما، أو هي عبارة عن العقد على العمل ببعض الخارج، وهي عند الشافعية: أن يعمل غيره على نخل أو شجر عنب فقط، ليتعهده بالسقي والتربية على أن الثمرة لهما.²

2. لقد أخذ المشرع بهذا النوع من العقود بعد أن كان منكرًا له في فترة سابقة إلى غاية صدور القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91، حيث عرف في المادة 26 مكرر 1 منه بقوله "... عقد المساقاة: ويقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد".

ومنه فالمساقاة هي عقد يرد على دفع أشجار البساتين إلى ساق يقوم على إصلاحها وسقيها مقابل جزء من الثمر يتم الإنفاق عليه عند إبرام العقد، وبهذا فهي تختلف عن المزارعة في أن المساقاة ترد على الأشجار، والمساقاة ترد على الأرض.

1 محمد بن محمد الحسيني مرتضى الزبيدي: تاج العروس من جواهر القاموس، مرجع سابق، ج38، ص289.

2 ينظر؛ وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، ج6، ص4704.

البند الثاني: أركان عقد المساقاة.

لم يبين المشرع ضمن نصوص القانون رقم 07/01 السالف الذكر، أركان هذا العقد الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية.

أولاً. التراضي في عقد المساقاة: ينعقد عقد المساقاة طبقاً للقواعد العامة بتبادل طرفيه وإرادتهما المتطابقتين حول المسائل الجوهرية في العقد، مما يستلزم توافر أهلية التعاقد في كل المتعاقدين؛ وهي الأهلية الكاملة، وإرادة سليمة غير معيبة بعيب من عيوب الإرادة، ولما كان الوقف متمتعاً بالشخصية المعنوية التي تمكنه من التعاقد، تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها صاحبة الولاية عليه إبرام العقود ومباشرة جميع الأعمال المتعلقة به، هذا من جهة ومن جهة أخرى بمقتضى المادة 26 مكرر 9 التي أسندت حق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وينسحب هذا الحكم على عقد المساقاة كما هو الشأن بالنسبة لعقد المزارعة، أما الطرف الثاني "الساقي" فيشترط فيه الخبرة والمؤهلات ذلك أن صفة الساقي لها اعتبارها في عقد المساقاة.

أما عن الشكلية فتذكر نص المادة 17 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 تشهر عقود المساقاة إذا كانت مدتها تزيد عن 12 سنة مما يستدعي إفراغها في الشكل الرسمي تطبيقاً لقاعدة الرسمية في الشهر، رغم أن عقد المساقاة من العقود الرضائية التي يكفي فيها تطابق الإيجاب والقبول كأصل عام، لكن المشرع الجزائري أوجب أن تفرغ إرادة المتعاقدين في شكل رسمي بعد تعديل 2007، والشكل الرسمي في عقود المزارعة يتمثل في عقد نموذجي تعده السلطة المكلفة، وهذه الأخيرة لا يتصور أن تبرم عقداً غير مكتوب ولو كان رضائياً.

ثانياً. المحل في عقد المساقاة: المساقاة عقد محله بالنسبة للمتعاقد المستثمر هو العمل، وبالنسبة لسلطة الأوقاف إعطاء الشجر المثمر بمختلف أنواعه كالزيتون والرمان والنخيل وما شابه ذلك، حيث تعطى الأشجار لمن يسقيها ويرعاها (العامل)، مع اشتراط قيامه بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر مقابل جزء معلوم من ثمره، حيث تقوم الثمار في عقد المساقاة مقام الأجرة نظير ما أداه العامل من عمل وما قدمه للوقف من خدمة، فيكون الناتج مشتركاً بين المتعاقدين مشاعاً في جميع ما تنتجه الأرض من

أشجار، حيث لا يمكن حصر هذا النصيب في نوع معين من الشجر أو في نوع معين لا يعلم إن كان يستثمر أم لا باعتبار ذلك غرراً¹.

ثالثاً. **السبب في عقد المساقاة:** وفقاً للشروط العامة لإبرام العقد، فيجب أن يكون السبب مشروعاً ولا يخالف النظام العام والآداب العامة، بالإضافة إلى أن هناك سبب هو المحافظة على أصل الوقف من الاندثار والخراب، وهو سبب تمليه طبيعة الوقف من جهة، ومن جهة أخرى تعلق حقوق المستحقين بالوقف يجعل استثماره وإنماؤه ضرورة ملحة.

البند الثالث: آثار عقد المساقاة.

يرتب عقد المساقاة متى انعقد صحيحاً إلتزاماته متبادلة في ذمة طرفيه، فيقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف الإلتزام بتسليم الأرض المشجرة للساقي في أجل معقول بعد إتمام اجراءات التعاقد، والعمل على إزالة كل عائق من شأنه عرقلة الساقي عن أداء عمله أو التأخر في مباشرته، كما تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتسليم حصة الساقي من محصول الشجر بحسب الاتفاق وفي الاتفاق وفي الوقت المتعارف عليه، أما بالنسبة للساقي فيلتزم بالقيام بعمله في رعاية وسقاية الأشجار بما ينبغي من العناية وأن يكون حريصاً على إصلاح الشجر وإنماؤه حرص الرجل المعتاد على مثل هذه الأعمال، كما يلتزم بتنفيذ العقد بنفسه ولا يجوز له التنازل عنه لغيره إلا بعلم السلطة المكلفة بالأوقاف التي تبقى صاحبة الولاية على الوقف لتتخذ من الإجراءات ما يكون في مصلحة الوقف².

1 ينظر: خالد رامول: الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، المرجع السابق، ص137/عبد القادر عزوز: فقه استثمار الوقف و تمويله في الإسلام، المرجع السابق، ص137.

2 كمال لدري: نظرية الأعذار الطارئة وأثرها على التزامات العقود في الفقه الإسلامي -دراسة مقارنة-، مرجع سابق، ص249.

الفرع الثالث: عقد الحكر.

عقد الحكر أحد الأساليب لثمين الأملاك الوقفية العاطلة، فالمشروع خص الأراضي الوقفية المشجرة أو القابلة للتشجير، بعقدي المزارعة والمساقاة، أما الأراضي العاطلة أو البور عن طريق عقد الحكر، تم تناول تعريفه (البند الأول)، تم أركانه (البند الثاني) ومن ثم آثار عقد الحكر (البند الثالث).

البند الأول: تعريف عقد الحكر.

أولاً. الحقيقة اللغوية: الحُكْرُ بفتح فسكون: (الظلم) والتنقص، والحُكْرُ بالتحريك: الماء القليل المجتمع، والحُكْرُ: ما يجعل على العقارات ويحبس¹، وهذا المعنى نقل إلى الحكر بكسر الحاء وسكون الكاف حيث يمنع المحتكر غيره من الإنتفاع بالأرض المحكرة ما لم يفسخ العقد.²

ثانياً. الحقيقة الإصطلاحية :

1. عقد المحكر من عقود الإيجار طويل المدة، وقد اختلف الفقهاء حول جوازه لخطورة الحكر، لكن جمهور الفقهاء أجازوه إذا توافرت شروطه المتمثلة في خراب الوقف وتعسرت عمارته بسبب قلة الموارد من ريعه أو من غيره أو انعدامها، ولم يكن هناك سبيل لإعمارها غير الحكر وأضاف الحنفية شرطاً أحراراً متمثلاً في عدم إمكان إستبدال العين الموقوفة الخربة بأخرى أفضل منها، فإذا توافرت الشروط جاز الحكر في الوقف، وقد عرف على أنه: "الإستحكار هو عقد إجارة يقصد به إستبقاء الأرض للبناء والغراس أو لأحدهما".³

2. وقد عرف المشرع الجزائري الحكر في المادة 26 مكرر² بقوله: "...يمكن أن تستمر عند الإقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء الأرض العاطلة للبناء أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع إتزام المستثمر

1 محمد بن محمد الحسيني مرتضى الزبيدي: تاج العروس من جواهر القاموس، مرجع سابق، ج11، ص72.

2 صالح بن سليمان بن محمد الحويص: أحكام الحكر في الفقه الإسلامي، دار، عمان لنشر والتوزيع، الأردن، د.س.ن، ص70.

3 محمد قدرى باشا: مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الناس، ط2، المطبعة الكبرى الأميرية القاهرة، 1891، ص227

بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 10.91...".

بمعنى أن الحكر إتفاق بين الشخص المكلف بإدارة الملك الوقفي وطرف آخر بموجبه يلتزم هذا الأخير بدفع مبلغ يقارب قيمة الملك الوقفي، ويلتزم بدفع إيجار سنوي قليل يحدد مقداره في العقد، مقابل حقه في الإنتفاع لمدة طويلة، وأن هذا الحق في الإنتفاع قابل للإنتقال لصالح الورثة والملاحظ في التعريف أن المشرع إستعمل لفظ "عند الإقتضاء" مما يدل على أن اللجوء إلى الحكر لا يكون إلا إذا إقتضت الضرورة.

البند الثاني: أركان عقد الحكر.

ينعقد الحكر كبقية العقود بتوافر الأركان العامة في سائر العقود، من رضا ومحل وسبب، وإن كان له خصوصياته.

أولاً. التراضي في عقد الحكر: يتم التراضي في عقد الحكر بتبادل الإيجاب والقبول بين طرفي العقد وتطابق إدارتهما وخلوها من العيوب التي تؤثر في سلامتها، ويتم التراضي بينهم حول المسائل الجوهرية في العقد

وتطبيقاً للمادة 53 من قانون التوجيه العقاري التي تجيز إبرام عقود الإيجار في شكل عرقي، فإنه يتعين إفراغ العقد في شكل رسمي متى كانت مدته تفوق 12 سنة، طالما أن المشرع أخضع عقود الإيجار التي تفوق مدتها 12 سنة لإجراء الشهر فمتى كان ذلك لا بد من إفراغها في قالب رسمي.

ثانياً. المحل في عقد الحكر: محل عقد الحكر هو جزء من أرض عاطلة تستثمر في البناء أو الغرس أو بما معاً وفقاً لنص المادة 26 مكرر2، تقدمها السلطة المكلفة بالأوقاف، لمن يرغب في استثمارها مقابل تقديم هذا الأخير لمبلغ من المال يقارب ثمن الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد بالإضافة إلى تسديده لأجرة سنوية، لمدة معينة، التي لم يحددها المشرع في نص المادة السابقة بل أكتفى بعبارة "مدة معينة" تتم بالإتفاق بين المحتكر والمحكر بما يخدم مصلحة الوقف مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.

وجديرا بالذكر أن الإقتضاء المذكور في نص المادة 26 مكرر² يقصد به الضرورة، فالضرورة التي تدعو إلى تحكير الملك الوقفي تتمثل في كون الأرض مخربة وفي حاجة إلى إصلاح وليس لها ريع يكفي لإصلاحها، حيث يربط عقد الحكر بضرورة تعطل الأرض الموقوفة لأسباب إما ترجع إلى الطبيعة كوجود عوائق طبوغرافية كبيرة أو عوائق نسبية الملوحة فيها، أو أنها معرضة دوماً إلى الإنجراف، مما يطلب نفقات كبيرة لإصلاحها¹.

ثالثا. **السبب في عقد الحكر:** وفقا للأحكام العامة في سائر العقود، يجب أن يكون السبب في عقد الحكر مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، كما يعد إنماء واستثمار الأرض الوقفية العاطلة سبباً ملحقاً لإبرام هذا العقد بهدف إصلاح الأعيان الموقوفة المخربة وهذا أفضل بكثير من الاستغناء عنها ببيعها أو استبدالها.

البند الثالث: آثار عقد الحكر.

بالنسبة للمحتكر فإنه يلتزم بالعمل على استثمار العين الموقوفة كما تم الاتفاق عليه في العقد، فيلزم بجعل الأرض صالحة للاستغلال، وذلك بأن يتخذ من الوسائل ما يلزم يجعلها صالحة للاستغلال مراعيًا في ذلك الشروط المتفق عليها وطبيعة الأرض الموقوفة والغرض الذي أعدت لأجله، فالتزامه الأساسي هو إصلاح الأرض المحتكرة، فيردمها إذا كانت منخفضة، ويرممها إذا كانت في حاجة إلى ترميم ويعيد بناءها إذا كانت خربة، ويسوي سطحها لجعلها صالحة للزراعة إذا كانت أرضاً زراعية فالأرض الزراعية غير أرض البناء والأرض التي أعدت لزراعة الفاكهة غير الأرض التي أعدت لزراعة الزهور وغير الأرض التي أعدت للمحصولات العادية².

1 خالد رامول: الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، مرجع سابق، ص140.

2 عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص148.

اعتماداً على ما ذكر في نص المادة 26 مكرر 2 فإن المحتكر يلتزم أيضاً بدفع مبلغ من المال يقارب ثمن العين الموقوفة محل العقد وقت إبرامه، وعليه أن يدفع أيضاً أجرة سنوية مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس، ولا يجوز له التنازل عن الحكر لغيره إلا بعد موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف¹.

أما بالنسبة للمحكر "متولى الوقف" فيقع على عاتقه تمكين الأرض الوقفية العاطلة محل العقد للمحتكر لمباشرة أعماله، كما يلتزم بتمكين الورثة من الانتفاع بالغرس أو البناء مدة العقد وهذا تطبيقاً لما جاءت به المادة 26 مكرر 2.

1 المادة 26 مكرر 2: "...مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء والغرس وتوريثه خلال مدة العقد".

المبحث الثاني: أنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المسترجعة.

في إطار ضبط النظام القانوني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والمسترجعة من الدولة، جعل المشرع نمط استغلالها يخضع إلى إيجار من نوع خاص تختلف أحكامه عن تلك المعمول بها بمناسبة منح إيجار الأراضي الوقفية المعلومة والمحصورة، ولعل السبب في ذلك يعود إلى المحافظة على التركيبة البشرية والاستغلال الفلاحية المقامة على الأراضي الوقفية الفلاحية؛ كون هذه الأخيرة كان تستغل في شكل مستثمرات فلاحية تطبيقاً لأحكام القانون 87 - 19 (الملغى)، الذي حل محله القانون رقم 10 - 03 (النافذ)، وعلى هذا الأساس أفرد المشرع لعملية الإيجار شروطاً وإجراءات خاصة بها تختلف عن تلك المعمول بها بمناسبة إيجار الأراضي الوقفية المعلومة والمحصورة.

وعليه تم تناول هذا المبحث بالتقسيم التالي ذكره:

المطلب الأول: إجراءات إسترجاع الأملاك الوقفية.

المطلب الثاني: تنظيم التشريع لكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة.

المطلب الأول: إجراءات إسترجاع الأملاك الوقفية.

بدأ التفكير في إسترجاع الأملاك الوقفية بصدور قانون التوجيه العقاري؛ الذي ألغى الأمر 23/71 المتعلق بالثورة الزراعية؛ حيث ضمنت المادة 76 منه المعدلة بموجب المادة 03 من الأمر 126/95¹ صراحة على إسترجاع الأراضي الزراعية المؤممة إلى أصحابها الأصليين، وبصدور قانون 10/91، نظم المشرع الجزائري عملية إسترجاع الأملاك الوقفية التي ضاعت ضمن الملكيات الخاصة والعامّة طبقا للمواد 38، 39، 40 منه التي وضحت شروط الاسترجاع وإجراءاته.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في فبراير 2014، والمحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؛ حيث أنه ضمن الفصل الرابع منه على أحكام نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، حيث أقر المشرع بموجب المادة 24 منه، على أنه يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق، أي نص على تحويل النمط السابق لاستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية، والتي كانت تستغل في إطار المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية عن طريق حق الانتفاع الدائم، والذي يمنح بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، أو عن طريق حق الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهذا حسب المادة 25 من المرسوم 70/14 السابق الذكر.

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

1 الأمر رقم 26/95 مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 55.

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

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

لقد كان المشرع جاداً وحريصاً عندما اتبع عملية استرجاع الأملاك الوقفية، وتسوية وضعيتها القانونية، وعلى هذا الأساس تم تناول هذا المطلب إلى فروع بيانها كالتالي ذكره.

الفرع الأول: كيفية استرجاع الأملاك الوقفية.

تختلف كيفية استرجاع الأملاك الوقفية باختلاف الجهة المسؤولة على الأملاك الوقفية من جهة وبحسب وضعيتها من جهة أخرى.

البند الأول: استرجاع الأملاك الوقفية المعلومة.

تظهر ملامح تنظيم المشرع في استرجاع الأملاك الوقفية المعلومة أكثر؛ حيث يتم استرجاعها مباشرة وبصفة فورية متى ما ظهر ما يثبت أنها وقف، وذلك لاعتبار تصنيف المشرع لها؛ حيث صنفها ضمن الأوقاف العامة المصونة بنص المادة 08 في الفقرات: 4، 5، 6، 9 من قانون الأوقاف وهي كالتالي:

- " الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم.
- الأملاك التي تظهر تدريجياً بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين
- الأوقاف الموقوفة أو المعلومة وقفاً والموجودة خارج الوطن".

البند الثاني: استرجاع الأملاك الوقفية المجهولة.

أما بالنسبة للأملاك الوقفية غير المعلومة بسبب ضياع وثائق أو إخفائها أو غير ذلك من الأسباب، فقد حرص المشرع على البحث عنها واسترجاعها تدريجياً، عندما أعفى العملية من المواعيد؛ ولم يؤخذ بعين الاعتبار الآجال المنصوص عليها والمقررة عند تطبيق المواد المتعلقة بالمادة 81 من قانون التوجيه العقاري¹، بموجب المادة 40 قانون الأوقاف، وهو ما يحقق حماية أكثر للأملاك الوقفية.

حيث ضمنت المادة 40 من قانون الأوقاف ما يلي: "عند تطبيق أحكام المادة 81 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، تحل الجهة الموقوف عليها أو السلطة الوصية المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي، ولا تؤخذ بعين الاعتبار الآجال المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر".

ويتم البحث عن الأملاك الوقفية، بحسب وضعية الأوقاف كما يلي:

أولاً. البحث عن الوثائق: أملاك معروفة الموقع بدون وثائق أو وثائق ناقصة²: تتطلب هذه الحالة البحث عن الوثائق ثم جردها³، وفي إطار البحث عن الأملاك الوقفية أصدرت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف سلسلة من المذكرات والمناشير، لتسهيل البحث عن الأملاك الوقفية ووثائقها، منها:

● المذكرة رقم 35 المؤرخة في 1994/10/23 المتعلقة بكيفية البحث عن الأملاك الوقفية.

1 المادة 81 معدلة بالأمر 95 . 26: "تطبيقاً لأحكام المادة 76 من هذا الأمر، يقدم المالك الأصلي طلب استرجاع مرفوقاً لهذا الغرض بملف يوجهه إلى الوالي المختص إقليمياً في أجل لا يتجاوز اثني عشر (12) شهراً ابتداءً من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

يتم تحديد وثائق ملف الاسترجاع عن طريق التنظيم.

يعذر الوالي المختص إقليمياً المالك الأصلي الذي لم يودع ملفه في الأجل المحدد أعلاه.

وبعد انقضاء هذا الأجل واستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار، تدمج نهائياً الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها ضمن الأملاك الخاصة للدولة."

2 تتطلب هذه العملية الاتصال بمختلف المصالح التي تملك أرشيفاً عقارياً، سواء أكان وطنياً أو أجنبي خاصة الدول التي كان لها وجود في الجزائر كتركيا وفرنسا.

3 حمدي باشا عمر: عقود التبرعات: الهبة، الوصية والوقف، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004م، ص94.

- المنشور رقم 56 المؤرخ في 1996/08/05 المتعلق بتوسيع دائرة الاهتمام بالأمالك الوقفية المنقولة منها والعقارية.
- المراسلة رقم 98/175 المؤرخة في 1998/08/25 المتضمنة تسهيل عملية البحث عن الأوقاف وعن وثائقها.

ثانيا. المعاينة الميدانية والتحقيق: أملاك معروفة الموقع بوثائق ثبوتية: ففي هذه الحالة تحتاج إلى تحقيق ميداني وجرد وتوثيق قانوني¹، وتتم المعاينة الميدانية عن طريق:

1. المسح الطوبوغرافي لتحديد المعالم الحدودية وحساب مساحات العقارات الوقفية.
 2. تحديد طبيعة العقارات وشاغلها، وغير ذلك من المعلومات المتعلقة بالوضعية الحقيقية للملك الوقفي.
- ثم يتم إجراء تحقيق بعد المعاينة، لتنتهي العملية بإنجاز تقرير خبرة، يتضمن كل المعلومات والوثائق المتحصل عليها والدراسات المنجزة.²

ثالثا. اعتماد الطريقتين معا في عملية البحث: وذلك بالنسبة إلى:

1. أملاك مجهولة الموقع مع وجود معلومات ووثائق ثبوتية: تحتاج إلى البحث والتحقيق لاسترجاعها وإدخالها ضمن الجرد.
2. أملاك مجهولة تكتشف من خلال عملية البحث في الأرشيف³ وهذه الأخيرة تخضع للتحقيق

1 ترمي هذه العملية إلى ربط العلاقة بين الوثائق المتحصّل عليها وبين الأملاك الوقفية المتواجدة على أرض الواقع، وهي عملية تقنية، تهدف إلى تحديد الوضعية القانونية الحالية للأملاك الوقفية، وتتمّ عن طريق عقد اتفاقات مع مكاتب دراسات متخصصة للقيام بالمعاينة.

2 جطي خيرة: سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، ص 189.

3 يمتد بعضها إلى العهد العثماني، يتواجد معظمها في المدن الكبرى كالجزائر العاصمة وضواحيها، والمدن المجاورة لها كالبليدة وتيبازة، ثم تليها بعض المدن الكبرى، كقسنطينة وتلمسان ومعسكر وباقي الولايات بدرجة أقل.

الميداني ومطابقة المعلومات المتوفرة، ثم ضم الملك الوقفي إلى الجرد العام للأوقاف.¹

رابعاً. الاتصال بالمصالح المختلفة للقطاعات: نظراً لتوسع مجال الوقف يقتضي تضافر جهود مختلف قطاعات الدولة، من أجل تسهيل عملية البحث، وذلك بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، وقد قامت هذه الأخيرة بالاتصال بالمصالح المعنية والاتفاق معها في إطار البحث عن الأملاك الوقفية من بينها:

1. وثائق الأرشيف الوطني الخاص بالأوقاف: الذي يمتد إلى التاريخ العثماني، ويوجد أكثره في

المدن الكبرى، كالجائر العاصمة وضواحيها والمدن المجاورة لها كالبليدة والقليلة ثم تليها مدن أخرى مليانة، المدينة، قسنطينة، تلمسان، معسكر ومن ثما باقي الولايات بدرجات أقل.

2. الاتصال بمصالح وزارة المالية: إذ تحتوي على أرشيف مهم يساعد في الكشف عن الأوقاف وإثباته؛ والمتمثل في:

- المخططات بكل أنواعها والتي أنجز أغلبها في العهد الاستعماري والتحقيقات المتواجدة لدى مصالح مسح الأراضي.

- العقود وسجلات الرهون، وسجلات المصادر والحجوز الخاصة بالأملاك المحتجزة لدى مصالح الحفظ العقاري.

- سجلات الأملاك الوطنية والملفات المختلفة لدى مصالح أملاك الدولة.

- وثائق الرهون والعقود وبطاقات العقارات لدى مصالح الضرائب.

3. الاتصال بوزارة الفلاحة: من أجل وثائق التأميم في إطار قانون الثورة الزراعية.

4. الاتصال بوزارة الثقافة والإعلام: من أجل الاستفادة من الأرشيف الوثائقي المتنوع.

5. الاتصال بوزارة الداخلية والجماعات المحلية: من أجل الحصول على عقود الملكية الإدارية، وقرارات التحويل، والتخصيص لفائدة المساجد والمدارس القرآنية...

6. الاتصال بالموثقين والمحاكم والمجالس القضائية والمحكمة العليا؛ للحصول على أرشيف

عقود وقفية، وهو الأمر نفسه بالنسبة للموثقين الذين يتوفر لديهم أرشيف عقود وقفية لم يصل

1 بوراس عيسى بن محمد: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ماجستير، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2009-2010م، ص 185.

العلم بها إلى هيئة الأوقاف كما يمكن أن يوجد لدى المحاكم والمجالس القضائية أحكام يبيع بالمزاد العلني لأملاك وقفية.¹

الفرع الثاني: شروط استرجاع الأملاك الوقفية.

بالرجوع إلى نص المادة 38 من قانون الأوقاف نجد أن المشرع الجزائري وضع ضوابط وشروط يجب مراعاتها عند مباشرة عملية الاسترجاع نلخصها في البنود التالية الذكر.

البند الأول: ثبوت الوقف بإحدى الطرق القانونية أو الشرعية.

حيث اعتمد المشرع الجزائري في المادتين 35 و38 من نفس القانون حرية الإثبات في الوقف، وتقع قرينة الإثبات إما على عاتق الموقوف عليهم، إذا تعلق الأمر بالوقف الخاص، أو على عاتق الجهة الوصية في حالة انعدام الموقوف عليهم، فبمجرد إثبات وجود الوقف، يصبح قانوناً من الأملاك العامة المصونة التي يجب على الهيئة المكلفة بالأوقاف استرجاعها، وهذا تأكيداً لنص المادة 35 من قانون الأوقاف التي تضمنت في نصها على حرية إثبات الوقف حيث جاء فيها: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية مع مراعاة أحكام المادتين 29 و30 من هذا القانون"، وفي هذا تكريس لأفضل حماية للأوقاف، إذ تُظهر رغبة المشرع الجزائري في الكشف عن الأملاك الوقفية واسترجاعها.

البند الثاني: عدم استحالة الاسترجاع.

أي أن تكون العين الموقوفة ما تزال قائمة وسليمة وقت طلب مباشرة إجراءات الاسترجاع²، أما إذا استحالت عملية الاسترجاع كأن تتحول العين الموقوفة عن طبيعتها الأصلية لتصبح عمرانية أو تتعرض للضياع والاندثار فإنه في هذه الحالة وحسب مضمون المادة 76 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه

1 محمد كنانة: الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2006م، ص112.

2 خالد رامول: الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006م، ص110.

العقاري فإنه يتم التعويض فيها عينا أو نقدا، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، وفي إطار تسوية الوضعية القانونية للأعيان الوقفية أصدرت الوزارة تعليمة وزارية مشتركة رقم 01/06؛ التي جعلت من مسؤولية الدولة تحمل تبعات تصرفاتها في الأوقاف، فألزمته بإعادة الأملاك الوقفية العامة التي تم دمجها في إطار صندوق الثورة الزراعية ولم تسترجع بعد أو تم الاستيلاء عليها بأي طريقة أخرى، كما ألزمته بالتعويض عن استعمال هذه الأملاك سواء للموقوف عليهم أو للسلطة المكلفة بالأوقاف.¹

البند الثالث: أن يصدر طلب استرجاع الأملاك الوقفية المؤتممة من صاحب حق أي من أصحابها الشرعيين.

وهم الموقوف عليهم، وفي حالة انعدامهم، يؤول حق المطالبة إلى السلطة الوصية وهي السلطة المكلفة بالأوقاف.

الفرع الثالث: إجراءات استرجاع الأملاك الوقفية.

تشمل عملية الاسترجاع بصفة عامة، الأملاك الوقفية التي استولت عليها الدولة من جهة، والأملاك الوقفية التي تم الاستيلاء عليها من طرف أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية من جهة أخرى.

البند الأول: استرجاع الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة.

وهي الأوقاف التي تم الاستيلاء عليها إما عن طريق التأميم أو عن طريق الضم إلى أملاك الدولة، وطبقاً للتعليمة الوزارية المشتركة رقم 01/06 المؤرخة في 20 مارس 2006 التي تحدد كيفية تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة التي ضُمت إلى الدولة، والتي ألزمت الدولة بإعادة الأملاك الوقفية العامة، التي تم دمجها في إطار صندوق الثورة الزراعية ولم تسترجع بعد، أو تم الاستيلاء عليها بأية طريقة أخرى، كنزع الملكية للمنفعة العامة، كما ألزمته بالتعويض عن استعمال هذه الأوقاف سواء للموقوف عليهم أو للسلطة

1 التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 - 01، المؤرخة في 20 مارس 2006 الصادرة عن كل من وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الفلاحة المتعلقة بتحديد كفاءات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة.

المكلفة بالأوقاف¹، لكن اعتماد تعليمة وزارية غير كاف من أجل إلزام الدولة بإرجاع الأملاك الوقفية التي بحوزتها أو بتعويضها، ذلك أنها لا تتمتع بالقوة الإلزامية التي تتمتع بها النصوص التشريعية في مواجهة الدولة نفسها، لذلك كان على المشرع العمل على تنظيم استرجاع الأملاك الوقفية وإلزام الدولة بتنفيذها، كما سيأتي بيانه.

أولاً. استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة في إطار الثورة الزراعية: حددت المادتين 81 و82 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 الإجراءات، التي على أساسها يتم استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة، متى توافرت شروطه السالفة الذكر، باتباع ما يلي:

- تقديم طلب استرجاع الملك المؤمم باسم المالك الأصلي، أي الجهات التي حبست عليها أصلاً، وفي حالة غياب هذه الجهات، تنتقل إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، استناداً إلى المادة 40 من قانون الأوقاف، وكفل المشرع مسألة تقديم الطلبات وجعلها مفتوحة وذلك ضماناً لاستكمال عملية الاسترجاع وهو ما يتفق مع أودية الأعيان الموقوفة.²
- يرفق طلب الاسترجاع الموجه إلى الوالي بملف يتكون من الوثائق المنصوص عليها بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 119/96 المؤرخ في 1996/04/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 95 - 26 المعدل والمتمم لقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري؛ وهي:
- طلب ممضي من طرف هيئة الأوقاف أو ممثل الجهة الموقف عليها.
- قرار التأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة، أو أية وثيقة أخرى تثبت التأميم.
- عقد الوقف أو سند قانوني آخر يثبت أنها وقف.
- استمارة تسحب من مديرية المصالح الفلاحية بالولاية وتملأ بالمعلومات الأساسية.

1 سالمى موسى: الطبيعة القانونية لشخصية الوقف في القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2016، ص 30 .

2 أعمار يحيوي: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، ط2، دار هومو، الجزائر، 2008م، ص37.

تم دراسة الملفات من طرف اللجنة المنصوص عليها في المادة 82 من قانون التوجيه العقاري؛ وهي لجنة متساوية الأعضاء؛ والتي تضم ممثلين للإدارة، وعدداً متساوياً من المنتخبين المحليين، وممثلي جمعيات الملاك، المستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة قانوناً.

وتكون اللجنة حسب المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والوزارة المنتدبة للميزانية رقم: 80 المؤرخ في 1996/02/24، من هؤلاء الأعضاء: مدير أملاك الدولة للولاية رئيساً، مدير المصالح الفلاحية عضواً، مدير المحافظة العقارية للولاية عضواً، رئيس الغرفة الفلاحية للولاية عضواً، ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين عضواً، ممثل اتحاد الفلاحين الأحرار عضواً، ممثل البلدية المختصة إقليمياً عضواً، كما يمكن للجنة استدعاء أي شخص في سبيل إكمال مهامها.

وتبت اللجنة في طلبات الاسترجاع بالرفض أو القبول مع التعليل، وتكون قراراتها قابلة للطعن؛ وهذا ما ضمته المادة 82 من قانون التوجيه العقاري، والجدير بالذكر هنا أن المقصود بالطعن، هو الطعن القضائي؛ طالما لم توضع أشكال قانونية للطعن الإداري.

بعد دراسة الملف، يتم إعداد مشروع "قرار الاسترجاع" من طرف اللجنة، ثم يتم إمضاؤه من قبل الوالي.¹

ولقد فرق القانون بين الوقف العام والوقف الخاص عند استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة، طبقاً للمنشور الوزاري المشترك رقم 11/92 المتضمن كليات تطبيق المادة 38 قانون الأوقاف 10/91 المتعلقة باسترجاع الأملاك الوقفية، وتسوية وضعية المستفيدين للمستغلين للأراضي المسترجعة على النحو الآتي:

1. بالنسبة للأراضي الموقوفة وقفاً عاماً: يتعلق بالأراضي التي تضمنتها المادة 8 فقرة 5 التي تنص على أن: "الأملاك التي تظهر تدريجياً بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار"، وتتبع في عملية الاسترجاع، الإجراءات التي نص عليها المنشور الوزاري المشترك رقم 11/92 الذي حدد كيفية الاسترجاع ونمط تسوية أوضاع المستفيدين المستغلين لهذه الأراضي،² بناءً على طلب من الجهة الموقوف عليها، أو السلطة المكلفة

1 ينظر؛ المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والوزارة المنتدبة للميزانية رقم: 80 المؤرخ في 1996/02/24.

2 حمدي باشا عمر قاضي: عقود التبرعات، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004م، ص 97.

بتسيير الوقف لصالح الجهة الموقوف عليها، في حالة بقائها أو لصالح الجهة المكلفة قانونا بتسيير الملك الوقفي في حالة انعدام الجهة الموقوف عليها. وتعود الأراضي الفلاحية المؤممة الموقوفة وفقا عاما، إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية، أما بالنسبة إلى المستفيدين، فقد منح لهم المنشور الوزاري أعلاه الخيار بين الحصول على تعويض عيني أو نقدي، أو البقاء في الأراضي التي يشغلونها كمستأجرين وتطبق عليهم في هذه الحالة المادة 42 من قانون الأوقاف والمرسوم التنفيذي رقم 381/98 المتضمن إدارة وتسيير الأملاك الوقفية.¹

2. بالنسبة للأراضي الموقوفة وقفاً خاصاً: تتم عملية تأميم الأراضي الموقوفة وقفاً خاصاً بطريقتين:

- أ. التأميم الكلي (الكيفي): ويكون ذلك عندما لا يستغلّ الموقوف عليهم الأراضي استغلالاً شخصياً ومباشراً، وهم في هذه الحالة يعتبرون في مرتبة المالكين الشرعيين.
- ب. التأميم الجزئي (الكمي): ويكون ذلك عندما لا تتجاوز الملكية الزراعية الموقوفة حدود الملكية الخاصة، وهو ما أكدته المادة 37 من الأمر 273/71، واسترجاع الملك الوقفي في هذه الحالة، لا يعود بذاته للمستحقين الأصليين، وإنما يستفيدون أرضاً ماثلة للأولى،³ أما المستفيدون المعنيون، فإنهم يعوضون طبقاً للمادة 78 من الأمر 26/95، وفي حالة تعذر تحويلهم إلى أراضي أخرى، فإن هؤلاء يمكنهم الاتفاق مع الموقوف عليهم على الاستمرار في استغلال الملك الوقفي، ريثما يتم تحويلهم أو تعويضهم نقداً.⁴

ثانياً. استرجاع الأملاك الوقفية التي آلت إلى الدولة بسبب التصريح بالشغور بعد رحيل المحتل: لم ترد نصوص قانونية صريحة تنظم عملية استرجاع مثل هذه الأملاك، مع ذلك فهي تدخل ضمن ما نصت عليه المادة 08 من قانون الأوقاف 10/91، التي اعتبرت في فقرتها السادسة أنه من بين الأوقاف العامة

1 حمدي باشا عمر قاضي: عقود التبرعات، مرجع سابق، ص 98.

2 خالد رامول: الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، مرجع سابق، ص 109.

3 قبل إلغاء المادة 22 بموجب القانون 10/02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المعدل والمتمم لقانون 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف التي كانت تنص على إرجاع الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفاً خاصاً المؤممة إلى الموقوف عليهم و تبقى تحت تصرفهم.

4 حمدي باشا: عقود التبرعات، مرجع سابق، ص 99.

المصونة، كل الأوقاف الثابتة بعقود شرعية، وضُمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، كما أنّ المرسوم التنفيذي 381/98 نص في المادة 05 منه: "دون الإخلال بأحكام المادة 22 من قانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه، تسوى وضعية الأملاك والعقارات الوقفية التي ضمت إلى أملاك الدولة، أو منح إياها أشخاص طبيعيين أو معنويين، تسوى وتفيد رسمياً لدى مصالح الشهر العقاري بالمحافظات العقارية، طبقاً لأحكام المادتين 8 و 41 من قانون 10/91 والحقيقة أنه كان لابد من أجل تطبيق نص المادة من صدور نصوص قانونية تنظم عملية استرجاع يراعى فيه مصلحة الوقف ومصلحة الشاغلين ذوي النوايا الحسنة، والذين يمكن أن يكونوا قد استفادوا من هذه الأملاك بطرق قانونية دون علمهم بأنها عين وقفية.

البند الثاني: استرجاع الأراضي الوقفية التي بحوزة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

إن الاستيلاء على الأملاك الوقفية من قبل الأشخاص يأخذ صورتين:

أولاً: أن يكون الاستيلاء مبرراً قانوناً؛ أي عن طريق التطبيق للقوانين.

ثانياً: أن يكون الاستيلاء غير مبرر؛ وتم عن طريق الاعتداء عليها في فترة الفراغ القانوني.

وإن كان المشرع الجزائري قرر استرجاع الأملاك الوقفية التي بحوزة الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية، لكنه لم يصدر نصوصاً قانونية واضحة تنظم عملية استرجاعها، غير أنه يمكن القول أن استرجاع الأملاك الوقفية يتم بحسب طريقة الاستيلاء، فإذا انتقلت بطريق التأميم، تطبق أحكام القرار الوزاري المشترك طبقاً لنص المادة 08، أما إذا تم عن طريق الحيازة والتقدم المكسب، فإن أموال الوقف تسترجع مباشرة، باعتبار أن الوقف لا تطبق عليه أحكام التقدم، فيتم تسوية وضعية الوقف عن طريق التراضي أو عن طريق القضاء.

أما الاستيلاء غير المبرر قانوناً، فإن القواعد المتعلقة بالمسؤولية المدنية والجنائية هي الواجبة التطبيق في هذه الحالة¹، الرامية إلى تحرير الملك الوقفي والتعويض لفائدة المستحقين أو الموقوف عليهم أو هيئة الأوقاف.

1 سالمي موسى: الطبيعة القانونية لشخصية الوقف في القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص 310.

الفرع الرابع: تعويض الأملاك الوقفية التي استحال استرجاعها أو استبدالها.

حرص المشرع الجزائري على استرجاع الأملاك الوقفية المسلوقة، بكافة الطرق الممكنة، بما فيها الأوقاف التي يستحيل إرجاعها عينا، بأن يتم تعويضها وذلك بنص المادة 38 قانون الأوقاف، واستحالة استرجاع الأملاك الوقفية تثبت في حالتين: الحالة الأولى (البند الأول)، والحالة الثانية (البند الثاني).

البند الأول: أن تفقد الأرض الموقوفة المؤممة طابعها الفلاحي.

كما لو استعملت لغرض البناء في إطار قانوني، كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، طبقا للبند الأول من نص المادة 03 من الأمر رقم 26/95 التي تنص على: "أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي وفي حالة العكس فإن ملاكها الأصليين يعوضون نقديا أو عينيا".

البند الثاني: أن تكون الأراضي المعنية قد منحت في إطار القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

بحيث يكون قد شرع في عملية استصلاحها، وأن الآجال المحددة في المادة 11 من قانون 18/83 قد انتهت، طبقا للبند 02 من نص المادة 03 من الأمر 26/95 الذي ينص على أنه: "يسترجع الملاك الأصليون حقوقهم في الملكية إذا لم يشرع في عملية الاستصلاح وكانت الآجال المحددة في القانون رقم 18/81 لم تنته بعد".

وفي كلتا الحالتين، يثبت التعويض إما النقدي أو العيني؛ فإذا كان البديل عينياً فهو الإبدال، أما إذا كان نقدياً فهو الاستبدال، غير أن المشرع اكتفى بالنص على وجوب التعويض فقط دون أن يبين شروط وإجراءات وكيفية تعويض الأملاك الوقفية.

فبالنسبة إلى الأراضي الموقوفة المؤممة، وبالرجوع إلى المنشور الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة ووزير الشؤون الدينية والأوقاف السالف الذكر، الذي حدد كيفية استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية، نص على أنه إذا استحال استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة عينياً، وجب تعويضها عينا طبقا لما هو مقرر في قانون التوجيه العقاري أو قانون 26/95 المعدل له، يعني أنه في حالة وجود مانع من الاسترجاع العيني، يتم تعويض الأملاك الوقفية من قبل الشخص الذي كان يستولي عليها، ويكون التعويض إما عينياً بإعطاء مال مشابه للذي استولى عليه أو أفضل منه، فالتعويض بهذا المفهوم يتم وفق القواعد التي

تحكم الاستبدال، أو نقدا عن طريق التراضي أو اللجوء إلى القضاء أو وفقا للتشريع المعمول به، إذا كانت الدولة هي التي استولت على الوقف، ليشتري به مال من نفس الصنف الذي استحال إرجاعه حسب قواعد الاستبدال.

وبالنسبة لمسألة التعويض عن استغلال الأموال الوقفية طوال مدة بقائها في يد من استولي عليها من الغير، فلم يتعرض المشرع الجزائري لهذه المسألة.

أما مسألة الأملاك الوقفية المستولى عليها من قبل الدولة، فقد نصت المادة 85 مكرر 4 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "دون المساس بأحكام المادة 03 فقرة، 21 و3 من هذا الأمر لا يترتب على إثر العمليات المذكورة في المادة 85 مكرر 1 من هذا الأمر، على الدولة أي عبء أو تعويض نقدي، أو إصلاح لصالح الملاك الأصليين، مهما كان سببه"، حيث كان ينبغي على المشرع في هذه المادة أن يستثني الأملاك الوقفية التي كانت القوانين سبباً في الاستيلاء عليها.

الفرع الخامس: حصر وجرّد الأملاك الوقفية.

احتاط المشرع الجزائري خوفاً من تعرض الأملاك الوقفية إلى الضياع مرة أخرى، فأقر المزيد من الحماية للأملاك الوقفية القائمة أو المسترجعة بحصرها وجردها.

البند الأول: حصر الأملاك الوقفية.

حرصاً من المشرع الجزائري في تكريس الحماية اللازمة للأملاك الوقفية، وضع مجموعة من النصوص لحصر الأملاك الوقفية، لضمان سهولة التعرف عليها واسترجاعها وحمايتها من الاعتداءات والاستفادة منها، حيث قسم الأملاك الوقفية في المادة 06 من قانون 10/91 إلى أوقاف عامة وأوقاف خاصة، وأخضع الأوقاف الخاصة إلى التنظيم المعمول به، أما الأوقاف العامة، فقد حصرها في المادة 08 من نفس القانون، تحت اسم الأملاك العامة المصونة، ليضيف لها أصنافاً أخرى بموجب المرسوم التنفيذي رقم

381/98 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك معتمداً على معايير تمتاز بالمرونة.

البند الثاني: جرد الأملاك الوقفية.

نص المشرع الجزائري في المادة 8 مكرر من قانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 على ضرورة خضوع الأملاك الوقفية إلى عملية جرد عام، وتسجيلها في سجل خاص، يُحدث على مستوى المحافظات العقارية، بكيفيات تُبَيَّن في نصوص تنظيمية لاحقة، وبناء عليه صدر المرسوم التنفيذي 151/03 الذي نص في مادته الثالثة على أنه: "يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية المحدث لدى مصالح الحفظ العقاري بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والوزير المكلف بالمالية"، وبناء عليه صدر القرار بتاريخ 2003/11/15 ونص في المادة 02 منه على مايلي: "يأخذ السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية شكل البطاقات العقارية المنصوص عليها في القرار المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1369 الموافق 27 مايو 1976 والمتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية وتكون باللون الأزرق". وبذلك أصبحت مصالح الحفظ العقاري تشارك مشاركة فعالة بتطبيق هذه النصوص وذلك بجعل الأوقاف تتميز ببطاقات خاصة وبلون خاص يسهل التعرف عليها وجرد الأملاك الموضوعة فيها ومن ثم حمايتها.²

بالإضافة إلى جرد الأموال العقارية الوقفية، نص في المادتين 2 و3 منه على جرد الأموال المنقولة النقدية وغير النقدية الموضوعة في أماكن المزارعة، كالأضرحة والمقابر دون أن يبين كيفيات ذلك، كما نص المرسوم على جرد الأموال الوقفية الموجودة بالخارج، بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بشؤون الدينية والأوقاف ووزير الخارجية.

1 المرسوم التنفيذي رقم 03-51 مؤرخ في 3 ذي الحجة عام 1423 الموافق 4 فبراير سنة 2003 يحدد كيفيات تطبيق احكام المادة 8 مكرر من قانون رقم 10/91 المتعلق بقانون الاوقاف، الجريدة الرسمية سنة 2003، عدد 08، ص5.
2 محمد كنانة: الوقف العام في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص116.

ثم صدرت التعليم رقم 143 المؤرخة في 2003/08/03 التي حددت وسائل جرد الأملاك الوقفية على مستوى مديريات وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وهي:

أولا. بطاقات العقارات الوقفية: وهي بطاقات يتم إعدادها لكل عقار وقفي باستثناء المساجد، وتحتوي هذه البطاقة على مجموعة البيانات الضرورية لتحديد الملك العقاري الوقفي، ويتم إعدادها في نسختين موقعتين من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية ووكيل الأوقاف، وترسل إحدى النسخ إلى الإدارة المركزية ويحتفظ بالأخرى في الملف المفتوح لمتابعة الملك الوقفي.

ثانيا. سجل الجرد: وهو سجل مرقم ومؤشر من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف تسجل فيه بطاقات العقارات والتي ترقم حسب ترتيبها في هذا السجل؛ وهذا السجل غير قابل للتشطيط أو التغيير، وفي حالة التعديل فيه يجب أن يسبق ذلك إصدار مقرر من طرف الوزير المكلف بالأوقاف وباقتراح من المدير الولائي للشؤون الدينية، ويشطب في هذه الحالة العقار في السجل باللون الأحمر ويشار في خانة الملاحظات برقم وتاريخ المقررة الوزارية.

ثالثا. سجل الحقوق المثبتة والتحصيل: وهذا السجل بدوره يكون محل ترقيم وتأشير من طرف المدير الولائي للأوقاف، ويفتح من أجل متابعة حقوق إيجار الأملاك الوقفية وغيرها من الحقوق؛ وهذا السجل بمثابة سجل محاسبي تجرد فيه الحقوق المثبتة في الصفحة اليمنى منه بينما تخصص الصفحة اليسرى للتحصيلات.

رابعا. السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية: وقد تأسس السجل العقاري في الجزائر بموجب الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهو سجل يمسك في شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية، وهو سجل خاص بجميع العقارات الموجودة على التراب الوطني مهما كانت طبيعتها ونوعها ومالكها بما في ذلك الأملاك الوقفية، والتي أفردتها القانون الجزائري بموجب المادة 8 مكرر من قانون الأوقاف 10/91 بسجل خاص حيث نصت المادة 3 منه كالاتي: "يحدث لدى المصالح المعنية لأملاك

الدولة سجل عقاري خاص بالأموال الوقفية تسجل فيه العقارات الوقفية وتشعر السلطة المكلفة بالأوقاف بذلك".¹

من كل ماسبق نجد أن المشرع الجزائري لم يدخر جهداً في وضع النصوص القانونية، التي تنظم الوقف وتضمن حمايته واستمراره لأطول فترة ممكنة، وذلك إدراكاً منه لمكانته الدينية، وكذا قيمته الاقتصادية، لكن هذا الجهد المحمود لا يزال ناقصاً وغير فعال كما يجب، لذلك ننتظر من المشرع تعديلات تواكب روح العصر وتلي تطلعاتنا في مجال الأوقاف.

المطلب الثاني: تنظيم التشريع لكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة.

أفرد المشرع لعملية الإيجار الخاصة بالأراضي الوقفية المسترجعة شروطاً وإجراءات خاصة بها، تختلف عن تلك المعمول بها بمناسبة إيجار الأراضي الوقفية المعلومة والمحصورة.

الفرع الأول: حقيقة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة.

لقد أقر المشرع بمناسبة ذلك المرسوم رقم 70/14؛ المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، من خلال نص المادة 24 ما يلي: "يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص، يُعوض نمط الاستغلال السابق".

ومن خلال نص المادة سالفة الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف هذا النوع من الإيجار واكتفى بلفظ إيجار يخضع لنظام خاص، مشيراً في ذلك أنه مختلف في أحكامه عن الإيجار الوارد على الأراضي المعلومة والمحصورة.

1 محمد كنانة: الوقف العام في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص115، 114.

من جهة أخرى يمكن أن نورد تعريف لهذا العقد من خلال تعريف المشرع للإيجار المتضمن في نص المادة 04 من المرسوم 70/14؛ والذي يقر فيها أنه عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف¹، إلى شخص مستأجر أرضاً وقفية مخصصة للفلاحة، وأيضاً من خلال نص المادة 25 من ذات القانون؛ حيث أوردت المادة أن هذا النوع من الإيجار يُورد على الأراضي التي كانت تستغل إما عن طريق عقد الانتفاع أو الامتياز، وبدورنا نذكر أنه: كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر صاحب حق انتفاع دائم أو امتياز أرض وقفية مخصصة للفلاحة تم استرجاعها من الدولة وفقاً لشروط وإجراءات الاسترجاع، بحيث يخضع هذا العقد لنظام قانوني خاص يعوض نمط الاستغلال السابق وفقاً للكيفيات المنصوص عليها بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016".

اكتفى المشرع بذكر شروطه وتوضيح أحكامه وإجراءات إصداره المتميزة، ويظهر من خلال هاته النصوص أنه عقد مركب، إذ يتكون من عقد أول منحت الدولة بموجبه حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز للمستثمر، وعقد ثاني متمثل في إيجار من نوع خاص ناتج عن تحويل نمط الاستغلال السابق للانتفاع بالعقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة.

محاولة من المشرع لاستمرارية استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية من قبل من يستغلونها، مقرأً في ذلك؛ أنها تخضع لنمط استغلال واحد هو عقد الإيجار الخاص بأحكامه وشروطه، مراعيًا لخصوصية العين المؤجرة التي كانت تُستغل عن طريق الانتفاع الدائم أو الامتياز، عكس الأراضي الوقفية الفلاحية ابتداءً - أي غير المسترجعة -، حيث بالإمكان استغلالها بأنماط أخرى كالمزراعة والمساقاة.

1 لا جدال في أن السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف (مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية) تعتبر الطرف الأصلي في عقد الإيجار، غير أنه بالرجوع إلى مختلف نصوص المرسوم التنفيذي 70/14، وكذا بنود دفتر الشروط ونموذج العقد الملحق به، يتضح جلاءً أن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دور في هذا المجال، إذ يعتبر فاعل رئيسي وشريك أساسي للسلطة المكلفة بالأوقاف. ينظر للتشكيلة الإدارية للديوان والتنظيم القانوني لهذا الأخير: لعيمري ياسين، بوشنافة جمال: استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 1440هـ، 2019م، ص 95_120 .

الفرع الثاني: إجراءات تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي المسترجع إلى إيجار.

البند الأول: شروط تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي المسترجع إلى إيجار.

جاءت المادة 25 من المرسوم 70/14 بنصها كالاتي: "يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي.

كما يخص هذا الإجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق امتياز في إطار المرسوم رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه". تضمنت المادة اشتراط المشرع على المستثمر مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة حيازته على حق الانتفاع، أو اشتراط حيازته على حق الامتياز.

أولا. شرط حيازة المستأجر على حق الانتفاع الدائم:

1. حقيقة حق الانتفاع الدائم.

يعد حق الانتفاع الدائم أحد العناصر الجوهرية في حق الملكية، نظمه المشرع في المادة 852 وما بعدها من القانون المدني، كما عرف تطبيقاته في مجال العقار الفلاحي في قانون التسيير الذاتي بالأمر 68 - 653 والثورة الزراعية بالأمر 71 - 73 وأعاد تنظيمه بموجب القانون 87 - 19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وجعله حق مؤيد وفيما يلي بيان حقيقته.

أ. حق الانتفاع في القانون المدني: يعد حق الانتفاع أحد العناصر الأساسية لحق الملكية يعطي

المنتفع إمكانية الاستغلال والاستعمال دون إمكانية التصرف التي تبقى لمالك الرقبة، وينتهي بوفاة المنتفع طبقا للمادة 852 من الأمر 75 - 58 المتضمن القانون المدني، والتي تنص على: "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين، وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند

انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن".¹

ب. حق الانتفاع الدائم في ظل قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية: اهتم المشرع في إطار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بتنظيم حق الانتفاع الدائم لفائدة عمال المزارع والمستثمرات الخاضعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة، مع ضبط خصوصيات تمس عدم قابليته للنقل والتنازل والحجز؛ وهذا ما تضمنته المواد 5 و6 من الأمر 68 - 653 المتضمن قانون التسيير الذاتي في الفلاحة.²

غير أن قانون الثورة الزراعية الصادر بالأمر رقم 71 - 73، المؤرخ في: 08 - 11 - 1971، خفف هذا الجهد وسمح لأعضاء المستثمرات الفلاحية من توريثه لفائدة الذكور دون الإناث مع الاحتفاظ بعدم قابليته للتنازل والحجز، وضرورة الاستغلال الفعلي والمباشر للأرض الفلاحية في إطار توجهات المخطط الوطني للفلاحة.³

ت. حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 87 - 19: قررت المادة 6 بنصها من القانون 19/87: "تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة.

يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية".

1 بلحاج العربي: الحقوق العينية في القانون المدني، دار هومة، الجزائر، 2016م، ص 468 - 469.

2 الأمر 68 - 653، المؤرخ في 30 - 09 - 1968، المتضمن قانون التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 15 - 02 - 1969.

3 محمودي عبد العزيز: استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، ط1، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019م، ص56.

والمتأمل للمواد 8 و7 من نفس القانون يلحظ منح المشرع لحق استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة بموجب حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة مع حق إمتلاك جميع الممتلكات المكونة لخدمة هذه المستثمرة ما عدا الأرض.

ولعل الفرق بينه وبين حق الانتفاع الدائم الوارد في قانون التسيير الذاتي والثورة الزراعية، أنه يتصف بالديمومة مدة 99 سنة وقابليته للتنازل والحجز والرهن والتعويض أثناء إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية.

والجدير بالذكر أنه وبالنظر إلى مميزات حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87 - 19 يلحظ قوة الإمكانات القانونية التي منحت للمستفيد وجعلته يقترب من نفس الإمكانات الممنوحة في ظل حق الملكية، هذا ما جعله يخرج على القواعد العامة لحق الانتفاع في القانون المدني وحق الانتفاع في ظل قانون التسيير الذاتي والثورة الزراعية، ليتقرر بعد ذلك استبداله بحق الإمتياز في ظل القانون رقم 10 - 03.¹

2. ثبوت حق الانتفاع الدائم.

بالرجوع إلى نص المادة 25/ف1: "يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي"، وبالتالي يمكن القول أن إثبات حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، رغم أن نص المادة 12 من القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية والمادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين،² نجد أن حق الانتفاع الدائم الممنوح في ظل أحكام القانون 19/87 يثبت بعقد إداري فقط.

1 القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في: 15 . 08 . 2010، المتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد46، الصادرة بتاريخ: 18 . 08 . 2010.

2 المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87 - 19، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد6.

أ. ثبوت حق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري: قررت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 50 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري بنصها: "وفقاً لأحكام المادة 33 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 فإن المستثمرة تعد مكونة بقوة القانون عند تاريخ الحفظ العقاري ونشر العقد الإداري الذي يخصها والمعد وفقاً لأحكام هذا المرسوم...".
ومنه يمكن القول أن العلاقة القانونية بين الدولة وجماعات المنتجين هي علاقة عقدية، حيث يبرم عقد إداري يحدد قطعة الأرض ومبلغ الأملاك المتنازل عنها وكيفيات الدفع وينص على حق الانتفاع الدائم على الشيوخ ومخصص متساوية ويكون هذا العقد مكتوباً ومسجلاً في سجل الحفظ العقاري.¹

وحتى يتم إعداد العقد الإداري لا بد من توفر مجموعة من الشروط حددها المرسوم 25/90 سالف الذكر والمادة 10 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، بالإضافة إلى ضرورة توافره على الشروط العامة لإبرام العقد المنصوص عليها في القانون المدني من تراضي ومحل، سبب وشكلية.

لتصدر الإدارة المعنية قرار الاستفادة طبقاً للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 90 - 50 المؤرخ في 1990.02.06؛ حيث يصدر القرار في نسختين، إحداها موجهة للإشهار لدى المحافظة العقارية، وأخرى تبلغ إلى أعضاء المستثمرة الفلاحية، وتكون مشهورة أيضاً.
يعنى هذا العقد الإداري من رسوم التسجيل والإشهار وتمثل الشروط المالية المتعلقة بالعقد الإداري المانح لحق الانتفاع الدائم في دفع أتاوى كل سنة.

ب. ثبوت حق الانتفاع الدائم بقرار صادر من الوالي: يثبت حق الانتفاع الدائم إلى جانب العقد الإداري بقرار صادر من الوالي؛ إذ يعد من القرارات الإدارية الفردية في إطار تطبيق أحكام القانون 19/87، تفصح عنه الإدارة بعبارة صريحة وفي قالب محدد قصد منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدد.

1 بوصبيعات سوسن: النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، ط1، المثقف للنشر والتوزيع، د ب ن، 1441هـ - 2020م، ص78.

فالمستفيد في ظل أحكام القانون 19/87 حينما توجه إلى الوالي المختص إقليمياً بطلب يفصح فيه عن رغبته في الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة لم يكتسب قبل هذا صفة الفلاح، وغير معني بالحقوق والواجبات المنصوص عليها في المادة 04 و 05 من مضمون القرار الولائي¹.

فبعد صدوره صار مكلفاً بأداء التزام، وصاحب حق بموجبه يتقرر حق على الشيوخ وبمخصص متساوية في الانتفاع بالوعاء العقاري المخصص لهذا الغرض.

ثانياً. شرط حيازة المستأجر على حق الامتياز:

قررت المادة 25/ف2 من المرسوم 70/14: "... كما يخص هذا الاجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق امتياز في إطار القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه".

1. حقيقة عقد الامتياز:

عرف المشرع الجزائري الامتياز من خلال المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي² بنصها: "الامتياز عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوى سنوية.

ليتقرر بعدها تعريفه وبشكل أدق من خلال نص المادة 04 من القانون رقم 10 - 03 والمتضمن لتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة³؛ بأنه: "ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة التابعة للدولة وكذا

1 كحيل حكيمة: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومه، الجزائر، 2013م، ص38.

2 القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد46.

3 القانون رقم 10 - 03 والمتضمن لتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد46.

الأمالك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

وعلى هذا الأساس فحق الامتياز وفقا لهذا القانون وارد على الحقوق العينية العقارية المشكلة للمستثمرات الفلاحية وعلى كل الأمالك السطحية المملوكة للمستثمرة، وبذلك فهو حق عيني عقاري ينظر إليه من وجهة النظر الفقهية والقانونية على أنه مرتبط بحق الإنتفاع كعنصر جوهري من عناصر حق الملكية، يخول صاحبه سلطة استغلال واستعمال الأمالك العقارية - الأرض والأمالك السطحية -، المملوكة للدولة لمدة محددة، كانت سابقاً في ظل القانون رقم 87 - 19، المؤرخ في 1987/12/08، محددة ب 99 سنة، كاملة قابلة للتجديد، و 40 سنة قابلة للتجديد في ظل القانون الحالي رقم 10 - 03، المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن تحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.¹

يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز، ويحق للمستثمر صاحب الامتياز حق توقيع رهن للحق العيني العقاري لفائدة المؤسسات المالية من أجل ضمان قرض.²

2. شروط حيازة حق الامتياز في إطار القانون رقم 10 - 03:

منح القانون رقم 10 - 03؛ المتضمن تحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي كانت خاضعة للقانون رقم 87 - 19؛ والمتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم حق الامتياز المحدد في هذا القانون ووفقاً للشروط المحددة به وبالمرسوم رقم 10 - 326، المؤرخ في 2010/12/23، المتضمن تحديد كيفية تطبيق حق الامتياز

1 محمودي عبد العزيز: استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، مرجع سابق، ص 102.

2 المادة 13 من القانون 10 - 03 والمتضمن لتحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مع مراعاة آجال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وبينت المواد 5، 6، 7، 19، من هذا القانون شروط ذلك، تمثلت في: صفة الشخص المستفيد، ووفائهم بالالتزامات المفروضة في القانون رقم 87 - 19، وعدم اكتساب أكثر من حصة امتياز كأصل، وهي شروط بيّناها:

أ. مراعاة آجال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز: نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 على مجموعة من الوثائق ينبغي أن ترفق بطلب التحويل وتمثل في استمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم.¹

ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية، وشهادة فردية للحالة المدنية للتأكد من حياة صاحب الطلب، ونسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي، ونسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أما عندما تتوفر البلدية على المسح، فيتم تقديم مستخرج من مخطط مسح الأراضي.²

كما يرفق الطلب بمحضر جرد محين، يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 - 326.

ويتضمن الطلب أيضا تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته المقررة، وفي حالة وفاة صاحب الطلب يعد ورثته توكيل أمام الموثق باسم أحد الورثة لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء توقيع دفتر الشروط.

1 يتضمن المرسوم رقم 10 - 326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ثلاث ملاحق؛ الأول عبارة عن استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، والثاني هو نموذج لبطاقة جرد أملاك المستثمرة، والثالث يتضمن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

2 صدرت التعليم رقم 10672 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 31 - 10 - 2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، التي تمنع مطالبة المستثمرين الفلاحين من إصدار هذه الوثيقة من مصالح مسح الأراضي منعا باتا، وأن المطالبة بما تقع على عاتق مصالح أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة.

نصت المادة 30/ف1 من القانون رقم 10 - 03 على ما يلي: "يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه، أجلاً مدته ثمانية عشر شهراً ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

وأكدت الفقرة 02 من نفس المادة أن الامتناع أو التخلف عن دفع الملف، وكذا للاعدادين المتباعدين بشهر واحد يؤدي إلى إسقاط إستفادتهم، واسترجاع إدارة الأملاك الوطنية بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لهذه الأراضي والأملاك السطحية الملحقة بها، تطبيقاً للمادة 9 من المرسوم رقم 10 - 326.

ب. صفة الشخص المستفيد من حق الامتياز الفلاحي: تنص المادة 5/ف1 من القانون رقم 10 - 03 على ما يلي: "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه، والحائزين على:

• عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.

• قرار من الوالي."

ت. الوفاء بالالتزامات المفروضة في القانون رقم 87 - 19: وهو ما قرره المادة 5/ف2 من القانون رقم 10 - 03 بنصها: "يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه"، ومثال ذلك الالتزام بدفع الإتاوة السنوية.

ث. عدم اكتساب أكثر من حصة امتياز كأصل: تنص المادة 16 من القانون رقم 10 - 03: "لا يمكن أياً كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يقصد في مفهوم هذا القانون بالمستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى".

البند الثاني: إعداد عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع.

كما رأينا سابقاً أن نمط الاستغلال السابق للعقارات الوقفية الفلاحية المسترجعة قد يكون انتفاع دائم أو امتياز، ولتحويل نمط الاستغلال هذا إلى إيجار، يجب على كل مستفيد إيداع ملف تحويل لدى الجهة المختصة قانوناً لاستصدار عقد إيجار، وبيان ذلك في الآتي:

أولاً. إيداع ملف تحويل نمط الاستغلال السابق للعقارات الوقفية المسترجعة إلى إيجار.

نص المرسوم التنفيذي 70/14 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، ولاسيما المادة 02 منه؛ على الكيفية التي من خلالها تتم عملية التحويل، وذلك بناءً على طلب بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية استوفى الشروط التي ذكرناها سابقاً، ويجب أن يحتوي الملف على:

- استمارة تتضمن اسم ولقب المستفيد مع ذكر بيانات المستثمرة الفلاحية، تماً وفقاً للنموذج الوارد في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية بغرض إثبات هوية المستفيد.
- نسخة من القرار الولائي أو العقد الإداري الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية المتضمن منح حق الانتفاع أو الامتياز كما أوردنا في الشروط، وفي حالة وفاة المستفيد يرفق العقد الأصلي أو قرار الوالي بعقد فريضة الهالك، وفي حالة ما إذا تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم يتعين على

المتنازل لهم تقديم العقد الرسمي المشهر إلى جانب نسخة من العقد الأصلي لإثبات عملية التنازل.¹

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، وفي حال البلديات المشمولة بعملية المسح، يتم إيداع مستخرج من مخطط مسح الأراضي، ويتم الحصول على هذه الوثائق من مديرية مسح الأراضي بعد ملىء الوثيقة النموذجية التي تتضمن مستخرج مخطط مسح الأراضي يرفق بنسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي ومخطط مسح الأراضي القديم، وبعد دفع الرسوم أمام مكتب البريد يمكن للمعني استلام الوثائق.

هذا ويمكن لمديرية أملاك الدولة طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي من مصلحة المسح على أن يكون هذا التسليم خلال 15 يوما التي تلي الطلب، ويجب أن يكون تعيين المستثمرة الفلاحية في العقد المتضمن التحويل مطابقا للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح ويلخص مضمون العقد المعد في شكل مستخرج العقد،² وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون العقد الإداري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد أو تحيين هذا المخطط.

- تصريح شرقي يقدمه المستثمر مصادقا عليه، يتضمن جرداً محيناً، ويتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة؛ يتضمن البيانات الخاصة بالمستفيد من اسم ولقب وتاريخ ميلاد ورقم بطاقة التعريف الخاصة بالمستفيد، بالإضافة إلى بيانات المستثمرة الفلاحية من موقعها ووصف ممتلكاتها، مع توقيع المصرح في الأخير والتصديق على هذا المحضر كإثبات قاطع على صحة المعلومات المتضمنة فيه.

1 حكيمة كحيل: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013، ص73.

2 نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2009م، ص240.

- شهادة إبراء الذمة؛ تثبت تسديد الحقوق المترتبة عليه وفقا للقانون 19/87 والقانون 03/10.

- نسخة من شهادة التقييم بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز.

- توكيل يتم إعداده أمام الموثق لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة وفاة صاحب العقد المشهر أو القرار.¹

هذا وقد وضع المشرع الجزائري من خلال المرسوم 70/14؛ الجزء القانوني المترتب في مواجهة أعضاء المستثمرة الفلاحية في حالة عدم إيداعهم ملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو أحد مديرياته الولائية خلال الآجال القانونية المنصوص عليها قانونا؛ والمتمثلة في إسقاط الحقوق العينية لهم، وذلك بموجب إجراءات معينة حددت بذات المرسوم.

حيث قررت المادة 24، 29 من المرسوم 70/14؛ أن عدم إيداع عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية طلب التحويل إلى حق الإيجار خلال الفترة المنصوص عليها، والمحددة بأجل سنة واحدة ابتداءً من نشره بالجريدة الرسمية، وبالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، وبعد إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد بينهما موجهين إلى صاحب المستثمرة، يعتبر تخلي منه في نظر القانون عن حقوقه العقارية على الأملاك الوقفية والأملاك السطحية المتصلة بها، مما يترتب عليه إسقاط هاته الحقوق.

والجدير بالذكر، أنه لا بد من توجيه الإعدار بصورة قانونية صحيحة ورسمية وفقا لما نصت عليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي 70/14، والمواد من 406 إلى 414 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، عن طريق محضر قضائي في مواجهة المستفيد أو ورثته، وهذا ما نصت عليه المادة 29/ف2: "... وعند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه

1 المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، المتضمن تحديد كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، الجريدة الرسمية المؤرخة في 13 أكتوبر 2016، العدد 60.

2 القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 - 08 - 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.

إعذارين متتالين بفترة شهر واحد(1) يثبتهما محضر قضائي، يعتبر المستغلون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم؛

وذلك بهدف إعلامهم بالجزاء المترتب عليهم لاحقا بعد انقضاء المدة المحددة في الإعذار دون استجابة من المستغل أو ورثته، هذا ويتم استرجاع السلطة المكلفة بالأوقاف وبكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية والأموال السطحية المرتبطة بها، ليتم تأجيرها وفقا لأحكام المرسوم 70/14 إذا لم يستجب المستفيد أو ورثته للطلب الذي تضمنه الإعذار الأول الموجه إليهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والمتمثل في إيداع ملفات التحويل أمامه، وبعد عدم استجابتهم أيضا لطلب الإعذار الثاني المتضمن طلب التحويل في أقرب الآجال، وفق الإجراءات القانونية وبعد انقضاء مهلة شهر من تاريخ التبليغ الشخصي للإعذار الأول فإنهم يعتبرون متخلين عن حقوقهم فيها التي يتم إسقاطها واسترجاعها من السلطة المكلفة بذلك.

ولا يمكن للمستغل عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو ورثته الاحتجاج بعد ذلك أو إيداع ملفات التحويل لانقضاء الآجال القانونية لذلك.

ثانيا. استصدار عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد دراسة ملف التحويل بإجراءات التوقيع على دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الوارد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.¹ وفي هذا الشأن نصت المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المتضمن تحديد كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، على إيداع ملفات التحويل مستوفية الشروط مع جميع الوثائق إلى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف قصد توقيع دفتر الشروط للإيجار.²

1 المادة 29/ف1 من المرسوم التنفيذي 70/14، المادة 4/ف2 من القرار الوزاري المشترك المتضمن تحديد كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة
2 المادة 4/ف2 من القرار الوزاري المشترك.

ويؤجل العمل باجراء تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار في حالة وجود نزاع قضائي تكون المستثمرة طرفاً فيه، إلى غاية فصل الجهة القضائية فيه نهائياً وهو ما قرره المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المتضمن تحديد كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

وقررت المادة 6 من نفس القرار الوزاري أنه وفي حالة عدم وجود نزاع قضائي، أو وجد نزاع وتم الفصل فيه من طرف الجهة القضائية المختصة بحكم نهائي، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار باسم كل مستثمر، أو بعقد إيجار بخصص متساوية باسم كل مستثمر في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، وإذا تعلق الأمر بالورثة يعد عقد الإيجار باسم كل الورثة مع تحديد موكلهم.

يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد وهو ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 بنصها: "يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد".

هذا وقررت المادة 27 من نفس المرسوم على وجوب دفع المستأجر للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 03/10، المحددة في قانون المالية.¹

ويكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني²، بحيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببناءً على دفتر الشروط المذكور في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14، الموقع من المستأجر، وبناءً على عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية مع إشارة "أرض فلاحية وقفية".³

1 المادة 27: "يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، المحددة في قانون المالية".

2 المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14.

3 المادة 31 من المرسوم التنفيذي 70/14.

وبعد إستيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري، ترسل السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبلغه إلى المستأجر مع الاحتفاظ بنسخة لدى المحافظة العقارية.¹

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

الفرع الثالث: آثار عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع.

إنه وبالنسبة للالتزامات المفروضة في عقد الإيجار الخاص الذي يعوض نمط الاستغلال السابق من حق انتفاع دائم أو امتياز ضماناً لاستمرارية استغلال العقار الوقفي الفلاحي بعد ما تقرر استرجاعه، فنذكر أن المتأمل للمرسوم التنفيذي 70/14، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016؛ والذي جاء تطبيقاً للمرسوم 70/14، لم يتضمن نصوص صريحة تقرر ذلك، غير أنه يمكن استنتاجها بالرجوع إلى أحكام القواعد العامة ودفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14.²

البند الأول: حقوق المستأجر للعقار الوقفي الفلاحي المسترجع.

قررت المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم 70/14 على جملة الحقوق الثابتة للمستفيد من عقد إيجار خاص بمناسبة عقار وقفي فلاحية مسترجع معوضاً لنمط استغلال سابق تمثل في حق الانتفاع الدائم أو الامتياز، كآلي:

- الحق في الاستغلال الحر للأرض الوقفية والأموال السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية.

1 المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المتضمن تحديد كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

2 المادة 02 و03 من دفتر الشروط الملحق الذي يحدد حقوق وواجبات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها.

- الحق في القيام بأي تهيئة أو بناء أو هما معاً، ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف.
- الحق في طلب تجديد الإيجار، عند انتهاء مدته شريطة احترام الآجال المقررة قانوناً لذلك والمقدرة بتقديم الطلب قبل سنة واحدة من تاريخ انتهائه.
- الحق في طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل موجه للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- الحق في الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، شريطة مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490، المتضمن تحديد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.¹

البند الثاني: واجبات المستأجر للعقار الوقفي الفلاحي المسترجع.

تضمنت المادة 03 من الملحق الثالث للمرسوم 70/14 الالتزامات الواقعة على عاتق المستفيد من طلب تحويل نمط الاستغلال السابق للعقار الوقفي الفلاحي المسترجع إلى إيجار كالأتي:

- الالتزام بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة، لكن الإشكال الذي تثيره هذه الفقرة هو كلمة الإدارة؛ هل المقصود بها تسيير المستثمرة الفلاحية بحيث يمكن للمستأجر أن يوكل غيره باستغلال الأرض والقيام على تنميتها، أم المقصود بالإدارة هنا هو عين الاستغلال، فلا يصح في هذه الحالة من المستأجر أن يوكل غيره باستغلال الأرض والقيام على تنميتها إذ يجب أن يقوم بنفسه على أعمال الاستغلال والتنمية.²

1 المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997م، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 21 شعبان 1418هـ الموافق ل 21 ديسمبر 1997م، العدد 84.

2 سفيان شبيرة: النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، 2019م، المجلد 33، العدد 01، ص 304.

ومحاولة للإجابة عن هذا الإشكال، نذكر أن المقصود من لفظ الإدارة هنا يعود إلى العرف، فالعرف يذكر أن كل من استغل أرض فلاحية له من الدارية والإمكانيات العلمية والتقنية التي تمكنه من الإدارة بنفسه والطبيعي والمعروف في المجتمع أن يستعين بعمال لمساعدته في العمل، وأيضا لخصوصية العين محل العقد، فقد كانت تُستغل قبل ذلك بحق الانتفاع الدائم أو الامتياز من طرف مستثمر فلاح¹ دون أن يتم تعريفه ولا تحديد شروطه، لكن قانون 08 - 16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي²، عرفه من خلال نص المادة 47 منه كالآتي: "يعتبر في مفهوم هذا القانون المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطاً فلاحياً، ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك".

وحيث أن المشرع أورد لفظ المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي، وحتى مع احتفاظ المشرع في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج، إلا أن روح النص تكشف لنا عن تغيير وظيفة هذا المصطلح الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة، ويتخذها مهنة معتادة له، ليس من أجل تلبية حاجياته الأسرية فقط وإنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا، وربما للتصدير في بعض الأحيان، والمعلوم أن كلمة مستثمر، لها وقع نفسي على شخصية المنتج كونها تزرع فيه روح المخاطرة، وتبت فيه الذهنية الاستثمارية، بحيث تساعده على الانتقال من الأسلوب التقليدي للإنتاج، إلى الأسلوب المكثف والحديث.³ وهذا ما يُلائم أن يُحمل لفظ الإدارة هنا أن يستغلها ويديرها بنفسه من حيث التسيير والعمل على نمائها والاستعانة بمن يساعده على التنفيذ، فلا يعقل أن يقوم المستثمر بخدمة الأرض لوحده، ولا هي من المعقول أيضا أن يشاركه كل من قام بمساعدته في التنفيذ في تسيير المستثمرة والإشراف عليها.

- الالتزام بالاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة والعمل على إثمارها.

1 القانون رقم 03 - 10 والمتضمن لتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 46

2 القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في 03 - 08 - 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 46.

3 عجة الجليلي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 179.

- الالتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي والامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية.
- الالتزام بعدم استعمال مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.
- عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- الالتزام بدفع الإيجار السنوي المستحق، عند حلول آجال الدفع.
- الالتزام بسداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار.
- الالتزام بإعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.
- وأضافت المادة 4 من الملحق الثالث نفسه؛ التزام المستأجر، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة.
- زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستأجر فلاحي، يجب على المستأجر أن يكون مطلعاً اطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المستفيد منها.

البند الثالث: الفرق بين آثار عقد الإيجار الوارد على العقارات الوقفية المعلومة والمحصورة والوارد

على العقارات الوقفية المسترجعة من الدولة.

سبق وأن فصلنا في التزامات كل طرف في العقد سواء كان في الإيجار الوارد على العقارات الوقفية المعلومة والمحصورة والتي خصها المشرع بإجراءات وأحكام وآثار تختلف عن تلك التي تكون واردة على عقارات وقفية فلاحية مسترجعة.

أولاً. من حيث المدة: قرر المشرع بالنسبة لعقد إيجار العقارات الوقفية الفلاحية غير مسترجعة من خلال المادة 06 من المرسوم التنفيذي 70/14؛ حيث أورد المشرع أنها تُؤجر لمدة محددة، وتحدد حسب طبيعة

الاستغلال الفلاحي، وتكون هذه المدة قابلة للتجديد عند انتهائها بشرط موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف بعد تقديم طلب من قبل المستأجر؛ فإذا لم تكن موافقة صريحة من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف ينتهي العقد بانقضاء مدته، وأما بخصوص بدء مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرامه، وإذا كانت مدته تفوق 12 عشر سنة فمن تاريخ شهره لدى المحافظة العقارية¹ أما فيما يخص عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها، فمدة الإيجار تكون 40 سنة قابلة للتجديد² وذلك امتداداً كمدة الانتفاع الدائم أو حق الامتياز السابق للإيجار.

ثانياً. من حيث قيمة الإيجار: إن قيمة إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المسترجعة تساوي قيمة الإتاوة السنوية التي جاء تحديدها في القانون 03/10 ويتم دفعها لصالح الصندوق المركزي للأموال الوقفية.

بينما تخضع قيمة الإيجار العقار الوقفي الفلاحي المعلوم والمحصور كما أوردنا سابقاً، لسعر السوق الذي يثبت عن طريق الخبرة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة.

ثالثاً. من حيث الكيفية: خص المشرع على أن إيجار العقارات الوقفية المسترجعة يكون عن طريق طلب من صاحب المستثمرة الجماعية أو الفردية، والتي تُستغل عن طريق الانتفاع الدائم أو الامتياز، أي أنها تخضع لكيفية واحدة ألا وهي عن طريق التراضي، وذلك للمحافظة على مبدأ الاستمرارية في استغلالها من طرف الأشخاص الذين يستغلونها قبل الاسترجاع.

أما الأخرى وكما أوردنا سابقاً، أنها تؤجر إما عن طريق المزايدة العلنية وفق ضوابط وشروط محددة، أو عن طريق التراضي في حالة عدم جدوى عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزايدة العلنية.

رابعاً. من حيث أنماط الإيجار: تختلف أنماط الاستغلال التي أوردتها المشرع لاستغلال العقارات الوقفية الفلاحية المعلوم والمحصورة عن تلك التي خضعت لطلب تحويل نمط استغلالها السابق إلى إيجار بحيث

1 المادة 9 من المرسوم 70/14: "تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار.

يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشرة (12) سنة فما فوق".

2 الملحق الرابع، المتضمن لدفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، مرفق بالمرسوم 70/14.

تخضع الأولى وتُستغل بعقد الإيجار المستمد من القانون وعقود إيجار مستمدة من الشريعة الإسلامية تمثلت في عقدي المزارعة والمساقاة للأراضي المشجرة والقابلة للتشجير، والحكر للأراضي البور كما أوردنا سابقاً.

أما الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة فتُستغل عن طريق عقد الإيجار الذي يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق؛ والمتمثل في حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز، والذي يعكس نية المشرع على تجسيد مبدأ الاستمرارية في استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة.

إن جملة الالتزامات تكمل الهدف الذي من أجله جاء عقد التحويل بعد استرجاع الأراضي الفلاحية من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف، والذي يتمثل في المحافظة عليها وضمان استمرارية استثمارها بعد تغيير نوع ملكيتها وخروجها من صنف الأملاك الوطنية في صورة مستثمرة فلاحية إلى صنف الأملاك الوقفية في صورة أرض فلاحية مسترجعة، وما يترتب عنه من انقضاء طريق الاستثمار السابق المتمثل في حق الانتفاع الدائم أو عقد الامتياز، وقيام نظام استثمار آخر؛ يتمثل في عقد الإيجار الفلاحي الوقفي بمختلف أحكامه، هذه الأخيرة التي تتماشى عموماً من خلال الالتزامات التي سبق بيانها مع مقتضيات استثمارها في ظل النظام السابق، ولقد نظم المشرع الجزائري أحكام هذا النوع من الإيجار من خلال المرسوم التنفيذي 70/14، وذلك بتوضيح شروطه والآثار المترتبة عليه بالتنسيق مع القواعد العامة في القانون المدني وقوانين الأوقاف الأخرى ليوضح كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى حق إيجار، بدءاً من وثائق الملف، وكيفية إيداعه من قبل المستفيد والجهة المكلفة بذلك، وصولاً إلى إصدار العقد وإشهاره من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016.

وعلى ضوء كل هذه النصوص المنظمة للموضوع، فلقد وفق المشرع الجزائري في وضع آليات قانونية كفيلة باسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية التي أمتت في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية، وبهذا اعترف بالخطأ التشريعي الذي صدر منه كون أن الأملاك الوقفية غير قابلة للتصرف فيها، ولا الحجز عليها، ولا امتلاكها بالتقادم، كما أنه تماشى مع خاصية التأييد التي تتمتع بها الأملاك الوقفية، بحيث قيد طلب استرجاع الأراضي الفلاحية العادية بأجل 12 شهر من تاريخ نشر قانون التوجيه العقاري، وأورد استثناء بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية وجعل طلب استرجاعها لا يخضع لأي أجل، أما الأراضي الفلاحية

الوقفية التي فقدت طبيعتها وتغيرت وجهتها، يتم تعويض الموقوف عليهم عينيا وفقا لأحكام الشريعة والنصوص التنظيمية عن طريق الاستبدال.

إن المشرع الجزائري بنصه لاستغلال الأراضي الوقفية المسترجعة وتحويل النمط الاستغلال السابق إلى حق الإيجار، مقررًا بأنها لم تكن تُستغل بشكل أمثل في إطار أحكام القانون 19/87 عن طريق حق الانتفاع الدائم وكذا القانون 03/10 عن طريق حق الامتياز، وذلك بقصد تدارك النقائص والعيوب الواردة في النمط السابق، وقصد تفعيل استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية وحمايتها وكذا النهوض بقطاع الفلاحة في البلاد وتعتبر أحد الأدوات التنموية التي تساعد في تحقيق التنمية المتوازنة والحصول على أعلى عائد اقتصادي للمجتمع إذا أحسن تنظيمها وتسييرها خاصة مع أهمية القطاع الفلاحي في الاقتصاد الوطني.

المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار الوقفي الفلاحي.

إذا سلمنا بوجود علاقة بين طرفين فإن ذلك قد يكون سبب لحدوث نزاعات مستقبلاً، فانهقاد العقد يؤدي حتماً إلى علاقة بينهما مبنية على حقوق مضمونة للطرفين بموجب ذلك العقد، وعلى أساس القانون المنظم له.

تمر المنازعة الوقفية عبر محطات عديدة، تبدأ من لحظة نشوب الخلاف مروراً بتحري الداعي لقيامها إلى غاية الفصل فيها وفض الخلاف، ولعل قيام هاته المنازعات؛ كثيراً ما يكون نتيجة عدم التزام أحد الطرفين بالواجبات الخاصة به، فكان لزاماً منا أن نذكرها بالتفصيل.

أغلب هاته المنازعات تطرح على مرفق القضاء بالاعتماد على ما يقدم أمامه من أدلة للإثبات، لذلك وضع المشرع إطاراً للمنازعات المنصبة على مادة الوقف، وهو ما تم تناوله في هذا المبحث في مطلبين يياهما:

المطلب الأول: منازعات إيجار العقار الوقفي الفلاحي.

المطلب الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات إيجار العقار الوقفي.

المطلب الأول: منازعات إيجار العقار الوقفي الفلاحي.

كثيراً ما تكون هذه الخلافات نتيجة عدم التزام أحد الطرفين بالواجبات الخاصة به، والتي أعطى القانون جزاءات موقعة في حق من خرقها؛ هذه الجزاءات في حد ذاتها ضمانات منحها القانون لكل من له الحق في المطالبة بها.

إذا تقرر وجود منازعة، فلا يمكن الفصل فيها إلا بتقديم أدلة تثبتها أمام القاضي المختص؛ فالحديث عن قيام منازعة يجعلنا نتطرق لأسبابها وكذا أدلة إثباتها. وهو ما تم تناوله في فرعين؛ أولهما أذكر فيه أسباب منازعات التي تنشأ عن اخلال الطرفين بالتزاماته، وثانيهما؛ إثبات الوقف، كالتالي ذكره.

الفرع الأول: أسباب منازعات إيجار العقار الوقفي الفلاحي.

كثيراً ما تكون هذه الخلافات نتيجة عدم التزام أحد الطرفين بالواجبات الخاصة به، والتي أعطى القانون جزاءات موقعة في حق من خرقها؛ هذه الجزاءات في حد ذاتها ضمانات منحها القانون لكل من له الحق في المطالبة بها.

البند الأول: المنازعات التي تنشأ عن اخلال المستأجر بالتزاماته.

عمد المشرع الجزائري على بيان الالتزامات التي تقع على المستأجر؛ وذلك حسماً لوقوع نزاع، عدم الامتثال لها يعد خرقاً لحقوق المؤجر والتي غالباً ما تكون صورها في عدم دفع بدلات الإيجار أو عدم القيام ببذل العناية... وهذا ما تم تناوله؛ وبيانه كالاتي:

أولاً. جزاء الإخلال بدفع بدل الإيجار:

إخلال المستأجر بالتزامه بدفعه للأجرة قد يكون بامتناعه، أو بتأخيره، أو أنه يدفعها بطريقة تختلف عن تلك المتفق عليها في العقد.

إنه وبالنظر للمادة 16/ف2 من المرسوم رقم 70/14: "...يدفع هذا المقابل سنوياً ومسبقاً لحساب الأوقاف، وفي حالة التأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية".⁽¹⁾

بينما ذكرت المادة 12 من نفس القانون: "يترتب على كل إخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد"، علماً أن المادة 11 التي سبقتها عدت التزامات المستأجر والتي تم تناولها سابقاً، وذكر تسديد مقابل الإيجار.

وبذلك نلاحظ أن المشرع الجزائري حسم جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة ولم يترك ذلك للقواعد العامة، فطبقاً لهاته القواعد يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني، أو أي طريقة تمكنه من تحصيل الأجرة، أو الفسخ بعد إنذار المستأجر.

ثانياً. جزاء إخلال المستأجر برد العين المؤجرة:

عدت المادة 11 من القانون 70/14 التزامات المستأجر والتي ذُكر فيها، احترام المدة الثابتة في عقد الإيجار.

والمفحص لذات القانون يلحظ تأكيد المشرع على رد العين المؤجرة بانتهاء مدة الإيجار ودون إعدار. ورد في دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد، الملحق الثاني المادة 3/ف13: "...يلتزم المستأجر باخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعدار، إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة تجديد عقد الإيجار،.."

وهذا طبعاً يكون بعد توجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد يشتملها محضر قضائي.

بعد انقضاء شهر واحد ابتداءً من الإعدار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف اجراءات اسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.²

1 المرسوم التنفيذي رقم 70_14 مؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435هـ الموافق 10 فبراير سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

2 المادة 12 من القانون 70/14.

ثالثا. اخلال المستأجر بعدم استعمال العين فيما أعدت له:

بغض النظر عن المادة 11 من القانون 70/14 والتي ألزمت المستأجر بعدم تغيير الوجهة الفلاحية.

يأتي الملحق الأول بذات القانون في مادته الأولى؛ الهدف من الإيجار استعمال الأراضي بنصها: "القطعة الأرضية موضوع الإيجار هذا، موجهة للاستغلال الفلاحي، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كل أو جزء لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجز عنه فسخ الإيجار".

وتؤكد المادة الثانية بنصها، ما جاءت به سابقتها قواعد الاستغلال الفلاحي وحماية البيئة: "يجب أن يكون إيجار الأرض الفلاحية في ظل احترام الطابع الفلاحي للأرض الوقفية، لاسيما قواعد البناء عليها مع حماية البيئة في إطار الأحكام التنظيمية المعمول بها".

ومنه نؤكد على عدم تغيير وجهة العين محل العقد المعدة للفلاحة، وكل تغيير يقوم به المستأجر يحق للمؤجر فسخ العقد.

البند الثاني: المنازعات التي تنشأ عن اخلال المؤجر بالتزاماته.

إذ افترضا بوجود نزاع ناتج عن اخلال المستأجر بالتزاماته، فقد يكون النزاع ناتج كذلك عن اخلال المؤجر بالتزاماته لاعتباره طرف أيضا في العقد وعليه التزامات للمستأجر، وقد تم تناول هذا في ما سيتم ذكره.

أولا. إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم.

إذا كان الهدف من الالتزام بالتسليم هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فإن ذلك يدل على أنه التزام جوهري يقع على المؤجر فإن لم يرقم به فإنه يعتبر محل بالتزاماته اتجاه نظيره في العقد، وبهذا جاءت المادة 2 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 70/14: "تسلم الأرض الفلاحية الوقفية المؤجرة وملحقاتها، إن وجدت، مباشرة بعد إعلان رسو المزاد".

ثانيا. اخلال المؤجر بالتزام الصيانة والضمان:

إذا كان الحديث عن الإيجار في غير الملك الوقفي فإن المشرع الجزائري منح للمستأجر الحق في المطالبة بالضمان وصيانة العين من المؤجر، وهذا ما تضمنته المادة 480 من القانون المدني: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر بالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها".¹

أما إذا رجعنا للملك الوقفي فنجد أن المادة 10 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 70/14 تنص على أنه ليس للمستأجر أن يطالب بضمان العين الوقفية المؤجرة، وبهذا تضمنت المادة 10 ما نصه: "يعتبر كل راس عليه المزداد عارفاً تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء المزداد، دون أن يطلب أي ضمان أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى".²

الفرع الثاني: إثبات الوقف.

ولعل من أهم المسائل التي تثار بشأن الوقف مسألة الإثبات، سواء أمام القضاء في حالة وجود نزاع أو بغرض تفعيل عملية حصر الأملاك الوقفية التي تباشرها السلطة المكلفة بالأوقاف منذ سنوات.³

هذا ما دفع بالمشرع إلى تنظيم مسألة إثبات الوقف من خلال المادة 35 من القانون 91/10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، والتي تنص على أنه: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية...".

1 الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

2 المرسوم التنفيذي رقم 70 / 14 .

3 محمود أحمد مهدي: نظام الوقف في التطبيق، (نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية)، مرجع سابق، ص33 -

غير أن المشرع اكتفى بهذا النص ولم يوضح لنا طبيعة هذه الطرق الشرعية والقانونية، وهذا ما يدفعنا إلى البحث عن هذه الطرق، مما يتعين علينا الرجوع إلى النصوص القانونية والقواعد العامة من جهة وأحكام الشريعة الإسلامية من جهة أخرى، بالإضافة إلى الطرق التي استحدثها المشرع في هذا المجال.

البند الأول: إثبات الوقف بالطرق التقليدية.

المقصود بالطرق التقليدية لإثبات الوقف الطرق التي حددتها القواعد العامة وكذا الشريعة الإسلامية المتمثلة في الكتابة، الإقرار، الشهادة العادية غير تلك التي استحدثها المشرع ووضع لها نموذجاً خاصاً¹، وجميعها تعتبر طرقاً شرعية وقانونية للإثبات الوقف وفقاً لنص المادة 35 من قانون الأوقاف. وسنتناول ذلك بالتفصيل؛

أولاً. إثبات التصرف القانوني (الكتابة):

وبالرجوع إلى قانون الأوقاف، نجد أن المشرع اشترط الكتابة صراحة في الوقف، وذلك تطبيقاً لنص المادة 41 من قانون الأوقاف التي نصت على: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد".

والعقد بهذا المفهوم؛ هو تلك الوثيقة التي تثبت العلاقة التعاقدية، أو التصرف المنشئ للوقف، والعقد الذي تثبت به التصرفات القانونية بما فيها الوقف، يشمل في حد ذاته خمسة أنواع من العقود، نتناولها في ما يأتي:²

1. أنواع العقود التي يثبت بها الوقف:

أ. العقد الرسمي (التوثيقي): وقد عرفته المادة 324 من القانون رقم 88 - 14 المؤرخ في

1988/05/03 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه

1 زردوم صورية: النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 165.

2 منذر عبد الكريم القضاة: الذمة المالية للوقف وآثارها دراسة فقهية مقارنة، بحث منشور في كتاب ضمن أبحاث "منتدى قضايا

الوقف الفقهية السابع"، ط 1، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ص 2015، ص 56.

موظف أو ظابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ."

والعقد الرسمي عرف عدة أشكال تبعاً للأوضاع التاريخية التي مرت بها الجزائر والتي كان لها انعكاس بالغ الأثر على المنظومة القانونية بشكل خاص .

قبل الإستقلال: خلال مرحلة الاستعمار الفرنسي، لم يكن بإمكان الواقفين اللجوء إلى الموثقين الفرنسيين لعدم موافقة ذلك أحكام الوقف الإسلامي.

أما بعد الإستقلال حتى سنة **1970**: وبصدور قانون التوثيق بموجب الأمر 70 - 91 المؤرخ في 15 / 12 / 1970 المتضمن قانون التوثيق المعدل والمتمم الذي بدأ سريانه في 1 / 1 / 1971، والذي كان في ظله الموثق موظفاً عاماً، لم يكن اللجوء إلى التوثيق ملزماً، إذ كانت التصرفات لا تزال تثبت بالعقود العرفية .

وبعد تعديل قانون التوثيق في 12 / 7 / 1988 بموجب القانون 88 - 27 المعدل والمتمم والذي أكد على ضرورة إفراغ العقود الناقلة للملكية والحقوق العينية العقارية في الشكل الرسمي دون أن يخص الوقف بالذكر، حتى صدور القانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 9 / 6 / 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 5 - 2 المؤرخ في 27 / 2 / 2005 والذي نص على إثبات الوقف من خلال المادة 217 التي نصت على: "يثبت الوقف بما تثبت به الوصية".

وقياساً على ذلك، يأخذ الوقف حكم الوصية في مسألة الإثبات، والذي يتم بتصريح الواقف، وعدم التصريح ينجر عنه تعطيل مسألة الإثبات دون إبطاله، إذ يتعين معه اللجوء إلى القضاء لإثباته بوسائل أخرى.¹

1 زردوم صورية: النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص172.

وبعد صدور قانون الأوقاف، أصبحت عقود الوقف خاضعة لقانون التوثيق زيادة على التسجيل والشهر، وهو ما نصت عليه المادة 41 من ذات القانون بقولها: "يجب على الواقف أن يقيّد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري".

وعليه، فالمشرع الجزائري أخضع الوقف للرسمية على سبيل الوجوب، مما دفع بجانب من الفقه إلى اعتبار ذلك تحت طائلة البطلان على أساس أن الرسمية ركن من أركان عقد الوقف، رغم أن المشرع لم يدرجها أصلاً كركن في الوقف¹، وكذلك لم يقرر البطلان كجزاء لعدم إفراغ الوقف في الشكل الرسمي، وهذا ما دفع بالرأي المخالف إلى التساؤل عن مصير الوقف المحرر عرفياً وكيفية إثباته.

ب. العقد العرفي: وهو ذلك العقد الذي يتم تحريره خارج الإطار الرسمي، واعتبر المشرع عقود الوقف العرفية وسيلة للإثبات في المسائل التي لا يشترط فيها القانون الكتابة الرسمية سواء في المنقول أو العقار، غير أنه إذا تعلق الوقف بهذا الأخير، فيجب التفرقة بين مرحلتين:

• **المرحلة الأولى: العقود العرفية المحررة قبل 1 / 1 / 1971 (تاريخ سريان قانون**

التوثيق): تعتبر هذه العقود بما فيها عقد الوقف صحيحة متى اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1 / 1 / 1971، مع إمكانية إيداعها لدى المحافظة العقارية لشهرها، وذلك تطبيقاً لنص المادة 89 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 26 / 3 / 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

وهو ما كرسته المحكمة العليا كمبدأ في الملف رقم 348178 المؤرخ في 12 / 4 / 2006 والذي جاء فيه: "العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير المشهورة صحيحة ومنتجة لآثارها."²

1 المادة التاسعة من قانون الأوقاف.

2 الملف رقم 348178، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 1، 2006.

● المرحلة الثانية: العقود العرفية المحررة بعد 1 / 1 / 1971: القاعدة العامة تقضي

ببطلان العقود العرفية المنصبة على نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية بموجب قانون التوثيق والمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، أما بخصوص عقود الوقف، فقد تباينت مواقف القضاء بشأنها، وقد فصلت المحكمة العليا في هذه المسألة في أحد قراراتها على اعتبار الوقف لا يشترط الرسمية لكونه من أعمال البر - هذا من جهة-، حيث جاء في قرارها: "من المستقر عليه أن الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعاً¹".

ومن جهة أخرى، أسست المحكمة اجتهادها على مبدأ عدم جواز سريان قانون الأسرة وقانون الأوقاف بأثر رجعي، حيث جاء في إحدى قراراتها: "ومتى تبين في قضية الحال أن عقد الحبس العرفي أقامه الحبس سنة 1973 طبقاً للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لما قضاوا بإلغاء الحبس على اعتبار أنه لم يُفرغ في الشكل الرسمي فإنهم أخطئوا في قضائهم وعرضوا قرارهم لانعدام الأساس القانوني²".

ويتضح جلياً أن موقف المحكمة العليا في هذا الخصوص جاء موافقاً لقانون الأوقاف في المادة 35 منه التي تنص صراحة على أن الوقف يثبت بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية، زد على ذلك أن قانون الأسرة لم يقرر بطلان عقد الوقف العرفي قياساً على الوصية .

هذا فضلاً على أن المشرع حين اشتراطه الرسمية في العقود الناقلة للملكية والحقوق العينية العقارية، لم يدرج الوقف ضمنها، إذ يعتبر بطبيعته إسقاطاً لملكية الواقف دون نقلها والغرض من توثيقه هو فقط لتثبيت منفعة الوقف في ذمة الموقوف عليه .

1 قرار المحكمة العليا - غرفة الأحوال الشخصية - المؤرخ في تحت رقم 750033، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ص590.

2 قرار رقم 234655 مؤرخ في 16 / 11 / 1999 م، إق غ أ عدد خاص، 2001، ص 314.

غير أنه من جهة أخرى، فقرار المحكمة العليا أعلاه، جاء مخالفاً لروح نص المادة 12 من قانون التوثيق والتي تشترط الكتابة الرسمية في كل المعاملات العقارية مهما كان نوعها تحت طائلة البطلان¹.

ت. العقد الشرعي: وهو ذلك العقد الذي يجره القاضي الشرعي، والعقود الشرعية تكتسي قوة ثبوتية بما في ذلك عقود الوقف، وهو ما قرره المحكمة العليا بقولها: "من المستقر عليه فقهاً وقضاءً أن العقود التي يجرها القضاة الشرعيون تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين، وتعد عنواناً على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها"².

ث. العقد الإداري: الحالة التي يثبت فيها الوقف بالعقد الإداري، هي الحالة التي يكون فيها مدراء ملاك الدولة ورؤساء البلديات محررين لعقود وقف تكون فيها المؤسسات الوقفية مشيدة أو يراد تشييدها على أرض تابعة لأملاك الدولة، وتم تخصيصها لإنجاز مشاريع دينية، وهذا تطبيقاً للمادة 43 من قانون الأوقاف التي تنص على: "تستفيد السلطة المكلفة بالأوقاف من دفع الثمن بالدينار الرمزي للقطع الأرضية التي تشيد فوقها المساجد إذا كانت هذه القطع من الأملاك الوطنية"؛ تعتبر هذه المادة وبحق ناقلة للملكية العقارية الوقفية على ذمة الأوقاف فيما يخص المساجد أو ملاحقاتها، وهذا وفقاً للتعليم رقم 10902 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي تضمنت شروط تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف، وكذلك تعتبر عقوداً إدارية مثبتة للوقف؛ عقود إسترجاع الأملاك الوقفية التي كانت موضوع تأميم في إطار قانون الثورة الزراعية³.

ج. العقد القضائي: ومثال ذلك الحالة التي يصدر فيها حكم أو قرار قضائي بأحقية الموقوف عليه بمنفعة عقار موقوف أو حكم بانعدام العقب أو انقراضه... إلخ في الوقف الخاص⁴، وذلك

1 حمدي باشا عمر: عقود التبرعات: الهبة - الوصية - الوقف، الجزائر، دار هومه، 2004، ص 85.

2 قرار المحكمة العليا رقم 40097 المؤرخ في 3 / 6 / 1989، المجلة القضائية 1992، عدد 1، ص 119.

3 المادة 58 من قانون الأوقاف.

4 محمد كنانة: الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 97.

تطبيقاً لنص المادة 22 من قانون الأوقاف - الملغاة -¹، والتي نصت على: "تبقى الأوقاف الخاصة تحت تصرف أهلها الشرعيين المحددين حسب شروط الواقف أو الذين صدر حكم القاضي بإلحاقهم الوقف".

وهنا يقوم أعوان القضاء وأمين الضبط بتحرير عقد قضائي بما جاء فيه، والذي يعتبر وسيلة لإثبات الوقف.

ثانياً: إثبات الواقعة المادية.

الوقف باعتباره عين للمنفعة العامة أو الخاصة، فنحن أمام واقعة فعل نافع، فيمكن إثباتها كذلك بالإقرار والشهادة.

1. الإقرار.

عرف ابن رشد الإقرار بأنه: "إخبار عن أمر يتعلق به حق الغير"، وعرفه بعض فقهاء المالكية بأنه: "قول يوجب حقاً على قائله."²

وقد عرف المشرع الإقرار من خلال المادة 341 من القانون المدني التي تنص على أن:

"الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعى بها عليه وذلك أثناء السير في الدعوى المتعلقة بها الواقعة".

الإقرار عمل إرادي اختياري يصدر بصفة تلقائية، وهو أقوى من البيئة وله حجية قاطعة ضد المقر، وذلك تطبيقاً لنص المادة 342 من القانون المدني بقولها: "الإقرار حجة قاطعة على المقر...". والسبب في كونه كذلك هو أنه يصدر من الخصم ضد مصلحته الشخصية، وهذا هو الذي رجح جانب احتمال

1 تم إلغاؤها بموجب المادة 6 من القانون 2 - 10 المؤرخ في 14 / 12 / 2002 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف.

2 عبد القادر بن عزوز: المسؤولية المدنية للنظارة على المرفق الوقفي في الفقه الإسلامي، مجلة أوقاف، ع18، السنة العاشرة، جمادى الأولى 1431هـ/مايو 2010م، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ص29.

الصدق فيه على جانب احتمال الكذب، خاصة إذا كان واقعاً أمام القضاء، فإذا ثبت وجوده بصفة صحيحة فإنه يشكل حجة كاملة.¹

ومسألة الإقرار بالوقف لها صور متعددة، فيما أن يصدر الإقرار من الواقف في حال صحته أو في حال مرضه، فإذا أقر الشخص في حال صحته أنه وقف مالاً معيناً من أمواله وقفاً صحيحاً، ثبت وقفه بإقراره ويقضى به فيصبح ملزماً للواقف ولورثته من بعده، أما إذا كان محجوراً عليه لسفه لم يصح إقراره بالوقف، وإذا كان محجوراً عليه لدين توقف إقراره على إجازة دائنيه .

وإذا أقر الشخص وهو في مرض الموت بأنه قد وقف عقاراً، يثبت الوقف بإقراره هذا، ويكون في حكم من أنشأ الوقف في مرض الموت، فتسري عليه أحكام وقف المريض من حيث تقيد نفاذه بثالث المال.

وإذا أقر ورثة المتوفى أن مورثهم قد وقف عقاره في حال حياته، صح الإقرار ويثبت به الوقف، أما إذا كان على المورث دين أو كانت له وصية ولا مال له غير العقار الموقوف، فإنه يباع منه ما يوفى به دينه وتنفذ وصيته.²

2. الشهادة:

تعد الشهادة من أهم وسائل إثبات أصل الوقف في الشريعة والقانون، والشهادة في الإصطلاح الفقهي هي إخبار الإنسان بحق لغيره على غيره.

وقد عرفها ابن عرفة بقوله: "الشهادة قول هو بحيث يوجب على الحاكم بسماعه الحكم بمقتضاه إن عدل قائله مع تعدده أو حلف طالبه".³

الشهادة ثابتة بالدليل الشرعي في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، والشهادة عند المسلمين أقوى الأدلة على الإطلاق بعد الإقرار. وسلطان الشهادة كمبدأ عام يشمل جميع المجالات دون استثناء ومهما

1 يجي بكوش: أدلة الأثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981، ص 240.

2 منذر عبدالكريم: أحكام الوقف، ط 1، دار الثقافة، عمان، 1432هـ - 2011، ص 110.

3 محمد بن قاسم الانصاري: الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق ابن عرفة الوافية، ط 1، المكتبة العلمية، 13501هـ، ص 445.

بلغت قيمة النزاع، والوقف واحد من هذه المجالات التي يتم الإثبات فيها بالشهادة، والأصل في الشهادة أن يشهد الشخص بناءً على مستند علمه هو، بحيث يجتمع لديه التحمل والأداء معاً، واستثناءً على الأصل أجاز الفقهاء في مسألة إثبات الوقف شهادة السماع .

وشهادة السماع هي الشهادة التي يصرح فيها الشهود بأنهم يستندون في ما يشهدون به إلى ما سمعوه من غيرهم، فيقولون في الوقف مثلاً: "ما زلنا نسمع من أهل الفضل والعدل أن الأرض الفلانية هي أرض وقف".¹

وقد أخذ المشرع بالشهادة كوسيلة إثبات واعتراف بطبيعة الملك الوقفي العام، من خلال المادة 8/5 من قانون الأوقاف التي نصت على أنه تعتبر من الأوقاف العامة المصونة: "الأملك التي تظهر تدريجياً بناءً على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار." كما وقد جاء في فتوى صادرة عن المجلس الإسلامي الأعلى في 17 / 1 / 1989 أنه: "إذا ثبت بشهادة جماعة من المسلمين أو شهادة رسمية أن المحل قد بناه جماعة من المسلمين لتقام فيه الصلوات فهو لهم²، وتجدر الإشارة إلى أن وقف الصبي غير صحيح مطلقاً سواء كان مميزاً أو غير مميز وفقاً لنص المادة 30 من قانون الأوقاف، والتي أحالتنا عليها المادة 35 من قانون الأوقاف³، وبالتبعية فلا تقبل شهادة هذه الفئة ومن هم في حكمهم.

البند الثاني: الطرق المستحدثة في إثبات الوقف.

حرصاً من المشرع الجزائري لإضفاء الصبغة الشرعية والقانونية للأملك الوقفية ومحاولة حصرها، فقد استحدث طرقاً جديدة للإثبات تتمثل في "الشهادة الرسمية لإثبات الملك الوقفي"، التي يتم إعدادها بناءً

1 عبد الرزاق الأصبحي: اتجاه القضاء المغربي في موضوع إثبات الوقف، مجلة أوقاف، ع18، السنة العاشرة، جمادى الأولى 1431هـ/مايو 2010م، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ص50 - 57.

2 قرار المحكمة العليا رقم 97512 مؤرخ في 16 / 1 / 1994، المجلة القضائية، 1994 .

3 تنص المادة 35 من قانون الأوقاف: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية مع مراعاة أحكام المادتين 29، 30 من هذا القانون".

على توافر "وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي"، والتي يتم قيدها في سجل خاص يسمى "السجل الخاص بالملك الوقفي"، وجميعها وضع لها المشرع نموذجاً خاصاً.

أولاً: وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي.

استحدث المشرع وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

وتطبيقاً للمرسوم أعلاه، وفي إطار عملية البحث وحصر الأملاك الوقفية، صدرت المذكرة الوزارية رقم 188 المؤرخة في 11 / 6 / 2002.¹

فوفقاً للمذكرة أعلاه، تقيد وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي في السجل الخاص بالملك الوقفي²، مع مراعاة ما يلي:

- توفير وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي بالعدد الكافي وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم 2000 - 336 المؤرخ في 26 / 10 / 2000، وذلك بورق من نوع ممتاز .

- تسليم وثيقة الإشهاد المكتوب إلى كل شخص يريد الإدلاء بشهادته حول ملك عقاري وقفي .

- وجوب توقيع وثيقة الإشهاد من قبل الشاهد، وبصادق عليها من طرف المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانوناً، وذلك قبل إيداعها لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً لتسجيلها .

- تسجيل وثائق الإشهاد المكتوب بالسجل الخاص بالملك الوقفي على ضوء المعلومات المطلوبة والموضحة أعلاه، مع إعطاء رقم ترتيبي لكل وثيقة إشهاد .

1 النشرة الرسمية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، السداسي الأول لسنة 2002 .

2 ينظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 2000 - 336 المؤرخ في 26/10/2000.

- عند إيداع وثيقة الإشهاد المكتوب بالمديرية، تقيد في سجل الإيداع قبل تسجيلها في السجل الخاص بالملك الوقفي، مع تسليم وصل إيداع للشاهد .

ثانيا: السجل الخاص بالملك الوقفي.

في نفس الإطار، تم استحداث سجل خاص بالملك الوقفي والذي تقيد فيه وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي.¹

وتطبيقاً للمرسوم 2000 - 336 المشار إليه، فقد صدرت المذكرة رقم 188 المؤرخة في 11 / 6 / 2002 التي جاءت أكثر تفصيلاً.²

حيث يرقم السجل ويؤشر عليه من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليمياً ويمسك من قبله، ويتم القيد في هذا السجل بعد أكثر من ثلاث (3) إشهادات مكتوبة لإثبات ملك وقفي معين³، ولا يتم تسجيل إلا أربعة (4) منها .

تكون الكتابة بالسجل بكيفية واضحة ومقروءة، ويمنع التحشير والكشط، وفي حالة الخطأ يتم تشطيه ويكتب أمامه الصحيح.

يعطى رقم ترتيبي لكل وثيقة إشهاد مكتوب حسب تسجيلها في السجل .

يسطر خط بالحبر بعد الانتهاء من تسجيل أربع (4) وثائق إشهاد مكتوب متعلقة بملك وقفي معين . ويخضع هذا السجل إلى الترتيبات الموضحة فيما يلي:

- **الرقم:** ويقصد به الرقم الترتيبي الذي يعطى لكل وثيقة إشهاد مكتوب لإثبات الملك الوقفي، وهو ترتيب غير منقطع .

1 المادة 3 من المرسوم التنفيذي 2000 - 336 المؤرخ في 26/10/2000.

2 النشرة الرسمية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، السداسي الأول لسنة 2002 .

3 ينظر المادة 5 من المرسوم 2000 - 336، المؤرخ في 26/10/2000.

- التاريخ: وهو يوم تسجيل وثيقة الإشهاد في السجل، وهو نفس التاريخ الذي تحمله وثائق الإشهاد الأربعة .
- أسماء الشهود: حيث تذكر الهوية الكاملة (اللقب - الاسم - اسم الأب - تاريخ ومكان الولادة - العنوان).
- نوع الملك الوقفي: ويحدد في هذه الخانة طبيعة الملك الوقفي، والمتمثلة في كونه أرضاً فلاحية أو أرضاً صالحة للبناء أو محلاً معداً للسكن أو محلاً تجارياً... الخ
- الموقع: وذلك بتحديد عنوان الملك الوقفي مع إبراز البلدية والدائرة وحدوده، أي ما يحده من الشمال، من الجنوب، من الشرق ومن الغرب .
- المساحة الإجمالية: يقصد بها مساحة الملك الوقفي بما فيها المبنية وغير المبنية .
- المساحة المبنية: فإذا كان هناك جزء من الملك الوقفي مبنياً، تذكر مساحته .
- المساحة غير المبنية: كذلك الأمر إذا كان هناك جزء من الملك الوقفي غير مبني، فتذكر مساحته.
- تقرير الخبير العقاري: إذ أنه بعد جمع وثائق الإشهاد المكتوب المطلوبة، يطلب مدير الشؤون الدينية والأوقاف من مكتب الخبرة العقارية المعتمد لدى الوزارة في إطار عملية حصر ممتلكات الأوقاف، أن يعد له تقريراً، ويتم الاستناد عليه في تعيين الملك الوقفي، وعلى هذا الأساس يذكر رقم وتاريخ تقرير الخبير في السجل.¹
- توقيع المدير: يوقع مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليمياً على السجل بعد استكمال كل البيانات الخاصة بالملك الوقفي المعني .
- الملاحظات: ويشار في هذه الخانة إلى رقم ملف الملك الوقفي محل وثائق الإشهاد، ويشار كذلك إلى أي معلومات توضيحية أو ضرورية ولا مناص من ذكرها .

1 عبد القادر بن عزوز: المسؤولية المدنية للنظارة على المرفق الوقفي في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 29.

المطلب الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات إيجار العقار الوقفي.

إن الأملاك الوقفية محمية قانوناً تطبيقاً لنص المادة 52 من الدستور وهي غير قابلة للتصرف وغير قابلة للحجز وغير قابلة للإكتساب بالتقادم المكسب تطبيقاً لنص المادة 03 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لكن قد تطرح دعوى على القضاء لاسترداد ملك وقفي، أو المطالبة بحقوق الإيجار أو دعوى طرد من السكن الوقفي أو إلغاء عقد شهرة واقع على ملك وقفي أو إلغاء أو إبطال أي تصرف على أصل الملك الوقفي.

فإذا لجأنا إلى القضاء باعتباره حامي الحقوق، فإن تحديد الاختصاص القضائي أمر ليس بالهين، باعتبار أن الوقف في وصاية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، التي تعتبر شخصاً معنوياً عاماً، يفتح المجال أمام منازعات الوقف من قبيل المنازعات الإدارية، إضافة إلى الاختصاص الأصيل في مواد الوقف، للقضاء العادي، باعتبار أن موضوع الوقف من مواضيع الأحوال الشخصية، كما قد يكون موضوعاً من مواضيع القانون المدني والعقاري والتجاري وكذلك الجنائي.

فما هي الجهة القضائية المختصة محلياً ونوعياً؟

يقصد بالاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية، في فقه الإجراءات، نصيب الجهات القضائية المختلفة من هذه المنازعات حينما تعرض على القضاء في مجموعه محلاً ونوعاً.

ويتحدد الاختصاص القضائي بصفة عامة من حيث: طبيعة المنازعات التي تعرض على القضاء بمختلف هياكله ودرجاته ليكون مختصاً في الفصل فيها بالقضايا التي تدخل في ولاية القضاء وما يخرج عن ولايته وهو ما يسمى بالاختصاص الولائي¹، ومن حيث نوع القضايا التي تنظر فيها كل درجة من درجات التقاضي، وما تنقسم إليه الدرجة الواحدة من تشكيلات تختص بأنواع مختلفة من القضايا، وهذا ما يسمى

1 الإختصاص الولائي لا يعتبر عملاً بمفهوم المنازعات القضائية حتي ولو قام به قاضياً .

بالاختصاص النوعي، ومن حيث ما تختص به الجهة القضائية الواحدة من مجموع القضايا بالنظر إلى مكان وجودها وهذا ما يسمى بالاختصاص الإقليمي أو المحلي.

وقبل أن نتعرض للاختصاصين في مجال المنازعات المتعلقة بالأموال الوقفية نعتقد أنه ضروري معرفة الهيكل العام للنظام القضائي الجزائري الجديد، أي بعد دستور 28 نوفمبر 1996 الذي تبنى نظاماً قضائياً مزدوجاً أي قضاء إدارياً يختص في المنازعات العامة المتعلقة بالمادة الإدارية، وقضائياً عادياً يتولى الفصل في المنازعات العامة والخاصة التي تخرج عن اختصاص القضاء الإداري.¹

ويجد هذا التقسيم سنده الأساسي في المادة 152 من الدستور الجزائري الذي صادق عليه الشعب في الاستفتاء الذي وقع بتاريخ: 28 نوفمبر 1996 التي تنص على ما يلي: "تمثل المحكمة العليا الهيئة المقومة لأعمال المجالس القضائية والمحاكم.

يؤسس مجلس دولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية.

تضمن المحكمة العليا ومجلس الدولة توحيد الاجتهاد القضائي في جميع أنحاء البلاد، ويسهران على احترام القانون.

تؤسس محكمة تنازع تتولى الفصل في حالات تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة". وتنص المادة 153 من نفس الدستور على ما يلي: "يحدد قانون عضوي تنظيم المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع وعملهم واختصاصاتهم الأخرى".

يفهم من المادة 152 المذكورة أن الجزائر تأخذ بنظام ازدواجية القضاء مثلها مثل فرنسا ولبنان ومصر، وعلى العكس من ذلك تأخذ الدول الأنجلوسكسونية بنظام القضاء الموحد وتعني عبارة ازدواجية القضاء وجود هيأتين قضائيتين هما: القضاء العادي، والقضاء الإداري. هذا الأخير يفصل - كقاعدة عامة - في

1 مسعود شيهوب: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص215.

المنازعات التي تكون الدولة أو أحد الولايات أو أحد البلديات أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.¹

ويؤول الاختصاص في المنازعات الأخرى – كقاعدة عامة كذلك – إلى جهات القضاء العادي.²

ويتضح من المادة 153 من الدستور أن المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع تنظمها وتحدد عملها واختصاصاتها الأخرى قوانين عضوية، لكن المحاكم الإدارية والمجالس القضائية والمحاكم العادية، تُنشئها وتحدد عملها واختصاصاتها الأخرى قوانين عادية.

وهكذا يستخلص مما تقدم أن القضاء الإداري بالجزائر لم يهمل مبدأ درجتي التقاضي لكنه لم يأخذ إلا استثناء بالجهة التي تختص بالنقض، ذلك أن مجلس الدولة يختص في نوع من القضايا كجهة استئنافية، وفي نوع آخر كجهة قضائية أول وآخر درجة، وفي نوع ثالث – وهو قليل جدا – كجهة نقض، وربما ذلك يعود إلى حداثة هذا النظام، بمعنى أنه يأمل أن يتطور مستقبلا ويصبح القضاء الإداري مثل القضاء العادي يحتوي على درجتين للتقاضي وجهة عليا كجهة نقض تتولى مراقبة الأحكام والقرارات الصادرة في المادة الإدارية من حيث القانون أصلا وليس استثناء كما هو عليه الحال في الوقت الحاضر.

بناءً على ما سبق ذكره، سيتم تناول هذا المطلب في فروع بيانها كالتالي؛

الفرع الأول: الاختصاص النوعي.

يبحث الاختصاص النوعي في مستويين، الأول عمودي والثاني أفقي، ونعني بالمستوى العمودي تقسيم الاختصاص فيما بين الجهات القضائية بمختلف درجاتها والمتمثلة في المحاكم، والمجالس القضائية، والمحكمة العليا بالنسبة للقضاء العادي، والمحاكم الإدارية، ومجلس الدولة بالنسبة للقضاء الإداري، وذلك من

1 هناك بعض الاستثناءات يختص بالفصل فيها القضاء العادي رغم أن الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها أهمها الحالات المذكورة في المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية وهناك حالات أخرى منصوص عليها في قوانين خاصة.

2 هناك بعض القضايا يختص بها القضاء الإداري رغم أن اطراف الدعوي فيها ليسوا من الأشخاص العامة.

حيث تسلسلها كدرجة أولى، أو جهة استئناف كدرجة ثانية، أو كجهة طعن بالنقض كجهة عليا لمراقبة الأحكام والقرارات القضائية.¹

أما المستوى الأفقي، فنقصد به تقسيم الاختصاص بأنواع مختلفة ومتنوعة من القضايا فيما بين الجهات القضائية الموجودة على مستوى الدرجة الواحدة، كالأقسام بالمحاكم والغرف بالمجالس القضائية وبالمحكمة العليا ومجلس الدولة.²

إن الاختصاص النوعي للجهة القضائية في نظر منازعات الوقف لا يتحدد إلا بمعرفة طبيعة هذه الأملاك وتسييرها واستثمارها وطبيعة ريعها.

فالوقف كما رأينا يتمتع بالشخصية المعنوية تطبيقاً لنص المادة 49 من القانون 05-10 المعدل للقانون المدني، فهو إذن مستقل عن أشخاص الواقف أو الموقوف عليه أو الأشخاص المعنوية المنصوص عليها في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية وهي المادة التي لا تجد تطبيقاً لها في الكثير من النزاعات، ووجود مدير الشؤون الدينية أو ناظر الوقف في النزاع لا يكفي لتقرير عدم اختصاص جهات القضاء العادي³، فعلى القاضي فهم النزاع بدقة وطرح أهم الأسئلة لإعطاء التكيف الصحيح للنزاع ولموقع كل واحد من الأطراف مع أن المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية أخضعت للنظر في منازعات الإيجار بصفة عامة مهما كان أطرافه لاختصاص القضاء العادي، وعن تكيف النزاع فقد قبل مجلس الدولة دعوى اعتراض الغير الخارج عن الخصومة المقامة من طرف ناظر الوقف ضد القرار الصادر عن نفس المجلس بين بلدية شلغوم العيد الممثلة في شخص رئيسها، والموقوف عليهم الذي قام بإلزام البلدية بتعويض الفريق (بوخ .ع) مبلغ 41272800 دج عن إدماج الأرض الموقوفة في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية مستنداً إلى المادة 38 من قانون 91-10 أما الاختصاص داخل الجهة القضائية الواحدة هو مجرد تقسيم إداري ولا

1 رمضان قنفود: المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي، دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014م، ص158.

2 عبد الهادي لهزبل: آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015م، ص153.

3 منذر عبدالكريم القضاة: أحكام الوقف، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011م، ص143.

يرقى إلى درجة الاختصاص النوعي باعتبار أن المحكمة صاحبة الولاية العامة طبقاً لنص المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية.

وحتى نتعرف على الجهة القضائية التي تختص نوعياً في الفصل في المنازعات القضائية المتعلقة بالأموال الوقفية ينبغي الرجوع إلى تحديد طبيعة هذه الأملاك وتسييرها واستثمارها، وطبيعة ريعها.

فمن حيث طبيعتها المادية فقد عرفنا من قبل أنها أموالاً تتكون من العقارات والمنقولات والمنافع، ومن حيث ملكيتها عرفنا أن أصلها ليس ملكاً للواقف¹، وليس أيضاً للموقوف عليه، فالملك الوقفي وفقاً لما يستنتج من قانون الأوقاف الجزائري ملكاً لله تعالى، لأن المادة 5 من قانون الأوقاف تعتبر الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، فهو إذن ليس لزيد أو عمر من الناس، وهو أيضاً ليس ملكاً للدولة أو البلدية أو الولاية أو مؤسسة عمومية ذات الصبغة الإدارية طبقاً للمادة 49 من القانون المدني، والمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.

وعليه فإذا طبقنا المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري في تحديد المنازعة التي يعود اختصاص الفصل فيها للقضاء الإداري، فإن المنازعات الوقفية المتعلقة بملكية الوقف تخرج عن اختصاص القضاء الإداري، وبالنتيجة فهي طبيعياً من اختصاص القضاء العادي، إذن الاختصاص النوعي للمنازعات القضائية المتعلقة بملكية الأموال الوقفية يعود إلى المحاكم العادية على مستوى الدرجة الأولى، والغرف بالمجالس القضائية (باستثناء الغرفة الإدارية) والمحكمة العليا على مستوى هيئة النقض، لأن للوقف شخصية معنوية خاصة به ويمثلها أما القضاء الناظر.²

وإذا بحثنا الوقف من حيث الإدارة والتسيير والتنمية والاستثمار، لوجدنا أن ذلك يتوزع بين الناظر، واللجنة الوطنية للأوقاف، ومديرية الحج والأوقاف على المستوى المركزي، والمديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف ووكيل الأوقاف على المستوى المحلي (الولايات).

1 ابراهيم محمود عبد الباقي: دور الوقف في تنمية المجتمع المدني، دكتوراه، ط1، الأمانة العامة للأوقاف، 2006، ص29.

2 زهدي يكن: أحكام الوقف، المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، د س ن، ص25.

وهؤلاء جميعاً يتم تعيينهم (أو اقتراح تعيينهم بالنسبة للمديرين المركزيين والمحليين) من طرف وزير الشؤون الدينية والأوقاف، ويعتبرون موظفين يتقاضون رواتبهم من خزينة الدولة ويعملون لصالحها باستثناء ناظر الوقف الذي لا يعتبر موظفاً ويتقاضى راتبه الشهري أو السنوي من ريع المال الوقفي.¹

وحتى لو فرضنا أن وزير الشؤون الدينية والأوقاف هو الناظر العام للأمولاك الوقفية وفوض بعض اختصاصاته لمديري الأوقاف أو نوابه على المستوى المركزي أو للمديرين الولائيين للشؤون الدينية والأوقاف ووكيل الأوقاف على المستوى المحلي أو إلى ناظر الأملاك الوقفية، لأنه يجوز للناظر أن يوظف عمالاً لتسيير واستثمار الأملاك الوقفية، فإن ذلك ليس بصفته وزيراً يمثل الدولة وإنما ناظراً يمثل الأملاك الوقفية، ومادامت هذه الأخيرة ليست أملاكاً للدولة، وميزانية تسييرها مستقلة عن ميزانية الدولة، فإن الوزير يمثل الوقف وبالتبعية تكون المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية من اختصاص القضاء العادي، ولا تدخل في اختصاص القضاء الإداري نوعياً.²

وفي هذا المجال أصدر مجلس الدولة المصري قراراً بتاريخ: 21 / 3 / 1983 قضى فيه بعدم اختصاصه وأوضح أن³: (العقد يعتبر إدارياً إذا كان أحد طرفيه شخصاً معنوياً عاماً وملتصلاً بنشاط مرفق عام ومتضمناً شروطاً غير مألوفة في القانون الخاص، الأثر المترتب على ذلك: إذا تضمن العقد الشروط الثلاثة مجتمعة؛ كان العقد إدارياً يختص به القضاء الإداري، تعاقد وزارة الأوقاف مع مقاول مباني ليس بصفته سلطة عامة وإنما باعتبارها ناظرة على وقف، للأوقاف شخصية اعتبارية لا تخلط بشخص ناظر الوقف أو المستحقين فيها، إذا تم التعاقد بين الوقف كشخص اعتباري من أشخاص القانون الخاص وبين المقاول، فإن العقد يتخلف في شأنه لكي يعتبر عقداً إدارياً شرط أن يكون أحد طرفيه من أشخاص القانون العام.

1 تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 98 / 381 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك ما يلي: "لناظر الملك الوقفي الحق في مقابل شهري أو سنوي يقدر ويحدد من ريع الملك الوقفي الذي يسيره " كما أن منصب ناظر الأوقاف لا يوجد في النصوص الأساسية المنظمة لعمال قطاع الشؤون الدينية والأوقاف .

2 منذر عبدالكريم القضاة: أحكام الوقف، مرجع سابق، ص122.

3 مدونة أحكام مجلس الدولة المصري .

الأثر المترتب على ذلك: عدم اختصاص مجلس الدولة بهيئة قضاء إداري ينظر المنازعة وينعقد الاختصاص بنظرها للقضاء المدني.¹

يستخلص من هذا القرار أن وزير الأوقاف عندما يبرم عقداً يتعلق بإدارة أو تسيير وتنمية واستثمار الأملاك الوقفية يعتبر قد تصرف بصفته ممثلاً للأوقاف، وتخضع المنازعة فيه للقضاء المدني.

وعليه يستنتج مما تقدم أن الاختصاص النوعي في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية يختص بها القضاء المدني الممثل على مستوى الدرجة الأولى بالقسم المدني أو العقاري — حسب طبيعة المنازعة —، وعلى مستوى الدرجة الثانية والمحكمة العليا تختص بالفصل فيها الغرفة المدنية أو العقارية.

ولالإشارة هنا أن العمل التطبيقي لا يراعي هذا الاختصاص، فهناك أحكاماً وقرارات صادرة عن القضاء الإداري وأخرى تصدر عن القضاء المدني بقسمه أمام المحكمة، وبغرفتيه: المدنية، والعقارية، والأحوال الشخصية والمواريث، بالمجالس القضائية والمحكمة العليا.

وبخصوص طبيعة ريع الوقف فإنه واضح أنه ليس مالاً عاماً، إنما هو مال خاص بالموقوف عليهم أو الجهات الموقوف عليها، وعليه فإن النزاع بشأنه يعود إلى القضاء العادي ولا يكون للقضاء الإداري صلاحية الفصل في المنازعات المتعلقة بشأناه.

والجدير بالذكر أن العمل القضائي لا يراعي هذا الاختصاص، فهناك أحكاماً وقرارات صادرة عن القضاء بالقسم المدني أو العقاري أمام المحكمة وبالعقارية والمدنية والعقارية وشؤون الأسرة بالمجالس القضائية والمحكمة العليا.²

وعليه سيتم تناول الاختصاص النوعي لمنازعات الوقف التي يختص بها القضاء العادي نوعياً بالتفصيل.

1 مجلد مجموعة القرارات الصادرة عن مجلس الدولة المصري، مدونة أحكام مجلس الدولة المصري، الصادرة عن مجلس الدولة المصري، قرار جلسة: 1983/03/21 م.

2 عبد الهادي لهزبل: آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 156.

البند الأول: الاختصاص النوعي للقضاء العادي في منازعات الوقف بتنوع أقسامه.

يتحدد الاختصاص النوعي للقضاء العادي بالرجوع إلى تنوع الأقسام التي يؤوبها القضاء العادي في مختلف درجات التقاضي فيه كما يمكن تحديد الاختصاص النوعي بالرجوع الي تحديد طبيعة تلك الأملاك، وتسييرها، واستثمارها، وكذا طبيعة ريعها؛ وهو ما سنتناوله بالتفصيل في النقاط الآتية : -

أولاً. الاختصاص النوعي لدعوى الوقف أمام قضاء شؤون الأسرة:

لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إجراءات خاصة بكل جهة قضائية من المادة 423 وما يليها، وقد خصصت المواد من 423 إلى 499 للإجراءات القضائية المتبعة أمام قسم شؤون الأسرة. وقد نصت المادة 423 على بعض الدعاوى التي ينظر فيها قسم شؤون الأسرة بالخصوص نذكر منها:

- الدعاوى المتعلقة بالخطبة والزواج، والرجوع إلى بيت الزوجية وانحلال الرابطة الزوجية وتوابعها حسب الحالات والشروط المذكورة في قانون الأسرة.
- دعاوى النفقة والحضانة وحق الزيارة وغيرها...

وباستقراء المادة يتضح لنا أن هذه الاختصاصات هي ذاتها الاختصاصات التقليدية لهذا القسم قبل صدور التعديل في سنة 2005 غير أنه لم يكن منصوصاً عليها صراحة، كما أن هذه الاختصاصات غير محددة على سبيل الحصر، كما هو الحال بالنسبة لدعاوى الوقف فرغم أن القانون لم يذكر صراحة إلا أنها من صميم اختصاصات قاضي شؤون الأسرة.¹

كما توسعت اختصاصات قاضي شؤون الأسرة عندما حولت له اختصاصات قاضي الاستعجال في المواد المتعلقة بقانون الأسرة كما يجوز له تعيين مساعدة اجتماعية أو طبيب خبير أو اللجوء إلى أي مصلحة مختصة في موضوع يفرض الاستشارة.²

1 زينب شويخة: الإجراءات المدنية والإدارية في ظل قانون 08-09، ط1، دار أسامة، د ب ن، 2009، ج1، ص105.

2 المادة 425 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومع ذلك فلم تتضمن المادة 423 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كل الأحكام الموضوعية التي يحتاجها قاضي شؤون الأسرة، حيث تبقى القواعد الإجرائية وقواعد الإثبات ومسائل أخرى لم يعالجها هذا القانون، غير تلك التي يرجع فيها إلى أحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لنص المادة 222 من قانون الأسرة.¹ وعليه، ورغم أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص صراحة على أن قسم شؤون الأسرة مختص في دعاوى الوقف، إلا أنه يخول له ذلك باعتبار أن الوقف من مواضيع قانون الأسرة الجزائري تحت عنوان التبرعات، والقرارات القضائية.

ولا ريب أن قضايا الوقف ومنازعاته باعتباره موضوعاً من مواضيع قانون الأسرة، وبمعنى أدق موضوعاً من مواضيع الأحوال الشخصية والذي يتمحور فيما يعرف بالحالة المالية للشخص نظراً لكونه يتمركز في الكتاب الرابع من التقنين الأسرة بعنوان "بالتبرعات"، يجعل من تدخل النيابة العامة كطرف أصلي أمراً قانونياً رغم عدم وجود نصوص تقضي بصريح العبارة وتخصص قضايا الوقف، ومن خلال تصفحنا لبعض مجالات المحكمة العليا خاصة بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، فإن أغلب قضايا التي أثرت أمام غرفة الأحوال الشخصية لدى المحكمة العليا كانت النيابة العامة حاضرة فيها.² الأمر الذي يؤكد لا محالة التكريس العملي والإجرائي لنص المادة 3 مكرر من قانون الأسرة، ففي حال عدم التدخل الوجوبي للنيابة العامة في قضايا الوقف فإنه يمكن الدفع بالبطلان³؛ لعدم احترام مقتضيات المادة 3 مكرر.

1 عادل بوضياف: الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كليك للنشر، الجزائر، 2012، ج1، ص429.

2 المحكمة العليا، الغرفة الأحوال الشخصية، 2009/2/11، ملف رقم 478951، م.م.ع. 2009، ع2، ص.283.

3 وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية في إحدى قراراتها: "المنازعات المتعلقة بأصل الوقف أو إنشائه أو توافر أركانه أو الشخص المستحق فيه- وجوب تدخل النيابة العامة- ولو أثرت في دعوى مدنية عدم تدخلها- أثره البطلان " مفاد نص المادة الأولى من قانون الإجراءات في قضايا الأحوال الشخصية والوقف- وعلى ما جرى به قضاء النقض- أنه طالما كان النزاع متعلقاً بأصل الوقف أو بإنشائه... أو تفسير الشروط فيه أو الولاية عليه ما كانت تختص به المحاكم الشرعية وأصبح الاختصاص بنظره للمحاكم المدنية... وإن تدخل النيابة العامة يكون واجبا عند نظر النزاع وإلا كان الحكم الصادر باطلا،

وبالرجوع إلى مواد قانون الأسرة التي عاجلت موضوع الوقف من المادة 213 إلى غاية المادة 220 نجدتها تُحدث عن بعض أحكام الوقف كبعض شروطه مثلاً وطرق إثباته وغيرها.

وبالتالي، فإن قسم شؤون الأسرة له ولاية الاختصاص في دعاوى الوقف على هذا الأساس، ومنه قد يختص قسم شؤون الأسرة في دعاوى نذكر منها:

- دعوى صحة الوقف ونفاذه .
- دعوى إثبات الوقف .
- دعوى إبطال تصرف الواقف.¹
- دعوى إبطال وقف في مرض الموت... الخ.

ثانياً. الاختصاص النوعي لدعوى الوقف أمام القضاء العقاري.

يمكن أن يؤول الاختصاص للقسم العقاري في دعوى الوقف كأصل عام إذا كان محل الدعوى عقاراً موقوفاً، وطبقاً للمادة 511 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية سواء تعلق الأمر بحق الملكية أو حق الانتفاع أو الاستغلال أو غيرها.²

يستوي في ذلك أن تكون الدعوى من دعاوى الوقف أو تكون دعوى مدنية أثبتت فيها مسألة المتعلقة بالوقف بالمعنى السابق...)النقض رقم 1551 للقضية رقم 38".

1 المحكمة العليا، الغرفة الأحوال الشخصية، 1993/11/23، ملف رقم 96675، م.ق، 2001، ع خاص، ص302.

2 حيث توسعت صلاحيات القاضي العقاري وذلك انطلاقاً من الواقع العملي الذي فرض فسخ المجال أمام القاضي العقاري وعدم اختزال دوره في الدعاوى التقليدية، حيث أدرجت أحكام جديدة تمنح صلاحيات قاضي الاستعجال إلى رئيس القسم العقاري، من أجل اتخاذ الإجراءات التحفظية لحماية الأموال المتنازع فيها.

كما أضاف القانون الجديد صلاحيات للقاضي العقاري كانت من صميم اختصاصات القاضي المدني وذلك بالنسبة للمنازعات المطروحة بين المستثمرين الفلاحين ومع الغير، وذلك بمناسبة قيامهم بتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وكذا المنازعات التي تكون قائمة بين أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات المنصوص عليها قانوناً والاتفاق بين الأطراف كون الدولة ليست طرفاً في النزاع، كما يؤول الاختصاص للقسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت بالنسبة لمسح

وباستقراءنا لهذه المواد، وفي ضوء الاجتهادات القضائية المتاحة لدينا، فإن القسم العقاري يختص في بعض دعاوى الوقف التي نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي:

- الدعاوى المتعلقة بالوقف المشاع .
- الدعاوى المتعلقة بالانتفاع واستغلال ملك وقفي ولاستحقاق فيه .
- دعاوى الشفعة على الوقف .
- دعاوى إيجار عقار فلاحي وقفي .
- دعاوى قسمة أملاك موقوفة .
- الدعاوى المتعلقة بإثبات ملكية عقارية موقوفة .
- الدعاوى المتعلقة بجيازة عقار وقفي .
- الدعاوى رهن عقار وقفية.
- دعاوى التصرف في عقار وقفي .
- دعاوى الطعن في عقد الشهرة (التقادم المكسب) المتضمن الاعتراف بحق ملكية عقار وقفي.

كما يختص القسم العقاري طبقاً للمادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها¹، ويمكن إدراج الوقف نظراً لكونه من العقود الواجبة الشهر إذا انصبت على عقار، وذلك بالنسبة لعقود الأوقاف الخاصة أما بالنسبة لعقود الأوقاف العامة فيؤول الاختصاص استثناءً للقضاء الإداري طبقاً للمعيار العضوي² كون وزارة الشؤون الدينية لها الولاية على الأوقاف العامة.

الأراضي المتعلقة بالخواص، إضافة للمنازعات المتعلقة بتبادل العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة الأملاك الخاصة للخواص.

عبد السلام ديب: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط2، دار موفم للنشر، الجزائر 2011، ص 309 – 310.

1 روقي ليلي وعمر حمدي باشا: المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 255 وما يليها .

2 رمضان قنفود: المنازعات المتعلقة بالمال، المرجع السابق، ص 161.

ومع ذلك لا يمكن حصر، وتطوير كل اختصاصات القسم العقاري وصلاحياته في المادة الوقفية، خاصة إذا علمنا أن الغالبية العظمى من الأوقاف إن لم نقل كلها تنصب على العقارات ونظراً لخصوصية المادة الوقفية في مجال المنازعات العقارية، فإن حتى أعمال الدعاوى التقليدية كدعوى الاستحقاق¹، أو دعوى منع التعرض² وغيرها من الدعاوى المعروفة في المجال العملي والتطبيقي للقضاء العقاري يطرح العديد من الاستفهامات حول تطبيقها على دعوى محلها عقار وقفي باعتبار أنه لا مجال للحديث عن دعوى لحق الملكية، أو دعوى عينية كون أن الوقف غير قابل للتصرف فيه بأي شكل من الأشكال باعتباره من العقود المسقطة للملكية. فالحديث ينحصر على الحقوق الأخرى كالانتفاع والاستغلال وغيرها من الحقوق المترتبة عن حق الملكية.

ثالثاً. الاختصاص النوعي لدعوى الوقف أمام القضاء المدني .

القانون المدني هو صاحب الشريعة العامة بالنسبة لكل فروع القانون الخاص، وبالتالي، فإن القسم المدني يختص نوعياً بالفصل في كافة المنازعات التي تنشأ والتي تكون من اختصاص القضاء العادي، هذا كقاعدة عامة، إلا أن الحياة العملية وكثرة القضايا وتزاحمها فرض وجود أقسام أكثر تخصصاً للفصل في الدعاوى بالنظر إلى طبيعتها.

ومع ذلك، تبقى خصوصية القسم المدني قائمة للفصل في كافة المواد باستثناء القسم الاجتماعي، وهو ما أكدته المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: "غير أنه في المحاكم التي لم تنشأ فيها أقسام يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع المنازعات... والقضايا الاجتماعية."

وبالتالي، فإن القسم المدني يختص في جميع دعاوى الوقف ما لم يكن من اختصاص القضاء الإداري، باعتبار له الولاية العامة على القضاء العادي، وعليه فلا يمكن حصر دعاوى الوقف التي قد ينظر فيها القسم المدني.

1 دعوى الاستحقاق؛ هي عينية تتعلق بحق ملكية عقارية، يتم من خلالها المطالبة القضائية بحق ملكية على عقار.

2 دعوى منع التعرض؛ هي وسيلة قضائية لحماية الحق في الحيازة يرفعها صاحب حق الملكية في حال تعرض الغير له وحرمانه من ممارسة حق الاستغلال أو الاستعمال أو التصرف في عقاره، سواء كان التعرض مادي، أو قانوني.

ومع ذلك نأخذ دعوى المسؤولية المدنية على سبيل المثال، فمن المعلوم أن الأوقاف كغيرها من الأموال قد تتعرض للتعدي عليها كأن تغتصب مثلاً أو تسرق، أو تُهمل، أو يتم تفويت فرص استثمارية لتنميتها والزيادة فيها، فكل هذه المعطيات تجعلنا نتحدث عن وجود مسؤولية تترتب عن ذلك.

وبعيداً عن الحديث على المسؤولية الجزائية المترتبة عما ذكرناه سابقاً، فإن المسؤولية المدنية واقعة لا محالة، ورغم أن قوانين الأوقاف لم تسهب في هذا الصدد، الأمر الذي ينقلنا إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، وبالتحديد المادة 124 من القانون المدني وما يليها¹. ومع ذلك نجد بعض الإيماءات على ذلك وبالتحديد نص المادة 13/ف1 من المرسوم التنفيذي 98-381 التي جاء فيها: "...وضامناً لكل تقصير..." عندما نتحدث عن مسؤولية ناظر الوقف في حال التقصير تجاه الملك الوقفي².

وأول ما يتبادر لنا عند حديثنا عن المسؤولية المدنية تجاه الوقف هو ناظر الوقف باعتباره المسؤول المباشر المتولي لشؤون الوقف ومصالحه، وتحديد التزامات الناظر تجاه الوقف هي مناط تحديد المسؤولية القانونية القائمة عليه في حال إخلاله بواجباته أو تقصيره فيها، سواء كانت هذه الالتزامات إيجابية أو سلبية، أو كان موضوعها يتحقق بنتيجة أو ببذل عناية³، ومفاد ذلك أنه يوجد من التصرفات التي تهدف إلى تحقيق نتيجة والتي تكون واجبة على الناظر وعليه تنفيذها، وليس مخيراً فيها، لأنها من صميم مصلحة الوقف وبها تتحقق الغاية من توليته، كما يوجد من التصرفات المضرة بالوقف والتي تشكل إضراراً بالملك الوقفي والتي لا يملك ناظر الوقف القيام بها. وكون أن الحالتين تشكل الالتزامات الإيجابية والسلبية، فإن ناظر الوقف يكون مسؤولاً بصددها. أما التصرفات التي تخضع لاجتهاد الناظر وتقديره لمصلحة الوقف والموقوف عليهم فيما لا يحتاج فيها لإذن قضائي أو إذن السلطة الوصية المكلفة بالأوقاف فإنها تعتبر من

1 المادة 642 من القانون المدني وما يليها.

2 نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أنه: "يمارس الناظر المعتمد لرعاية الملك الوقفي الخاص، مهامه حسب شروط الواقف طبقاً لأحكام هذا المرسوم، ويعتبر مسؤولاً أمام الموقوف عليه والواقف إذا اشترط ذلك الناظر، وكذا أمام السلطة المكلفة بالأوقاف".

3 نذير شوقي: الوسائل القانونية لحماية الوقف من تصرفات ناظر الوقف، مجلة البحث العلمي، ع20، مركز البحث العلمي الإسلامي، لبنان، 2011، ص55.

قبيل الالتزامات ببذل عناية، والتي يطالب فيها الناظر بالاجتهاد قدر المستطاع لتحديد مقصد الواقف ومصلحة الوقف، ولا ضمان عليه في حال التعدي أو التقصير.¹

ومسؤولية الناظر فيما سبق هي مسؤولية الشخص الحريص المتبصر، لذلك، فإن مسؤوليته هي مسؤولية تقصيرية على أساس الخطأ الثابت الذي لا يمكن نفيه إلا عن طريق إثبات السبب الأجنبي، لأن عدم تنفيذ الالتزام بحد ذاته يشكل خطأ، كما قد تترتب على الناظر مسؤولية تجاه الغير سواء كان ذلك بواسطته أو من خلال التابعين له كالموقوف عليهم، أو المستأجرين أو الدائنين. والتي قد تكون مسؤولية عقدية نتيجة الإخلال بالتزامات تعاقدية، كما قد تكون مسؤولية تقصيرية نتيجة الإخلال بالتزامات عامة بعدم الإضرار بالغير .

وتبقى المسؤولية المدنية تجاه الوقف لا تقتصر على مجرد الناظر فحسب باعتباره المسؤول المباشر عنه، فقد تتعدى ذلك حتى إلى السلطة الوصية عليه سواء كانت السلطة المركزية المتمثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، أو السلطة اللامركزية والمحلية فجميع التصرفات المخولة لها تلزمها المسؤولية عن أفعالها وعن أفعال تابعيها، من هو موظف عندها أو يخدم لصالحها، وكذلك قد تتجاوز ذلك إلى مسؤولية الواقف أو الموقوف عليه، وحتى الغير، فالكل مسؤول إذا ثبت إضراره بالوقف.²

كما يؤول الاختصاص النوعي للقضاء المدني في المنازعات الحيازة المتعلقة بمنقول وقفي باعتبار أن الوقف لا يقتصر على العقار فقط، وإن كان ذلك نادر الحدوث، ونفس الحكم ينطبق على المنفعة.

وأما عن تنازع القوانين في إطار القانون الدولي الخاص، والذي يندرج كذلك في صميم اختصاصات القضاء المدني فقد نصت المادة 16 من القانون المدني: "يسري على الميراث والوصية ... ويسري على الهبة

1 انتصار موج: الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015 - 2016، ص 261 - 262.

2 وقد اكتفينا بمسألة المسؤولية المدنية على سبيل الإيضاح لا الحصر، واتخذناها نموذجاً، وذلك لكثرة الحالات التي قد يفصل فيها القسم المدني في دعوى الوقف، وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة التعويض عن الضرر اللاحق بالوقف فإن ذلك التعويض يأخذ حكم الوقف نفسه، وهو ما نصت عليه المادة 220 من قانون الأسرة في فقرتها الثانية التي جاء فيها: "... وإذا نتج تعويض ينزل منزلة الحبس."

والوقف قانون جنسية الواهب أو الواقف وقت إجرائهما"، وذلك مع الأخذ بعين الاعتبار أحكام المادة 18 من نفس القانون¹؛ والتي تقضي بتطبيق القانون موقع العقار، وبالتالي، فإن الوقف على عقار يخضع للقانون المتواجد فيه العقار، أما بخصوص أهلية الواقف، فإنها تخضع لقانون جنسيته طبقاً لنص المادة 10 من القانون المدني²، ويضاف على ذلك شكل العقد والذي يحكمه قانون البلد الذي تم فيه التصرف وليس قانون موقع العقار وذلك طبقاً لنص المادة 19 من ذات القانون أما بخصوص وقف المنقول فتطبق عليه أحكام المادة 17 من القانون المدني³ والتي تقضي بتطبيق قانون الجهة التي يوجد فيها وقت تحقق السبب الذي ترتب عليه كسب الحيازة أو الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، أو فقدها.

غير أنه وفي كل الأحوال لا يجوز تطبيق القانون الأجنبي إذا كان مخالفاً لأحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها المصدر الأصلي لنظام الوقف طبقاً لنص المادة 2 من قانون الأوقاف⁴ 10-91 إضافة إلى كون المادة 24 من القانون المدني لا تجيز تطبيق القانون الأجنبي إذا كان مخالفاً للنظام والآداب العامة، وتقضي بتطبيق القانون الجزائري محل القانون الأجنبي.

والجدير بالإشارة في هذا المقام، أنه وفي إطار الممارسة القضائية كثيراً ما لا يراعى الاختصاص النوعي بين القضاء المدني وقضاء الأحوال الشخصية وكذا العقاري، بحيث نلتمس نوعاً من التداخل في الاختصاصات، فنجد أن الكثير من مواضيع النزاع نفسها فصل فيها قضاء الأسرة كما قد فصل فيها القسم المدني أو العقاري، وذلك راجع أصلاً لطبيعة نظام الوقف والذي تكون جل أحكامه لها علاقة بالمعاملات والتي يحكمها القانون المدني، كدعاوى الإبطال لعيب في الرضا، أو دعوى وقف المريض مرض الموت، بحيث يجد القاضي نفسه مجبراً إلى النظر في المسائل المدنية لحل النزاع المطروح أمامه، وذلك في إطار

1 المادة 62 من القانون المدني .

2 المادة 60 من القانون المدني.

3 المادة 17 من القانون المدني

4 تنص المادة 2 من قانون الأوقاف علي أنه: "علي غرار كل مواد القانون، يرجع الي أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه".

البحث عن ما يتناسب وطبيعة الوقف خاصة وأن الوقف يتعلق من الناحية الشخصية بالشروط المتعلقة بالواقف، ومن الناحية العينية بطبيعة المال الموقوف.¹

رابعاً. الاختصاص النوعي لدعوى الوقف امام القضاء التجاري:

لقد قضت المادة 531 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى أن القسم التجاري ينظر في المنازعات التجارية إضافة إلى اختصاصه في المنازعات البحرية عند الاقتضاء، ولنكون أمام منازعة تجارية لا بد من أن تكون هذه الأخيرة مرتبطة بعمل أو علاقة تجارية انطلاقاً من مفهوم الأعمال التجارية الذي يقتضي ذلك، كما يعقد الاختصاص للقضاء التجاري حتى في الأعمال المختلطة، أو تلك التي تُمل في مضمونها عملاً تجارياً بالنسبة للتاجر وعملاً مدنياً بالنسبة لغيره .

وعليه فإن القسم التجاري غير مقتصر على الفصل في المسائل التجارية وإنما لديه صلاحية الفصل في نزاعات أخرى ذات طبيعة مختلفة، وذلك من قبيل اختزال الأقسام لدى الجهات القضائية والتي تطرح أمامها نزاعات قليلة، ويضاف إلى ذلك أن بعض اختصاصات القسم التجاري أصبحت من اختصاصات الأقطاب المتخصصة التي استحدثت بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد وذلك طبقاً للمادة 32 الفقرة السابعة.²

وبالرجوع إلى موضوعنا، فإنه يمكن أن يعقد الاختصاص للقسم التجاري للنظر في دعوى الوقف إذا تعلق الأمر مثلاً بإيجار محل تجاري وقفي³، ورغم أن تطبيقات القضاء الجزائري في هذا المجال قليلة جداً إلى أن القرار الذي أشرنا إليه في الهامش خير دليل على أن دعوى الوقف يمكن أن تكتسح القضاء التجاري وتكون موضوعاً من موضوعاته. ولعل تهميش الأوقاف والحد من دورها في المجال الاقتصادي هو ما جعل

1 جاسم علي سالم الشامسي: مسائل قانونية في أحكام الوقف، بحث مقدم لندوة الوقف الإسلامي كلية الشريعة والقانون الإمارات العربية المتحدة، 1998، ص 7-8.

2 المادة 32 الفقرة السابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3 المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، 6 / 1 / 2009، ملف رقم 501842، م.م.ع، 2009، ع 2، ص 186.

التطبيقات القضائية في هذا المجال تكون منعدمة في حين أنه يمكن للأصول الوقفية أن تكون ورؤوس أموال ثابتة تدر أرباحا تجارية، أو أسهماً قابلة للتداول لدى البنوك ومصارف، وغيرها من الأعمال التجارية .

خامسا. الاختصاص النوعي لدعوى الوقف أمام القضاء الجزائري:

تتمتع الأملاك الوقفية بحماية جزائية شأنها شأن جميع الأموال العقارية والمنقولة، تنص المادة 36 من قانون الأوقاف على أنه: "يتعرض كل من يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة وتدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها على الجزاءات المقررة في قانون العقوبات."

والملاحظ من منطوق المادة السالفة الذكر أنها ركزت على جملة من الاعتداءات والتي تدور في فلك الاستغلال عن طريق الاحتيال والتدليس، وإخفاء الأوراق الثبوتية للأوقاف أو تزويرها مع العلم أن كل من مصطلح الاستغلال والإخفاء، والتستر، ومصطلحات فضفاضة وغير دقيقة المعنى خاصة وأن الجانب الجزائري يعتمد على ركن الشرعية الذي يستلزم وجود نص عقابي صريح يُجرم الفعل. وفي ظل هذه المصطلحات الغامضة، فإن ذلك يفتح المجال أمام عدة تأويلات واحتمالات لا يسع من خلالها تقرير العقوبات المناسبة، وبالتالي هدر حق الأملاك الوقفية في الحماية الجزائية. فجملة الاعتداءات، والأفعال المنصوص عليها في المادة تخضع للجزاءات المقررة في قانون العقوبات لكن لا يوجد تحديد دقيق من خلال الإحالة إلى مواد بعينها، ما يفتح الباب للتساؤل: كيف يمكن الموازنة بين مبدأ الشرعية في قانون العقوبات وبين حق الأملاك الوقفية في الحماية الجزائية في ظل غياب نصوص خاصة، وإحالات دقيقة؟ .

البند الثاني: الاختصاص النوعي لمنازعات الوقف.

حددنا الاختصاص النوعي للقضاء العادي بالرجوع إلى تنوع الأقسام التي يؤويها القضاء العادي في مختلف درجات التقاضي في الفرع الأول، كما يمكن تحديد الاختصاص النوعي بالرجوع إلى تحديد طبيعة تلك الأملاك، وتسييرها، واستثمارها، وكذا طبيعة ريعها: -

أولا. من حيث طبيعة الأملاك الوقفية: ذكر المشرع الجزائري في المادة 5 من قانون الأوقاف ما مفاده أن الوقف يتمتع بشخصية معنوية وأنه ملكٌ لله تعالى، وذكر أيضا في المادة 11/ف2 من نفس القانون؛ ما مفاده أن محل الوقف قد يكون عقار أو منقول أو منفعة.¹

وهذا يترتب أن حق الانتفاع والحيازة للموقوف عليه فقط، والاختصاص النوعي بخصوص الحيازة وحق الانتفاع في حالة المنقول يؤول للقاضي المدني وفي حالة العقار يؤول للقاضي العقاري طبقا للمادة 2/512 من القانون 08 - 09.²

المتفحص للمادة 512 المشار إليها أعلاه، على الرغم من إشارتها في الفقرة 7 على اختصاص القسم العقاري في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات، إلا أنها لم تشر صراحة إلى الأوقاف المتعلقة بالعقارات، غير أنها أشارت في الفقرة 8 على اختصاص القسم العقاري بالقضايا المتعلقة بالتنازل عن الملكية وحق الانتفاع، حيث يدخل في هذا المعنى إنشاء الملك الوقفي بتنازل الواقف عن حق الملكية والانتفاع، كما يمكن أن ينشأ نزاع يتعلق بحالة تنازل الموقوف عليه عن حقه في الانتفاع، فيؤول الاختصاص للقسم العقاري.³

وعليه يمكن القول أن الاختصاص النوعي في المنازعات المتعلقة بالحيازة والانتفاع بالمال الموقوف يؤول إلى المحاكم العادية كدرجة أولى للتقاضي، والغرف الموجودة على مستوى الجلس القضائية كجهة استئناف، والمحكمة العليا كدرجة عليا للنقض.

ثانيا. من حيث المنازعات المتعلقة بإدارة وتسيير واستثمار الوقف: هذه الأعمال التي تتعلق بدور الناظر واللجنة الوطنية للأوقاف، ومديرية الحج والأوقاف على المستوى المركزي والمديرية الولائية للشؤون

1 المادة 5 من قانون الأوقاف 91/10: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهرالدولة على إحترام إرادة الواقف و تنفيذها".

-المادة 11/ف1: "يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة".

2 صورية زدوم: النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص162.

3 إنتصار مجوح: الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، دكتوراه، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، 2015، ص213.

الدينية والأوقاف، ووكيل الأوقاف على المستوى المحلي. فهؤلاء الذين يتم تعيينهم من طرف وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بالنسبة للمديرين المركزيين والمحليين، يعتبرون موظفين يعملون لصالح الدولة ويتقاضون أجورهم من خزينتها باستثناء ناظر الوقف الذي لا يحمل صفة الموظف ويتقاضى أجره من ريع الملك الوقفي.¹

ثم إن وزير الأوقاف عند إبرامه عقدا يتعلق بإدارة أو تسيير الملك الوقفي، فإنه يعتبر قد تصرف بصفته ممثلا للأوقاف، وتخضع المنازعة التي تنشأ عن ذلك للقضاء العادي، ذلك أن الأملاك الوقفية ليست ملكا للدولة وميزانية تسييرها مستقلة عن ميزانية الدولة.²

وعليه نخلص إلى القول أن الاختصاص النوعي في المنازعات المنسوبة على الأملاك الوقفية، يؤول إلى جهة القضاء العادي، المتمثل على مستوى الدرجة الأولى بالقسم المدني أو القسم العقاري - حسب طبيعة المنازعة - وعلى مستوى الدرجة الثانية في الغرفة المدنية أو الغرفة العقارية في المجلس القضائي وعلى مستوى المحكمة العليا في الغرفة المدنية أو العقارية.³

ثالثا. المنازعات المتعلقة بطبيعة ريع الوقف: إن ريع الوقف خاص بالموقوف عليهم أو الجهة الموقوف عليها، فهو ليس مالا عاما، وبالتالي فإن النزاع بخصوصه يخرج عن اختصاص القضاء الإداري ويدخل في اختصاص القضاء العادي.⁴

رابعا. المنازعات المتعلقة بإلغاء أو فسخ أو تعديل أو نقض عقود وقف العقارات المشهورة: في حالة الوقف الخاص يؤول الاختصاص إلى القاضي العقاري، واستثناءً يؤول الاختصاص للقاضي الإداري إذا كان الوقف عاما تشرف عليه السلطة المكلفة بالأوقاف مراعاة للمعيار العضوي للمنازعة الإدارية⁵؛

1 رمضان قنفوذ: المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي، مرجع سابق، ص 161.

2 صورية زردوم: النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 162.

3 المرجع نفسه، ص 162/ رمضان قنفوذ: المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي، مرجع سابق، ص 161.

4 أحمد حططاش: النظام القانوني للوقف، بحث لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة (PGH)، فرع الدراسات العليا المتخصصة، كلية الحقوق و العلوم الإدارية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004. 2005، ص 142 143.

5 رمضان قنفوذ: المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي، مرجع سابق، ص 161.

والذي يخول جهات القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالإدارة العامة، ولا تكون المحاكم العادية وفقاً لهذا المعيار لتختص إطلاقاً بالمنازعات الإدارية إلا إذا وجد نص صريح يخولها ذلك.¹

الفرع الثاني: الاختصاص المحلي.

إن الاختصاص الإقليمي أو ما يعرف بالاختصاص المحلي، ومقارنة بالاختصاص النوعي في مادة الوقف لا يثير أية صعوبة أو إشكالية، لأن الاختصاص الإقليمي ينعقد على حسب طبيعة المنازعات التي تدخل في اختصاص القضاء العادي، إذ يتحدد استناداً إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي.

لا يثير بحث الاختصاص المحلي بالنظر في المنازعات القضائية المتعلقة بالأموال الوقفية أية صعوبة مادام حددنا الاختصاص النوعي في هذه المنازعات واعتبرناها من اختصاص القضاء العادي، فهذا الأخير ينعقد له الاختصاص تبعاً لطبيعة المنازعات .

تنص المادة 48 من قانون الأوقاف: "تتولى المحاكم المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها محل الملك الوقفي النظر في المنازعات المتعلقة بالأموال الوقفية"، لكن هذه المادة وإن حددت الاختصاص المحلي إلا أنها لم تحدد طبيعة الملك الوقفي إن كان عقاراً، أو منقولاً، أو منفعة، لذلك وجب الرجوع إلى المواد 08، 09، 10، 11، من قانون الإجراءات المدنية فإذا كان موضوع المنازعة يتعلق بعقار موقوف آل الاختصاص القضائي للنظر فيها لمحكمة مقر العقار²،

أما إذا تعلقت المنازعة بمنقول موقوف آل الاختصاص لمحكمة وجود هذا المنقول،

وإن كان النزاع متعلقاً بعدم دفع الأجرة فإن الاختصاص يؤول أيضاً لمحكمة مقر تواجد العقار المؤجر تطبيقاً للفقرة الثانية من المادة الثامنة من قانون الإجراءات المدنية.

1 مسعود شيهوب: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ط6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن، ص133.

2 الغوتي بن ملح: القانون القضائي الجزائري، ط1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن، ص32.

فإذا كانت المنازعة تتعلق بالعقار محل الوقف فإن الجهة القضائية المختصة في الفصل فيها هي القسم العقاري الموجود بالحكمة التي يقع عقار الوقف بدائرة اختصاصها، ذلك أن المادة 48 من قانون الأوقاف تعقد لها الاختصاص، إذ تنص على أنه: "تتولى المحاكم المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها محل الملك الوقفي النظر في المنازعات المتعلقة بالأحكام الوقفية".

ويلاحظ أن هذه المادة تتحدث عن محل الملك الوقفي ولكنها لا تبين طبيعة هذا الملك لأنه قد يكون عقاراً أو منقولاً أو منفعةً.

وعليه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بالاختصاص المحلي للمحاكم والمجالس القضائية المنصوص عليها في المواد من 8 إلى 11 من قانون الإجراءات المدنية.

ولكن التساؤل الذي قد يطرح هل أن المشرع الجزائري أراد بهذا الاختصاص أن يكون اختصاصاً نسبياً أم أراد أن يكون من النظام العام وبالتالي لا يمكن أن يطرح النزاع إلا أمام المحكمة التي يقع بدائرتها محل الوقف؟

ونرى بأنه من النظام العام مادام أنه استثناءً على القاعدة العامة ولطبيعة وخصائص الوقف العام.

وتبعاً لما تقضي به هذه المواد فإنه إذا كان محل النزاع عقاراً يعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها العقار محل النزاع¹، وإذا كان محل النزاع منقولاً فإنه كقاعدة عامة يكون الاختصاص للجهة القضائية التي يوجد فيها المال المنقول، وإذا كان ديناً يرجع الاختصاص إلى الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المدين... وهكذا.

بقي أن نشير في الأخير أن مسألة المنازعات المتعلقة بالأحكام الوقفية هي مسألة جد معقدة خصوصاً بالجزائر لأسباب عديدة منها: عدم التخصص في هذا المجال الهام ليس بالنسبة للقضاة فقط إنما كذلك بالنسبة للقائمين على شؤونه والدفاع عنه، ومنها عدم توفر الوثائق والسندات الثبوتية للأحكام الوقفية بفعل الاستعمار الذي أتلّفها بغرض استيلائه على الأملاك الوقفية وضمها إلى الدومين العام ومنها

1 حفوظ لعشب: المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري، دط، ديوان المطبوعات الجامعية، د س ن، الجزائر، ص76.

ارتباطه بالدين¹، ولا يخفى لما له من حساسيات ليس في الوقت الحاضر فقط إنما منذ 1830، لكن يبقى للوقف خصوصيته ومزيتة وأهميته لأنه يمكن أن يساعد الدولة في تغطية بعض القطاعات التي لها علاقة بالعلم وبالبحث العلمي والصحة والشؤون الاجتماعية كذا استعداده لتشجيع عملية البحث عن الأملاك الوقفية.

وعليه إذا كانت المنازعة تتعلق بالعقار محل الوقف فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها، هي القسم العقاري، الموجود بالمحكمة التي يقع عقار الوقف في دائرة اختصاصها، ذلك أن المادة 48 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف تنص على أنه: "تتولى المحاكم المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها محل الوقف النظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية".

الناظر لهذه المادة يلاحظ عمومية الصياغة، فلم تفرق المادة بين ما إذا كان محل الوقف منقولاً أو عقاراً أو منفعةً، وهي طبيعة الملك الوقفي، وعليه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بالاختصاص الإقليمي للمحاكم، والمجالس القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

حيث جاءت المادة 39/ف2 منه على أنه: "... في المواد المختلطة يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها مقر الأموال، وفي المواد العقارية المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال طبقاً لنص المادة 40/ف1".

والمتفحص لأحكام هذه المواد يدرك أنه، إذا كان محل النزاع عقاراً وقفياً أو الأشغال المتعلقة بهذه العقارات أو إيجاراتها، فإن الاختصاص هنا ينعقد للجهة القضائية التي يقع العقار محل النزاع في دائرة

1 منذر عبد الكريم القضاة: أحكام الوقف، المرجع السابق، ص 58-62.

2 عبد الهادي لهزبل: آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 158.

اختصاصها حسب المادة 40/ف1¹، والمادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

أما إذا كان محل النزاع منقولاً، فإن الاختصاص يؤول إلى الجهة القضائية التي يوجد فيها المنقول، وما يطبق عن المنقول ينطبق أيضاً على المنفعة إذا كانت محلاً للوقف.³

وكاستثناء من الأصل فإنه يكون الاختصاص وجوباً أمام المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بالعقار الوقفي: -

- محكمة تنفيذ الأشغال العمومية، في مادة تنفيذ أشغال عمومية كالمنازعات المتعلقة بمدى احترام المقاول لدفتر شروط إنجاز جسر.
- محكمة إبرام العقد أو تنفيذه: وهي العقود الإدارية مثلها عقود امتياز منح أراضي الدولة للاستثمار.⁴

وجديراً بالذكر أن منازعات إيجار العقارات الوقفية الفلاحية تستند استثناءاً للقاضي العقاري طبقاً لنص المادة 512 من القانون 09/08 حتى لو كانت من الأوقاف العامة.⁵

1 المادة 40/ف1 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: "...في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال".

2 المادة 518: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

3 رمضان قنفود: المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي، مرجع سابق، ص158.

4 عبد الهادي هزبل: آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص158.

5 الهادي خضرواي وعلي غربي: الحماية القانونية والقضائية للأملاك الوقفية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الأغواط، الجزائر، 2016، ص340.

الفرع الثالث: أوجه التباين في الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي .

المنازعة الإدارية، هي كل منازعة يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام (الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية) تخضع في تكييف اختصاصها لأحكام المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحكم المعيار العضوي وذلك إلا ما استثني بنص خاص. وعليه ترفع منازعات الوقف الإدارية أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقاً لما هو معمول به، والتي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

أما الدعاوى التي يكون فيها وزير الشؤون الدينية والأوقاف طرفاً فيها فيحدد الاختصاص كما يلي:

- إذا ظهر الوزير بمظهر السلطة والسيادة أي أنه يعمل باسم ولحساب الدولة، وبالتالي يعد شخصاً من أشخاص القانون العام فترفع الدعوى أمام مجلس الدولة باعتباره سلطة مركزية وذلك طبقاً للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وللتعرف على الجهة القضائية التي تختص نوعياً بالفصل في المنازعات القضائية المتعلقة بالأموال الوقفية يقتضي منا الرجوع إلى تحديد طبيعة هذه الأملاك وتسييرها واستثمارها وطبيعة ريعها.

فبحكم الطبيعة المادية للوقف فإن لهذا الأخير شخصية معنوية خاصة به ويمثلها أمام القضاء ناظر الأوقاف لكن كمثل عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف، أي بمعنى آخر لا يظهر وزير الشؤون الدينية بمظهر السلطة المركزية التي تمثل الدولة والتي تستدعي اختصاص القضاء الإداري للنظر في المنازعة، لكن مظهره في المنازعة المتعلقة بالوقف العام ليس كمثل عن السلطة المركزية.¹

وحتى لو فرضنا أن وزير الشؤون الدينية والأوقاف هو الناظر العام للأموال الوقفية وفوض بعض اختصاصاته لمديري الأوقاف أو نوابه على المستوى المركزي أو للمديرين الولائيين للشؤون الدينية والأوقاف ووكيل الأوقاف على المستوى المحلي أو إلى ناظر الأملاك الوقفية، لأنه يجوز للناظر أن يوظف عمالاً لتسيير

1 محمد رافع يونس محمد: متولي الوقف، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2008، ص35.

واستثمار الأملاك الوقفية. فإن ذلك ليس بصفته وزيراً يمثل الدولة، وإنما ناظراً يمثل الأملاك الوقفية مادامت هذه الأخيرة ليست أملاكاً للدولة، وميزانية تسييرها مستقلة عن ميزانية الدولة.¹

فإن الوزير يمثل الوقف وبالتبعية تكون المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية من اختصاص القضاء العادي، ولا تدخل في اختصاص القضاء الإداري نوعياً، فإذا تصرف وزير الأوقاف كأن يبرم عقداً يتعلق بإدارة أو تسيير واستثمار الأملاك الوقفية يعتبر قد تصرف بصفته ممثلاً للأوقاف وتخضع المنازعة فيه للقضاء المدني.

لكن نظراً لخصوصية الوقف الخاص باعتباره مال خاص بالموقوف عليهم أو الجهات الموقوف عليها فإن النزاع يعود إلى القضاء العادي ولا يكون للقضاء الإداري صلاحية الفصل في المنازعات المتعلقة بشأنه.

وعليه في خلاصة هذا التحليل يتبين أن القضاء يرجع في تحديد الاختصاص النوعي إلى المعيار الموضوعي ويتخلى عن المعيار العضوي لأنه يضعنا أمام مشكل إجرائي.

1 محمود أحمد مهدي: نظام الوقف في التطبيق المعاصر، (نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية)، ط1، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، 2003-1423هـ، ص78.

خلاصة الفصل الثاني:

حظيت الأراضي الوقفية الفلاحية بقوانين تنظم إيجارها باعتباره النمط الأساسي لاستغلالها، فقد ميز المشرع بين الأملاك الوقفية التي تم إحصاؤها والأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والتي تبين لاحقاً على أنها أوقاف، ويُقصد بأنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المعلومة والمحصورة، ذلك الإيجار الواقع على الأوقاف الفلاحية العامة دون الخاصة، والتي تم إحصائها غير تلك المسترجعة من الدولة.

وهو ذلك الإيجار المستمد من القانون، والذي تتطابق أحكامه مع عقد الإيجار المنصوص عليه في القانون المدني مع مراعاة المشرع لتخصيص بعض الأحكام لإعتبار المرجعية الدينية التي تحكم الأوقاف؛ ويقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام المرسوم 70/14 كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرض وقفية مخصصة للفلاحة.

وينعقد عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي صحيحاً ويرتب آثاره القانونية بتوافر أركانه؛ والمتمثلة في التراضي والمحل والسبب بالإضافة إلى الشكلية بحكم أن العقد منسوب على عقار.

كما أن إجارة الوقف كإجارة الملك في الفقه الإسلامي فيما يشترط لانعقادها وصحتها ونفاذها، وفي العاقدين، والمعقود عليه، والصيغة وما يترتب عليها من الأحكام، غير أن الإحتياط لجانب الوقف، ورعاية مصلحته، اقتضيا أحكاماً خاصة بإجارة الوقف في مواضع؛ أهمها: من يملك تأجيرها، مقدار الأجرة، مدة الأجرة.

من ثم يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة، إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي، ويرتب العقد آثاره لكل طرف في عقد الإيجار والتي يعبر عنها بالحقوق والالتزامات، وينتهي بانتهاء المدة المحددة له، ويعد السبب الطبيعي لانتهائه؛ لاعتباره عقد محدد المدة، ورغم ذلك، فإن هذا السبب ليس الوحيد؛ فيمكن أن ينتهي بالفسخ (وقد يكون بالتراضي، أو بمبادرة المؤجر، أو لأسباب قاهرة، أو بوفاة المستأجر)، أو لبطلان العقد أم أنه ينتهي لأسباب عائلية أو مهنية.

وأمام تدخل المشرع باستحداث صيغ معاصرة لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية بعبود تمويلية هي عقد المزارعة وعقد المساقاة وعقد الحكر بموجب القانون رقم 01 - 07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91 - 10 المتعلق بالأوقاف، فالمشرع قد خلق الصيغ ووضع مواد تجيز ذلك محليا أحكامها إلى الشريعة الإسلامية.

هذا وفي سبيل استرجاع الأملاك الوقفية التي ضاعت ضمن الملكيات الخاصة والعامّة، أقر المشرع بعد ذلك استغلالها عن طريق إيجار من نوع خاص يُعوض نمط الاستغلال السابق؛ أي نص على تحويل النمط السابق لاستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية، والتي كانت تُستغل في إطار المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية عن طريق حق الانتفاع الدائم، والذي يمنح بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، أو عن طريق حق الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهذا حسب المادة 25 من المرسوم 70/14 السابق الذكر.

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

هذا وإن المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار الوقفي الفلاحي، كثيراً ما تكون نتيجة عدم التزام أحد الطرفين بالواجبات الخاصة به، والتي أعطى القانون جزاءات موقعة في حق من خرقتها؛ هذه الجزاءات في حد ذاتها ضمانات منحها القانون لكل من له الحق في المطالبة بها.

وإذا تقرر وجود منازعة، فلا يمكن الفصل فيها إلا بتقديم أدلة تثبتها أمام القاضي المختص؛ فالحديث عن وجود منازعة جعلنا نفصل كذلك في أدلة إثباتها؛ هذا ما دفع بالمشرع إلى تنظيم مسألة إثبات الوقف من خلال المادة 35 من القانون 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، والتي تنص على أنه: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية."

حيث تمثلت الطرق التقليدية لإثبات الوقف في الكتابة، الإقرار، الشهادة العادية غير تلك التي استحدثها المشرع ووضع لها نموذجاً خاصاً، وجميعها تعتبر طرقاً شرعية وقانونية للإثبات الوقف، أما الطرق الحديثة وحرصاً من المشرع الجزائري لإضفاء الصبغة الشرعية والقانونية للأموال الوقفية ومحاوله حصرها، تمثلت في "الشهادة الرسمية لإثبات الملك الوقفي"، التي يتم إعدادها بناء على توافر "وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي"، والتي يتم قيدها في سجل خاص يسمى "السجل الخاص بالملك الوقفي"، وجميعها وضع لها المشرع نموذجاً خاصاً.

هذا وقد تناول مبحث الإختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالأموال الوقفية، وفي فقه الإجراءات، يُعنى هذا الأخير - الإختصاص القضائي - نصيب الجهات القضائية المختلفة من هذه المنازعات حينما تُعرض على القضاء في مجموعه محلاً ونوعاً بمختلف درجاته وهيكله.

المقدمة

من خلال الدراسة نستطيع الوصول إلى أهم النتائج والتوصيات:

أولاً: نتائج الدراسة.

- مثلت أحكام الفقه والشريعة الإسلامية مرجعية فعالة لضبط وتنظيم عقود الإيجار الواردة على العقار الوقفي الفلاحي، كما سعى المشرع الجزائري من خلال المراسيم والقرارات القانونية المتعاقبة في ضبط مرجعية أحكام الشريعة الإسلامية والإستعانة بها فيما لا نص فيه قانوناً.
- يعتبر الوقف من أقدم النظم الإسلامية وأهمها، لذا منحه المشرع الجزائري شخصية معنوية من خلال تشريعاته المتلاحقة وجعله ذا طابع مؤسساتي، فالعقار الوقفي الفلاحي في الجزائر أحد أصناف الملكية العقارية، وهو كل أرض زراعية باختلاف أنواعها حبسها مالكها على وجه التأييد.
- قسم الفقهاء الوقف إلى أقسام عدة، بالنظر إلى الغرض منه، ومحلّه، وزمانه، وشيوعه، ويمكن أن نضيف من حيث مصدره، وإدارته، بما يفيد الأفراد في اختيار نوع الوقف الذي يريد التقرب به، فبواعث الأفراد تختلف في هذا الأمر الخيري والتكافلي والاقتصادي، ومن ثم فقد أورد فقهاء الشريعة الإسلامية أركاناً وشروطاً له تمثلت في الصيغة، الواقف، والموقوف عليه، والعين الوقفية.
- يتميز الوقف في كونه صدقة جارية يبقى أثرها منتجة للحسنات لصالح الواقف حتى بعد وفاته، كذا ديمومته واستمراريته، ولا يتحقق هذا إلا بالمحافظة عليه وصيانته وتنميته، ومن ثم فإن تاريخ الأوقاف الجزائرية يبيّن أن الجزائريين اهتموا كثيراً بهذا الجانب، ويبين تمسّكهم بعقيدتهم ودينهم الإسلامي الحنيف، واقتناعهم بضرورة التضامن والتكافل فيما بينهم.
- تدمير التركيبة الخاصة بالأوقاف من قِبل المستعمر الفرنسي، ساهم في ضياع الكثير من الأوقاف الجزائرية، مما جعل البحث عن هذه الأملاك وإعادة تخصيصها لما وقفت من أجله من الصعوبة بمكان، لولا جهود الدولة الجزائرية في المجال التشريعي والتمويلي.
- سعي الدولة الجزائرية المستقلة في الحفاظ على الأملاك الوقفية؛ وأمام واجب الإشراف عليها وضمنان صرف ريعها وفقاً لإرادة الواقفين بما يتماشى ومقاصد الشريعة الغراء عمل المشرع الجزائري جاهداً على تنظيم واسترجاع ما تم نهبه من الأملاك الوقفية، وقد مرت عملية الاسترجاع بمراحل ومحطات عديدة، نجحت في أدوار لها الفضل في رد الاعتبار للأملاك الوقفية كما فشلت في غيرها.

- يعتبر دستور 1989؛ مرحلة الانعطاف الحقيقية للوقف، إذ مكن من إقرار حماية للأموالك الوقفية، وصقل الإطار القانوني بصفة واضحة بموجب قانون التوجيه العقاري 1990؛ الذي اعتبر الأملاك الوقفية صنفا قائماً بذاته إلى جانب الملكية الوطنية والخاصة.
- كان للدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات السبق في الاهتمام بهذه الثروة الوقفية الهائلة، بصدر القانون 91.10 المؤرخ في 12 شوال عام 1410هـ الموافق 27 أفريل 1991م؛ الذي أرسى معالم هيكل مؤسسي وتنظيمي لإدارة الوقف مركزياً ومحلياً، ونصَّ على إمكانية استثمار الأملاك الوقفية لكن لم يبين طريقة تطبيق ذلك، ولا الآليات التي تشرك القطاع الوقفي في العمليات الاستثمارية التنموية.
- بدأت البرامج الحكومية تعطي أهمية كبيرة للأملاك الوقفية وإدراجها، وضرورة النهوض بها حتى تكون أداة فعالة تساهم في التنمية الاجتماعية والتضامن الوطني، وتأكيداً على أهمية إعادة ترميمها لفائدة المجتمع، والعمل على تحريرها سيراً بما نحو حركة اقتصادية تنموية من باب الاستثمار.
- وفقاً لآخر المستجدات الحاصلة في النهوض بالقطاع الوقفي وإحياء معالمه؛ ومستجدات تشريعية تعتبر في جوهرها محاولة تشريعية وانتقال واضح لعقلية المشرع الجزائري من مرحلة الاعتراف بالأملاك الوقفية وحمايتها، إلى التوجه الجاد لإنعاشها والعودة بها إلى ما كانت عليه في عصر الازدهار، ولقد تحقق هذا المطلب وشهدت الأوقاف في ظل القانون 07/01 ازدهاراً واضحاً من حيث أن المشرع الجزائري انفتح من خلاله على نماذج تشريعية وتجارب وقفية رائدة، ظهرت جليلة من خلال تعديل قانون الأوقاف 10/91؛ كما تضمن جملة من الصيغ والعقود الاستثمارية التي يمكن من خلالها استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الاستغلال الأمثل.
- استحدث المشرع من خلال المرسوم رقم 70/14؛ الذي يحدد شروط وكميات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على عقود خاصة للإيجار على نوعين من الأراضي؛ الأراضي الوقفية المعلومة التي تم حصرها، والأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة الجزائرية.
- أبان المرسوم رقم 70/14 آلية مناسبة أساسها النسق القانوني الواضح المعالم بخصوص الأراضي الوقفية الفلاحية، إذ بين بوضوح الجوانب الموضوعية والإجرائية لعقد الإيجار المتعلق بها، غير أن ذات المرسوم لم يبلغ حداً من الفاعلية الاستغلالية التي تجسد جوهر التنمية الوقفية الفلاحية الحقيقية؛ إذ إن جوهر الوقف ومقصده الأساسي هو استمرار المنفعة والثمرة والغلة، وهذا ما يدعو إلى آفاق أكثر نفعاً وخدمة للصالح العام.

- اقتصر المشرع في مجال تطبيقه لأحكام القانون 70/14 على الأملاك الوقفية العامة المحصورة والمسترجعة، مستثنياً من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الوقفية الخاصة التي تخضع في تسييرها واستغلالها إلى التشريع والتنظيم المعمول بهما، رغم ما يشوبها من فراغ تشريعي رهيب.
- منح المشرع الجزائري نمط إيجار للعقارات الوقفية الفلاحية المعلومة والمحصورة، نمط تتطابق أحكامه مع عقد الإيجار المنصوص عليه في القانون المدني مع مراعاة المشرع لتخصيص بعض الأحكام لاعتبار المرجعية الدينية التي تحكم الأوقاف، والذي حصرَ طريقان لعقده؛ هما الإيجار عن طريق المزداد العلني، والإيجار بالتراضي، ويقوم هذا الإيجار بأركان وشروط محددة بالتفصيل شرعاً وقانوناً، وينتج آثاره المقررة قانوناً والتي يمكن استنباطها من دفتر الشروط الملحق للمرسوم رقم 70/14.
- اهتم المشرع بخلق صيغ قانونية أخرى (غير الإيجار) لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية، تمثلت في عقود مستحدثة مستمدة من الشريعة الإسلامية، إذ خص الأراضي الوقفية المشجرة أو القابلة للتشجير، بعقدي المزارعة والمساقاة، أمّا الأراضي العاطلة أو البور عن طريق عقد الحكر، لكنه اكتفى بتقرير هاته العقود والإحالة إلى أحكام الشريعة الإسلامية فيما لم يرد فيه نص، دون أن يأخذ بعين الاعتبار افتقار الهيئة المكلفة بالأوقاف إلى الأطارات المتكونة في المجال الفقهي، فكانت النتيجة أنها صنفت على أنها إيجار عادي يشبه الإيجار المدني، ومن خلال وصف واستقراء الأحكام الخاصة بالعقود المستمدة من الشريعة، نذكر أنها عقود هامة إن تم ضبطها بشكل محكم فهي توفر فرصاً جيدة لاستثمار أموال الأوقاف خاصة ما كان منها صالحاً للزراعة، ويساهم في ترقية القطاع الزراعي في الدول العربية عامة وفي الجزائر خاصة.
- كان المشرع الجزائري جاداً وحريصاً عندما اتّبع عملية استرجاع الأملاك الوقفية، وتسوية وضعيتها القانونية، ليقرر بمناسبة ذلك من خلال المرسوم رقم 70/14؛ المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وخصها بنمط إيجار خاص؛ تختلف أحكامه عن تلك المعمول بها بمناسبة منح إيجار الأراضي الوقفية المعلومة والمحصورة، إقراراً منه بأنها لم تكن تستغل بشكل أمثل، وأيضاً بقصد تدارك النقائص والعيوب الواردة في النمط السابق في استغلالها لحمايتها من جهة ولتنفيع استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية للنهوض بقطاع الفلاحة في البلاد.

- من زاوية أخرى يأتي نمط الإيجار الخاص بمناسبة الأراضي الوقفية المسترجعة في سبيل المحافظة على التركيبة البشرية وحماية الفلاح حسن النية، والاستغلال الفلاحية المقامة على الأراضي الوقفية الفلاحية.
- إن التسليم بوجود علاقة بين طرفين قد يُحتم وجود منازعة بينهما بموجب ذلك العقد، هذا ما يجعلنا نذكر أن المنازعة الوقفية الواردة على عقد الإيجار المنصب على العقار الفلاحي كثيراً ما تكون نتيجة عدم التزام أحد الطرفين بالواجبات الخاصة به، والتي أعطى القانون جزاءات موقعة في حق من خرقتها؛ هذه الجزاءات في حد ذاتها ضمانات منحها القانون لكل من له الحق في المطالبة بها، ولم يغفل المشرع الجزائري في تحديد جهات الاختصاص القضائي في المطالبة بذلك.
- أغلب هذه المنازعات تطرح على مرفق القضاء بالاعتماد على ما يقدم أمامه من أدلة للإثبات؛ ولعل من أهم المسائل التي تثار بشأن الوقف مسألة الإثبات، سواءً أمام القضاء في حالة وجود نزاع أم بغرض تفعيل عملية حصر الأملاك الوقفية التي تباشرها السلطة المكلفة بالأوقاف منذ سنوات، هذا ما دفع بالمشرع إلى تنظيم مسألة إثبات الوقف؛ ومن خلال استقراءنا للنصوص القانونية التي قررت ذلك، يمكن القول أن الوقف يثبت بجميع أدلة الإثبات التقليدية؛ مثل: الكتابة والشهادة والإقرار، وهناك طرق مستحدثة ضمنتها المشرع الجزائري في نصوصه، حرصاً منه لإضفاء الصبغة الشرعية والقانونية للأملاك الوقفية ومحاولة حصرها، تتمثل في: "الشهادة الرسمية لإثبات الملك الوقفي"، التي يتم إعدادها بناءً على توافر "وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي"، والتي يتم قيدها في سجل خاص يسمى "السجل الخاص بالملك الوقفي"، وجميعها وضع لها المشرع نموذجاً خاصاً.

ثانياً: التوصيات.

من جميع ما تقدم، ومن خلال الدراسة التي أجريتها حول موضوع إيجار العقار الوقفي الفلاحي، ومن خلال النتائج التي توصلت إليها، ومن خلال المراجع التي استعنت بها في هذا الشأن، حقيقة أن المشرع الجزائري رسم معالم واضحة تخص الأراضي الوقفية الفلاحية، إذ بين بوضوح الجوانب الموضوعية والإجرائية لعقد الإيجار المتعلق بها ودمجها في عملية استثمارية تنموية لتلك الأعيان، غير أن هذا المرسوم لم يكشف على القدر الكافي من الدلائل التي يرقى من خلالها، ليلبغ حداً من الفاعلية الاستغلالية التي تجسد جوهر

التنمية الوقفية الفلاحية الحقيقية، وعلامات ذلك نتائج جزئية في الميدان، ومنه فقد انتهت إلى مجموعة من التوصيات التي أوجزها في الآتي:

- تكوين الإطارات القائمة على الأوقاف واستثمارها في المجال الفقهي، والقانوني، والاستعانة بخبراء في الاقتصاد والفلاحة للوصول إلى الاستغلال الأمثل للعقارات الوقفية الفلاحية.
- نشر الوعي الوقفي أو بعبارة أعم نشر الثقافة الوقفية، وأن الأوقاف الآن يمكن استثمارها واستغلالها لنمائها، ومن جهة وصولاً لدفع عجلة التنمية الاجتماعية.
- متابعة استغلال العقارات الوقفية الفلاحية، ومرافقة الوزارة لأعمال الاستثمار وتقييمها ومتابعة تنفيذها.
- مراجعة قيمة الإيجار بما يتناسب ويضمن المحافظة على العين الوقفية حقيقة، بالاعتماد الفعلي والواقعي على مقتضيات السوق العقارية من قبل الإدارة الوقفية.
- تقنين المشرع لأحكام العقود المستمدة من الشريعة الإسلامية والواردة على العقار الوقفي الفلاحي، ووضع نموذج خاص بذلك.
- التطبيق الفعلي لأحكام المنشور الوزاري المشترك المبين لكيفيات وإجراءات الاسترجاع، والفصل في القضايا العالقة التي محلها الاعتداء على الوقف من أشخاص عامة كانت أو خاصة.
- الاهتمام الفعلي بالأوقاف الخاصة وسن قوانين تنظمها وتراعي خصوصيتها بمراسيم خاصة.
- تطوير مجالات الاستثمار العقاري الوقفي.
- تفعيل دور البنوك في دعم استثمار العقار الوقفي الفلاحي لاسيما عن طريق آليات التمويل الإسلامية.
- إعادة هيكلة النظم الإدارية والجانب التسييري للارتقاء بعملية الاستثمار الخاصة بالعقار الوقفي الفلاحي.

الفهارس

- ❖ فهرس الآيات القرآنية
- ❖ فهرس الأحاديث النبوية
- ❖ قائمة المصادر والمراجع
- ❖ فهرس الموضوعات

فهرس الآيات القرآنية

الصفحة	السورة	رقمها	نص الآية
24	البقرة	03	﴿ الَّذِينَ يُؤْمِنُونَ بِالْغَيْبِ وَيُقِيمُونَ الصَّلَاةَ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ يُنْفِقُونَ ﴿٣﴾ ﴾
25	البقرة	261	﴿ مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ وَاللَّهُ يُضَعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ ﴿٢٦١﴾ ﴾
25	آل عمران	92	﴿ لَنْ نَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾ ﴾
88	التوبة	20	﴿ الَّذِينَ ءَامَنُوا وَهَاجَرُوا وَجَاهَدُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ بِأَمْوَالِهِمْ وَأَنْفُسِهِمْ أَكْبَرُ دَرَجَةً عِنْدَ اللَّهِ وَأُولَئِكَ هُمُ الْفَائِزُونَ ﴿٢٠﴾ ﴾

فهرس الأحاديث النبوية:

الصفحة	راوي الحديث	طرف الحديث أو الأثر
ب	أبي هريرة	﴿إِنَّ مِمَّا يَلْحَقُ الْمُؤْمِنَ مِنْ عَمَلِهِ وَحَسَنَاتِهِ بَعْدَ مَوْتِهِ عِلْمًا عَلَّمَهُ وَنَشَرَهُ، وَوَلَدًا صَالِحًا تَرَكَهُ، وَمُصْحَفًا وَرَّثَهُ، أَوْ مَسْجِدًا بَنَاهُ، أَوْ بَيْتًا لِابْنِ السَّبِيلِ بَنَاهُ، أَوْ نَهْرًا أَجْرَاهُ، أَوْ صَدَقَةً أَخْرَجَهَا مِنْ مَالِهِ فِي صِحَّتِهِ وَحَيَاتِهِ، يَلْحَقُهُ مِنْ بَعْدِ مَوْتِهِ﴾
25	عمر بن الخطاب	﴿أَنَّهُ أَصَابَ أَرْضًا بِخَيْرٍ... إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا، وَتَصَدَّقْتَ بِهَا...﴾
26	أبي هريرة	﴿إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ: إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ﴾
39	هشام بن عمار	﴿إِنَّ اللَّهَ قَدْ أَعْطَى كُلَّ ذِي حَقٍّ حَقَّهُ...﴾
88	نصر بن علي الجهضمي	﴿فَإِنَّ دِمَاءَكُمْ وَأَمْوَالَكُمْ وَأَعْرَاضَكُمْ عَلَيْكُمْ حَرَامٌ، كَحُرْمَةِ يَوْمِكُمْ هَذَا، فِي شَهْرِكُمْ هَذَا، فِي بَلَدِكُمْ هَذَا، فَلْيُبَلِّغِ الشَّاهِدُ الْغَائِبَ﴾
90	أبو بكر أحمد بن الحسن القاضي	﴿حَبْسُ الْأَصْلِ، وَسَبْلُ الثَّمَرَةِ﴾
101	أبو بكر بن أبي شيبة	﴿فَهَلَّا جَلَسْتَ فِي بَيْتِ أَبِيكَ وَأُمِّكَ حَتَّى تَأْتِيكَ هَدْيُكَ إِنْ كُنْتَ صَادِقًا...﴾

قائمة المصادر والمراجع:

- القرآن الكريم المصحف الإلكتروني برواية حفص، الإصدار الأول.
- ❖ أولاً: كتب التفسير والحديث والسنة.
- ابن ماجه: سنن ابن ماجه، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، ط1، دار الرسالة العالمية، د.ب.ن، 1430هـ -2009م.
- أبو بكر البيهقي: السنن الكبرى، حققه: محمد عبد القادر عطا، ط3، دار الكتب العلمية، بيروت، 1424هـ -2003م.
- أبو زكريا النووي: المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج، ط2، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1392هـ.
- أحمد بن علي العسقلاني: فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، 1379هـ
- محمد بن اسماعيل البخاري: صحيح البخاري، حققه: محمد زهير بن ناصر الناصر، ط1، د.ب.ن، 1422هـ.
- مسلم بن الحجاج النيسابوري: المسند الصحيح المختصر، حققه: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د.س.ن.
- ❖ ثانياً: المعاجم والقواميس.
- ابن فارس: معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، 1399هـ_1979م.
- ابن منظور: لسان العرب، ط2، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1999م.
- أبو بكر محمد بن الحسن بن دريد الأزدي: جمهرة اللغة، تحقيق: رمزي منير بعلبكي، ط1، دار العلم للملايين، بيروت، 1987م.
- أبو نصر إسماعيل الفارابي: الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، ط4، دار العلم للملايين، بيروت، 1407هـ - 1987م.
- محمد بن محمد الحسيني مرتضى الزبيدي: تاج العروس من جواهر القاموس، حققه مجموعة من المحققين، دار الهداية، د.س.ن، د.ب.ن .

❖ ثالثاً: كتب الفقه الإسلامي.

- إبراهيم بن موسى ابن الشيخ على الطرابلسي: الإسعاف في أحكام الأوقاف، ط2، طبع بمطبعة هندية شارع المهدي بالأزبكية بمصر المحمية، 1320هـ / 1902م.
- ابن حزم الظاهري: المحلى بالآثار، دط، دار الفكر، بيروت، د.س.ن.
- ابن عابدين: رد المحتار على الدر المختار، ط2، دار الفكر، بيروت، 1412هـ . 1992م.
- ابن عبد البر: الكافي في فقه أهل المدينة المالكي، ط2، دار الكتب العلمية، بيروت، 1992.
- ابن عرفة الدسوقي المالكي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، د.ط، دار الفكر، د.ب.ن.د.س.ن.
- ابن قدامة المقدسي: المغني لابن قدامة، د.ط، مكتبة القاهرة، د.ب.ن.د.س.ن. 1388هـ / 1968م.
- أبو العباس أحمد بن محمد الخلوئي: بلغة السالك لأقرب المسالك، د.ط، دار المعارف، د.ب.ن.د.س.ن.
- أبو العباس شهاب الدين بن إدريس: الذخيرة، حققه: سعيد أعراب، ط1، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1994م.
- أبو المظفر منصور التميمي: قواطع الأدلة في الأصول، حققه: محمد حسن الشافعي، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1418هـ - 1999م.
- أبو الوليد القرطبي: المقدمات الممهديات، ط1، دار الغرب الإسلامي، 1408هـ - 1988م.
- أبو بكر ابن العربي: أحكام القرآن، راجعه: محمد عبد القادر عطا، ط3، دار الكتب العلمية، بيروت، 1424هـ - 2003م.
- أبو جعفر الطبري: جامع البيان في تأويل القرآن، محقق: أحمد محمد شاكر، ط1، مؤسسة الرسالة، د.ب.ن.د.س.ن. 1420هـ - 2000م.
- أبو زكريا بن شرف النووي: منهاج الطالبين، حققه: عماد زكي البارودي، دط، المكتبة التوفيقية، القاهرة، د.س.ن.
- أبو محمد عبد الوهاب البغدادي: التلقين في الفقه المالكي، حققه: أبي أويس محمد التطواني، ط1، د.د.ن.د.ب.ن.د.س.ن. 1425هـ، 2004م.

- أبي زكريا بن شرف النووي: روضة الطالبين، حققه: عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد معوض، د ط، دار عالم الكتب، المملكة العربية السعودية، 1423هـ - 2003م.
- أحمد محمود الشافعي: الوصية والوقف في الفقه الإسلامي، الدار الجامعية، بيروت، 2000م.
- الخصاص: أحكام الوقف، صححه: محمد عبد السلام شاهين، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1420هـ - 1999م.
- زين الدين بن إبراهيم المعروف بابن نجيم: البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ط2، دار الكتاب الإسلامي، د.ب.ن، د.ب.ن.
- سحر مفتي: أثر الوقف في الحياة العلمية بالمدينة، مركز بحوث ودراسات، المدينة المنورة، 1424هـ
- سليم رستم: شرح المجلة، ط3، دار الكتب العلمية، لبنان، د.ت.ن.
- سليمان بن محمد البجيرمي: تحفة الحبيب على شرح الخطيب، د ط، دار الفكر، د.ب.ن، 1415هـ - 1995م.
- سليمان جاسر الجاسر: الوقف وأحكامه في ضوء الشريعة الإسلامية، ط1، مدار الوطن للنشر، الرياض، 1433هـ - 2012م.
- شمس الدين ابن قدامة: الشرح الكبير على متن المقنع، د ط، دار الكتاب العربي، بيروت، 1403هـ - 1995م.
- شمس الدين الرملي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، 1404هـ - 1984م.
- شمس الدين الشربيني: مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، ط1، دار الكتب العلمية، د.ب.ن، 1515هـ - 1994م.
- صالح بن سليمان بن محمد الحويس: أحكام الحكر في الفقه الإسلامي، دار، عمان لنشر والتوزيع، الأردن، د.س.ن.
- صالح بن غانم السدلان: رسالة في الفقه الميسر، ط1، وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، المملكة العربية السعودية، 1425هـ.

- عبد الرحمان النجدي: حاشية الروض المربع شرح زاد المستنقع، ط1، د.د.ن، 1498هـ.
- عبد الرحمان بن براهيم المقدسي: العدة شرح العمدة، دط، دار الحديث، القاهرة، 2003م.
- علاء الدين أبي الحسين المرادوي: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد ابن حنبل، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1418هـ - 1998م.
- علاء الدين بن أحمد الكاساني: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط2، دار الكتب العلمية، د.ب.ن، 1406هـ - 1986م.
- علي بن أحمد العدوي: الشرح الكبير، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1417هـ - 1996م.
- علي حيدر: دررالحكام شرح مجلة الأحكام، ط1، دار الجليل، بيروت، لبنان، 1411هـ - 1991م.
- القراني: الذخيرة، تحقيق محمد بوخبزة، ط1، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1994م.
- القرطبي: الجامع لأحكام القرآن، تحقيق أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش، ط2، دار الكتب المصرية، القاهرة، 1384هـ - 1964م.
- كمال الدين ابن الهمام: شرح الفتح القدير، ط2، دار الفكر، بيروت، د.ت.ن، ج6، ص203.
- الكمال بن الهمام: فتح القدير، دط، دار الفكر، د ب ن، د س ن.
- مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، مجلة الأحكام العدلية، تحقيق: نجيب هواويني، د.ط، قام بنشرها نور محمد وآخرون، د.ب.ن، د.س.ن.
- محمد ابن أحمد ابن عرفة الدسوقي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دط، دار الكتب العلمية، بيروت، د.ت.ن.
- محمد بن إبراهيم بن عبد الله التويجري: موسوعة الفقه الإسلامي، ط1، بيت الأفكار الدولية، 1430هـ - 2009م.
- محمد بن أحمد أبو عبد الله المالكي: منح الجليل شرح مختصر خليل، د.ط، دار الفكر، بيروت، 1409هـ/1989م.
- محمد بن أحمد بن أبي سهل السرسخي: المبسوط، د.ط، دار المعرفة، بيروت، 1414هـ/1993م.

- محمد بن أحمد بن صالح الصالح: الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، ط1، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 2001م.
- محمد بن أحمد بن صالح الصالح: الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، ط1، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 1422 هـ - 2001م.
- محمد بن قاسم الانصاري: الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق ابن عرفة الوافية، ط1، المكتبة العلمية، 1350 هـ.
- محمد بن عبد الله الخرشبي المالكي: شرح مختصر خليل للخرشبي، د.ط، دار الفكر للطباعة، بيروت، د.س.ن.
- محمد بن عبيد الله الكبيسي: أحكام الوقف، د ط، دار الأرقم، العراق، د.س.ن.
- محمد بن علي الحصني: الدر المختار شرح تنوير الأبصار و جامع الجار، تحقيق: عبد المنعم خليل إبراهيم، ط1، دار الكتب العلمية، د.ب.ن، 1423 هـ - 2002م.
- محمد بن قاسم الأنصاري: الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية، ط1، المكتبة العلمية، 1350 هـ.
- محمد قدرى باشا: مرشد الخيران إلى معرفة أحوال الناس، ط2، المطبعة الكبرى الأميرية القاهرة، 1891 .
- مصطفى أحمد الزرقا: أحكام الأوقاف، د ط، مكتب النشر العلمي، د.س.ن.
- مصطفى بن سعد السيوطي: مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، ط2، المكتب الإسلامي، د.ب.ن، 1415 هـ . 1994م.
- منصور بن يونس البهوتي: كشف القناع على متن الإقناع، دار الكتب العلمية، د.ب.ن، د.س.ن.
- منصور بن يونس بن إدريس البهوتي: شرح منتهى الإرادات، دط، دار الفكر، د.ب.ن، د.ت.
- وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، ط3، دار الفكر، سوريا، 1989 .
- وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، ط4، دار الفكر، دمشق، د.س.ن.

❖ رابعاً: الكتب القانونية.

- أحمد شوقي دنيا: تمويل التنمية في الاقتصاد الإسلامي، ط1، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1404 هـ - 1984 م.
- أعمار يحيوي: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008 م.
- بلحاج العربي: الحقوق العينية في القانون المدني، دار هومة، الجزائر، 2016 م.
- بوصبيعات سوسن: النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، ط1، المثقف للنشر والتوزيع، د ب ن، 1441 هـ - 2020 م.
- حفوظ لعشب: المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري، دط، ديوان المطبوعات الجامعية، د س ن، الجزائر.
- حكيمة كحيل: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013 م.
- حمدي باشا عمر قاضي: عقود التبرعات، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004 م.
- حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000 م.
- خالد رامول: الإطار القانوني التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006 م.
- خير الدين موسى فطازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف، ط1، دار زهران للنشر، عمان، 1433 هـ - 2012 م.
- زروقي ليلي وعمر حمدي باشا: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014 م.
- زهدي يكن: أحكام الوقف، المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، د س ن.
- زهدي يكن: الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، القاهرة، 1388 هـ.
- زياد رمضان: مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، دار النشر، الأردن، 2002 م.
- زينب شويخة: الإجراءات المدنية والإدارية في ظل قانون 08-09، ط1، دار أسامة، د ب ن، 2009 م.
- سليمان محمد الطماوي: الأسس العامة للعقود الإدارية، دط، دار الفكر العربي، د.ب.ن، د س ن.
- صفاء فتوح جمعة: العقد الإداري الإلكتروني، دط، دار الفكر والقانون، مصر، د س ن.
- طلال كداوي: تقييم القرارات الاستثمارية، دار الباروزي، الأردن، 2008 م.

- عادل بوضياف: الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كليك للنشر، الجزائر، 2012.
- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط3، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 2000م.
- عبد الرزاق بوضياف: إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2010.
- عبد السلام ديب: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط2، دار موفم للنشر، الجزائر، د.س.ن.
- عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- عكرمة سعيد صبري: الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ط2، دار النفائس، الأردن، 1432هـ - 2011م.
- عمار علوي: العقار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هومة، 2004م.
- عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ط1، جمعية التراث، 1433هـ - 2012م .
- عيسى زكي: موجز أحكام الوقف، ط2، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 1416هـ - 1995م.
- الغوتي بن ملح: القانون القضائي الجزائري، ط1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن.
- عميري ياسين، بوشنافة جمال: استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 1440هـ، 2019م.
- محمد رافع يونس محمد: متولي الوقف، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر.
- محمد كنانة: الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006م.
- محمود أحمد مهدي: نظام الوقف في التطبيق المعاصر، (نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية)، ط1، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، 2003-1423هـ.
- محمودي عبد العزيز: استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، ط1، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019م.

- مسعود شيهوب: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- مصطفى كمال طایل: القرار الإستثماري في البنوك الإسلامية، مطابع غباشي، مصر، 1419 هـ - 1999 م.
- منذر عبدالكريم القضاة: أحكام الوقف، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011 م.
- ناصر الدين سعيدوني: دراسات في الملكية العقارية، الشركة الوطنية للنشر، الجزائر، 1986 م.
- ناصر الدين سعيدوني: دراسات تاريخية في الملكية والوقف والحباية، ط1، دار المغرب العربي، 2001 م.
- نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2009 م.
- هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- يحيى بكوش: أدلة الأثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981.

❖ خامسا: الرسائل والدوريات الجامعية.

- إبراهيم بلبابي: قانون الأوقاف الجزائري، ماجستير، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، 2003 - 2004 م.
- ابراهيم محمود عبد الباقي: دور الوقف في تنمية المجتمع المدني، دكتوراه، ط1، الأمانة العامة للأوقاف، 2006 م.
- أحمد حططاش: النظام القانوني للوقف، بحث لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة (PGH)، فرع الدراسات العليا المتخصصة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004 - 2005 م.
- أحمد عيساوي: الشيخ العربي بن بلقاسم التبسي مُصلحا، دكتوراه، كلية أصول الدين، جامعة الجزائر، 2001 م.

- انتصار مجوح: الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015 – 2016م.
- بلميلود محمد لمين: آليات الرقابة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم الشريعة والقانون، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2021/2022م.
- بن مشرنن خير الدين: إدارة الوقف في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان، 2011-2012.
- بوراس عيسى بن محمد: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ماجستير، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2009-2010م.
- جطي خيرة: سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016.
- دلالي الجيلالي: تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2014/2015م.
- رمضان قنفود: المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي، دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014/2015م.
- سالمى موسى: الطبيعة القانونية لشخصية الوقف في القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2016م.
- سفيان شبيرة: آثار الشخصية الاعتبارية للوقف، ماجستير، كلية أصول الدين والشريعة والحضارة الإسلامية، 2010 - 2011م.
- سناء بن شرطية: الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2016م.

- سوسن بوصبيعات: النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، قسنطينة، 2017-2018م.
- صورية زردوم بن عمار: النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.
- عبد القادر بن عزوز: فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003/2004م.
- عبد الهادي لهزيل: آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015م.
- فنطازي خير الدين: وظيفة الوقف ومستقبله في العالم العربي، دكتوراه، قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017-2018م.
- كمال لدرع: مقاصد الشريعة الإسلامية، مطبوعة موجهة إلى السنة الثالثة ل.م.د، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر، 2013 / 2014م.
- كمال لدرع: نظرية الأعدار الطارئة وأثرها على التزامات العقود في الفقه الإسلامي -دراسة مقارنة-، ماجستير، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 1996م.
- محمد عبد الرؤوف حمزة: المشاركة في الشريعة الإسلامية، ماجستير، قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة سالت كليمنتس . الشارقة للاستشارات الأكاديمية والجامعية، 1427-1428هـ / 2006-2007م.
- معتز محمد مصبح: دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية (قطاع غزة نموذجاً)، ماجستير، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة، 1434هـ/2013م.
- سادسا: المقالات، الندوات والمؤتمرات.

- بحوث مقدمة للمؤتمر العلمي الدولي المحكم والذي نظمه مركز البحث وتطوير الموارد البشرية رماح عمان الأردن بالتعاون مع جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، تحت عنوان: "الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة"، ط1، 2017، قسنطينة.
- نسرين ماجدة دحيلة وميساء منير ملحم: دور المصارف الإسلامية في استثمار أموال الوقف،
- مهملي الوزناجي: تجربة الوقف في الجزائر وسبل تحديثها من خلال الاستثمار،
- مجدوب مجوسي وآخرون: الدور التنموي للصكوك الوقفية،
- خليفني رزقي وبوكزاطة سليم: ميزات استثمار الوقف في الجزائر،
- بوغليطة الهام بوعفار آمال: الدور الاقتصادي للاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر وصيغ تطويره،
- أحمد قايد نور الدين وآخرون: مساهمة الأنظمة المالية والمحاسبية للمؤسسات الوقفية في التنمية المستدامة مديرية الشؤون الدينية لولاية بسكرة نموذجاً،
- برتيمة عبد الوهاب: تطور الأحكام المؤطرة للإحتياجات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 12.
- بركات محمد مراد: الوقف فضيلة إسلامية وضرورة إجتماعية، مجلة البيان، العدد 228، المنتدى الإسلامي، شعبان 1427 هـ.
- جاسم علي سالم الشامسي: مسائل قانونية في أحكام الوقف، بحث مقدم لندوة الوقف الإسلامي كلية الشريعة والقانون الإمارات العربية المتحدة، 1998.
- خليفة بابكر الحسن: استثمار موارد الأوقاف، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، د.س.ن، العدد 12.
- سفيان شبيبة: النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، المجلد 33، العدد 01. 2019م.
- سوسن بوصبيعات: استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني حول استثمار الأملاك العقارية الوقفية في الجزائر، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 20 فبراير 2022م.

- طراد طارق وعلة مراد: مبررات الاهتمام بالأملأك الوقفية في الجزائر- من الاحتلال إلى الاستقلال .،مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية،العدد27،ديسمبر2016.
- عبد القادر بن عزوز: المسؤولية المدنية للنظارة على المرفق الوقفي في الفقه الإسلامي، مجلة أوقاف،ع18، السنة العاشرة، جمادى الأولى1431هـ/مايو2010م،الأمانة العامة للأوقاف،الكويت.
- عبدالرزاق الأصبحي: اتجاه القضاء المغربي في موضوع إثبات الوقف،مجلة أوقاف،ع18،السنة العاشرة،جمادى الأولى1431هـ/مايو2010م،الأمانة العامة للأوقاف،الكويت.
- فارس مسدور وكمال منصوري: الأوقاف الجزائرية: نظرة في الماضي والحاضر،مجلة أوقاف،العدد15،نوفمبر2008م،الأمانة العامة للأوقاف،الكويت.
- محمد البشير مغلي: التكوين الإقتصادي لنظام الوقف الجزائري ودوره المقاوم للاحتلال الفرنسي،مجلة مصادر،المركز الوطني للبحث في تاريخ وموثيق الثورة،العدد6.
- منذر عبد الكريم القضاة: الذمة المالية للوقف وآثارها - دراسة فقهية مقارنة -،بحث منشور في كتاب ضمن أبحاث "منتدى قضايا الوقف الفقهية السابع"،ط1،الأمانة العامة للأوقاف،الكويت،2015.
- ميلود زكري وسيميرة سعيداني: اقتصاديات نظام الوقف في ظل سياسات الإصلاح الإقتصادي بالبلدان العربية والإسلامية دراسة حالة الجزائر،سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف 13،الأمانة العامة للأوقاف،الكويت،2011م.
- ناصر الدين سعيدوني: تاريخ الوقف ودوره الاجتماعي والاقتصادي،دورة إدارة الأوقاف المنعقدة في 13-17 شعبان 1420هـ الموافق ل21-25 نوفمبر 1999م، نشر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف،الجزائر.
- نذير شوقي: الوسائل القانونية لحماية الوقف من تصرفات ناظر الوقف،مجلة البحث العلمي،ع20،مركز البحث العلمي الإسلامي،لبنان،2011.
- الهادي حضرواي وعلي غربي: الحماية القانونية والقضائية للأملأك الوقفية في الجزائر،مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية،جامعة الأغواط،الجزائر،2016م.
- وهبة الزحيلي: المشاركة المتناقضة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة،مجلة مجمع الفقه الإسلامي،منظمة المؤتمر الاسلامي،جدة، د.س.ن،العدد13.

• سابعاً: النصوص التشريعية.

• القوانين الأساسية:

• دستور 09 نوفمبر 1976 ، الجريدة الرسمية العدد 94.

• دستور 23 فبراير 1989، الجريدة الرسمية العدد 9.

• دستور 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية العدد 76.

• الأوامر:

• الأمر رقم 66 – 154 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل

والمتمم، الجريدة الرسمية بتاريخ 9 يونيو العدد 47.

• الأمر 68 - 653، المؤرخ في 30 - 09 - 1968، المتضمن قانون التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة

الرسمية العدد 15، المؤرخة في 15 . 02 . 1969 .

• الأمر رقم 71 – 73 المتضمن الثورة الزراعية، المؤرخ في 20 رمضان 1391هـ، الموافق ل 08 نوفمبر

1971م، ج ر الصادرة في 30/11/1971م، العدد 97.

• الأمر 74/26 المؤرخ في 16/02/1974 المتضمن الإحتياطات العقارية للبلديات، المؤرخ في 27

محرم 1394هـ، الموافق ل 20 فبراير 1974، ج ر الصادرة في 11 صفر 1394هـ، الموافق ل 5

مارس 1974م، العدد 19.

• الأمر رقم 75 – 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر سنة

1975، العدد 78.

• الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون

المدني المعدل المتمم.

• الأمر رقم 26/95 مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995 المعدل

والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع

55.

• القوانين:

- القانون 81 . 01 المؤرخ في 10 فبراير 1981م، المتضمن قانون التنازل عن أملاك الدولة العقارية السكنية والمهنية والتجارية التابعة للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 06.
- قانون رقم 11/84 مؤرخ في 9 يونيو 1984، متضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/05، مؤرخ في 27/02/2005، ج.ر.ع. 49.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ع. 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ع. 55.
- القانون رقم 91 – 10 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق ل 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية الصادرة في 23 شوال 1411 هـ الموافق ل 8 مايو 1991، العدد 21.
- القانون 07/01 الصادرة بتاريخ 28 صفر 1422 هـ، الموافق ل 22 مايو 2001م، المعدل والمتمم للقانون رقم 91 – 10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 أبريل سنة 1991م والمتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 29.
- القانون رقم 10/02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، الجريدة الرسمية الصادرة في 2002، العدد 83.
- القانون رقم 08 . 16 المؤرخ في 03 - 08 - 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 46.
- القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 - 08 - 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.
- القانون رقم 03 - 10 والمتضمن لتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 46.
- القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في: 15 . 08 . 2010، المتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة بتاريخ: 18 . 08 . 2010.

- المراسيم:
- المرسوم رقم 167/62 المتضمن تحديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية الصادر في 26 أكتوبر 1962، الجريدة الرسمية، العدد رقم 02.
- المرسوم التنفيذي رقم 64/283 المؤرخ في 17/09/1964م، المتضمن الأملاك الحسبية العامة، الجريدة الرسمية العدد 77.
- المرسوم التنفيذي 99/89، المؤرخ في 27/06/1989م، الذي ينظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية المؤرخة في 28/06/1989، العدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06/02/1990 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87 - 19، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 6.
- المرسوم التنفيذي رقم 91_82 المؤرخ في 23 مارس 1991 يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، ج.ر.ع 16 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، ع 17.
- المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 27/01/1996، الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته، الجريدة الرسمية المؤرخة في 10/08/2008، العدد 46.
- المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997م، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 21 شعبان 1418هـ الموافق ل 21 ديسمبر 1997م، العدد 84.
- المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484 المؤرخ في 15/12/1997؛ المتضمن ضبط الشكلية الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 83.
- المرسوم رقم 98 - 381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية لسنة 1998، العدد 98.90.

- المرسوم التنفيذي رقم 2000 . 336 المؤرخ في 26/10/2000م، المتضمن إحداث وثيقة الإثبات الوقفي عن طريق الشهادة، الجريدة الرسمية العدد 64.
- المرسوم رقم 2000-200 المؤرخ في :26 جويلية 2000، الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج.ر.ع 47، سنة 2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-51 مؤرخ في 3 ذي الحجة عام 1423 الموافق 4 فبراير سنة 2003 يحدد كفيات تطبيق احكام المادة 8 مكرر من قانون رقم 10/91 المتعلق بقانون الاوقاف، الجريدة الرسمية سنة 2003، عدد 08.
- المرسوم الرئاسي رقم 236.10، المؤرخ في 07 أكتوبر 2010م، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010م.
- المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 مؤرخ في ربيع الثاني 1435 هـ الموافق ل 10 فبراير 2014م، يحدد يحدد شروط وكفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، العدد 9.

● التعليمات:

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 - 01، المؤرخة في 20 مارس 2006 الصادرة عن كل من وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الفلاحة المتعلقة بتحديد كفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة.
- التعليمات رقم 10672 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 31 - 10 - 2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، التي تمنع مطالبة المستثمرين الفلاحين من إصدار هذه الوثيقة من مصالح مسح الأراضي منعا باتا، وأن المطالبة بها تقع على عاتق مصالح أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة.

● المناشير:

- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والوزارة المنتدبة للميزانية رقم: 80 المؤرخ في 1996/02/24.
- النشرة الرسمية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، السداسي الأول لسنة 2002 .

● القرارات:

- القرار الوزاري المشترك بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والمالية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 16 محرم 1420هـ، الموافق ل 2 مايو 1999م، العدد 32.
- القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها.
- القرار الوزاري المؤرخ في 10 أبريل 2000م، المحدد لكيفيات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأموال الوقفية، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 3 صفر 1421هـ، الموافق ل 7 مايو 2000م، العدد 26.
- قرار مؤرخ في 2 ربيع الأول 1422، الموافق ل 26 مايو 2001، يحدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، ج ر، العدد 31.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 20 رمضان 1424هـ، الموافق ل 15 نوفمبر 2003، يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية، ج ر، العدد 71.
- مقرر وزاري رقم 144 المؤرخ في 2014/03/23 بمبلغ قدره 350 مليون.
- مقرر وزاري رقم 71 المؤرخ في 2016/01/25 بمبلغ قدره مليار و 80 مليون.
- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، المتضمن تحديد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق ايجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، الجريدة الرسمية المؤرخة في 13 أكتوبر 2016، العدد 60.

● القرارات القضائية:

- مدونة أحكام مجلس الدولة المصري، الصادرة عن مجلس الدولة المصري، قرار جلسة: 1983/03/21م.
- قرار المحكمة العليا - غرفة الأحوال الشخصية - المؤرخ في تحت رقم 750033، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص.

- قرار المحكمة العليا رقم 40097 المؤرخ في 3 / 6 / 1989، المجلة القضائية 1992، عدد 1.
- قرار المحكمة العليا رقم 97512 مؤرخ في 16 / 1 / 1994، المجلة القضائية، 1994
- قرار رقم 234655 مؤرخ في 16 / 11 / 1999 م، إق غ أ عدد خاص، 2001.
- المحكمة العليا، الغرفة الأحوال الشخصية، 1993/11/23، ملف رقم 96675، م.ق، 2001، ع خاص.
- مجلد مجموعة القرارات الصادرة عن مجلس الدولة المصري .
- الملف رقم 348178، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 1، 2006.
- القرار رقم 501842 المؤرخ في 6 جانفي 2009، مجلة قضائية، المحكمة العليا، غرفة التجارية والبحرية، عدد 2، سنة 2009 .
- المحكمة العليا، الغرفة الأحوال الشخصية، 2009/2/11، ملف رقم 478951، م.م.ع. 2009، ع2.
- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، 6 / 1 / 2009، ملف رقم 501842، م.م.ع. 2009، ع2.
- ثامنا: مواقع الأنترنت.
- <https://platform.almanhal.com/Details/article/82538>.
- فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الإندثار والاستثمار، بحث منشور على شبكة النت، [www/google.com](http://www.google.com)، تاريخ الدخول: 2018/12/1.
- الموقع الرسمي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية، وضعية الأوقاف في الجزائر، بحث منشور على الموقع www.marwafdz.org، 2021، 18:30/01/10.
- وضعية الأوقاف في الجزائر، بحث معروض في الموقع الرسمي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ركن الأوقاف واقع وآفاق، www.marw.dz، 13 نوفمبر 2019 م، 12 : 27.

فهرس الموضوعات:

Sommaire

1	مقدمة
1	الفصل الأول:
1	تطور تنظيم العقار الوقفي الفلاحي واستغلاله في التشريع الجزائري.
12	تمهيد وتقسيم:
13	المبحث الأول: التعريف بالعقار الوقفي الفلاحي في القانون الجزائري والفقہ الإسلامي.
14	المطلب الأول: تعريف العقار الوقفي الفلاحي.
14	الفرع الأول: تعريف الوقف.
14	البند الثاني: الوقف اصطلاحاً.
16	الفرع الثاني: تعريف العقار.
17	البند الأول: لغة.
17	البند الثاني: اصطلاحاً.
20	الفرع الثالث: تعريف الفلاحي.
20	البند الأول: لغة.
20	البند الثاني: اصطلاحاً.
22	الفرع الرابع: أقسام الوقف.
22	البند الأول: أقسام الوقف من حيث الغرض منه.
29	البند الثاني: أقسام الوقف من حيث محله.
29	البند الثالث: أقسام الوقف من حيث طبيعة المنفعة.

- 30..... البند الرابع: أقسام الوقف من حيث المدة.
- 30..... البند الخامس: أقسام الوقف من حيث شيوعه.
- 30..... البند السادس: أقسام الوقف من حيث المصدر.
- 31..... البند السابع: أقسام الوقف من حيث إدارته.
- 32..... **المطلب الثاني: أركان الوقف والخصائص المميزة للعقار الوقفي الفلاحي.**
- 32..... الفرع الأول: أركان الوقف وشروطه في الفقه الاسلامي والقانون الجزائري.
- 32..... البند الأول: الصيغة.
- 37..... البند الثاني: الواقف.
- 45..... البند الرابع: العين الموقوفة.
- 47..... الفرع الثاني: الخصائص المميزة للعقار الوقفي الفلاحي.
- 47..... البند الأول: الخصائص الشرعية للوقف.
- 49..... البند الثاني: الخصائص القانونية للوقف.
- 54..... **المبحث الثاني: التطور التاريخي لإيجار العقارات الوقفية الفلاحية في الجزائر.**
- 55..... **المطلب الأول: تطور نظام الوقف العقاري في الجزائر.**
- 55..... الفرع الأول: الأوقاف الجزائرية خلال العهد العثماني.
- 60..... الفرع الثاني: الأوقاف الجزائرية خلال العهد الاستعماري الفرنسي.
- 60..... البند الأول: المنهج القانوني.
- 65..... البند الثاني: المنهج الإستيطاني.
- 66..... الفرع الثالث: الأوقاف الجزائرية بعد الاستقلال.
- 66..... البند الأول: مرحلة تمديد تطبيق القانون الفرنسي في الجزائر المستقلة.

- 71..... البند الثاني: بوادر الاهتمام بالأموال الوقفية.
- 73..... البند الثالث: الاعتراف بالأموال الوقفية وحمايتها.
- 76..... **المطلب الثاني:** تنظيم استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في الجزائر.
- 85..... **المبحث الثالث:** تنظيم استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في الجزائر- تقويم وآفاق -
- 86..... **المطلب الأول:** مفهوم الاستثمار الوقفي الفلاحي.
- 86..... الفرع الأول: تعريف الاستثمار الوقفي الفلاحي.
- 86..... البند الأول: التعريف اللغوي للاستثمار الوقفي الفلاحي.
- 87..... البند الثاني: التعريف الاصطلاحي للاستثمار الوقفي الفلاحي.
- 89..... الفرع الثاني: مشروعية الاستثمار الوقفي الفلاحي.
- 89..... البند الأول: مشروعية الاستثمار الوقفي الفلاحي شرعاً.
- 90..... البند الثاني: مشروعية الاستثمار الوقفي الفلاحي قانوناً.
- 92..... الفرع الثالث: العلاقة بين الوقف والاستثمار.
- 92..... الفرع الرابع: ضوابط الاستثمار الوقفي.
- 94..... **المطلب الثاني:** إيجار العقار الوقفي الفلاحي في الجزائر بين الواقع والمأمول.
- 95..... الفرع الأول: واقع التجربة الجزائرية في استثمار العقارات الوقفية الفلاحية.
- 95..... البند الأول: المشاريع الوقفية العقارية على ضوء قانون الأوقاف 10/91 وقانون 07/01:
- 96..... البند الثاني: مشاريع وقفية أخرى.
- 97..... الفرع الثاني: آفاق استثمار الأوقاف رؤية في التطوير.
- 97..... البند الأول: تطوير إيجار الوقف الفلاحي بين الصيغ والمجالات.
- 102..... البند الثاني: تطوير الجانب الإداري والتسييري للأوقاف.

105	..... خلاصة الفصل الأول:
1	..... الفصل الثاني:
1	..... أنماط إيجار العقار الوقفي الفلاحي في التشريع الجزائري وموقف الفقه الإسلامي منه.
132	..... تمهيد وتقسيم:
134	..... المبحث الأول: أنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المعلومة والمحصورة.
135	..... المطلب الأول: الإيجارات المستمدة من القانون للعقار الوقفي الفلاحي.
135	..... الفرع الأول: تعريف عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي في التشريع الجزائري والفقه الإسلامي.
135	..... البند الأول: لغة.
135	..... البند الثاني: اصطلاحا.
138	..... الفرع الثاني: طرق إيجار العقار الوقفي الفلاحي.
138	..... البند الأول: الإيجار عن طريق المزاد العلني.
142	..... البند الثاني: الإيجار عن طريق التراضي.
144	..... الفرع الثالث: أركان وشروط عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي في القانون الجزائري والفقه الإسلامي.
145	..... البند الأول: التراضي.
150	..... البند الثاني: المحل.
158	..... البند الثالث: السبب.
159	..... البند الرابع: الشكلية.
160	..... الفرع الرابع: آثار عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي.
160	..... البند الأول: التزامات المؤجر.
162	..... البند الثاني: التزامات المستأجر.

166	الفرع الخامس: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.
166	البند الأول: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.
170	البند الثاني: الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.
172	المطلب الثاني: الإيجارات المستمدة من الشريعة الإسلامية للعقار الوقفي الفلاحي.
173	الفرع الأول: عقد المزارعة.
173	البند الأول: تعريف عقد المزارعة.
175	البند الثاني: أركان عقد المزارعة.
176	البند الثالث: آثار عقد المزارعة.
177	الفرع الثاني: عقد المساقاة.
178	البند الأول: تعريف عقد المساقاة.
179	البند الثاني: أركان عقد المساقاة.
180	البند الثالث: آثار عقد المساقاة.
181	الفرع الثالث: عقد الحكر.
181	البند الأول: تعريف عقد الحكر.
182	البند الثاني: أركان عقد الحكر.
183	البند الثالث: آثار عقد الحكر.
185	المبحث الثاني: أنماط إيجار العقارات الوقفية الفلاحية المسترجعة.
186	المطلب الأول: إجراءات إسترجاع الأملاك الوقفية.
187	الفرع الأول: كيفية استرجاع الأملاك الوقفية.
187	البند الأول: استرجاع الأملاك الوقفية المعلومة.

188	البند الثاني: استرجاع الأملاك الوقفية المجهولة.
191	الفرع الثاني: شروط استرجاع الأملاك الوقفية.
191	البند الأول: ثبوت الوقف بإحدى الطرق القانونية أو الشرعية.
191	البند الثاني: عدم استحالة الاسترجاع.
192	البند الثالث: أن يصدر طلب استرجاع الأملاك الوقفية المؤتممة من صاحب حق أي من أصحابها الشرعيون.
192	الفرع الثالث: إجراءات استرجاع الأملاك الوقفية.
192	البند الأول: استرجاع الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة.
196	البند الثاني: استرجاع الأراضي الوقفية التي بحوزة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
197	الفرع الرابع: تعويض الأملاك الوقفية التي استحال استرجاعها أو استبدالها.
197	البند الأول: أن تفقد الأرض الموقوفة المؤتممة طابعها الفلاحي.
197	البند الثاني: أن تكون الأراضي المعنية قد منحت في إطار القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983
197	المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.
198	الفرع الخامس: حصر وجرد الأملاك الوقفية.
198	البند الأول: حصر الأملاك الوقفية.
199	البند الثاني: جرد الأملاك الوقفية.
201	المطلب الثاني: تنظيم التشريع لكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة.
201	الفرع الأول: حقيقة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة.
203	الفرع الثاني: إجراءات تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي المسترجع إلى إيجار.
203	البند الأول: شروط تحويل نمط الاستغلال السابق للوقف الفلاحي المسترجع إلى إيجار.
211	البند الثاني: إعداد عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع.

- 216 الفرع الثالث: آثار عقد إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع.
- 216 البند الأول: حقوق المستأجر للعقار الوقفي الفلاحي المسترجع.
- 217 البند الثاني: واجبات المستأجر للعقار الوقفي الفلاحي المسترجع.
- البند الثالث: الفرق بين آثار عقد الإيجار الوارد على العقارات الوقفية المعلومة والمحصورة والوارد على العقارات الوقفية المسترجعة من الدولة. 219
- 223 المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار الوقفي الفلاحي.
- 224 المطلب الأول: منازعات إيجار العقار الوقفي الفلاحي.
- 224 الفرع الأول: أسباب منازعات إيجار العقار الوقفي الفلاحي.
- 224 البند الأول: المنازعات التي تنشأ عن إخلال المستأجر بالتزاماته.
- 226 البند الثاني: المنازعات التي تنشأ عن إخلال المؤجر بالتزاماته.
- 227 الفرع الثاني: إثبات الوقف.
- 228 البند الأول: إثبات الوقف بالطرق التقليدية.
- 235 البند الثاني: الطرق المستحدثة في إثبات الوقف.
- 239 المطلب الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات إيجار العقار الوقفي.
- 241 الفرع الأول: الاختصاص النوعي.
- 246 البند الأول: الاختصاص النوعي للقضاء العادي في منازعات الوقف بتنوع أقسامه.
- 255 البند الثاني: الاختصاص النوعي لمنازعات الوقف.
- 258 الفرع الثاني: الاختصاص المحلي.
- 262 الفرع الثالث: أوجه التباين في الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي.
- 264 خلاصة الفصل الثاني:

132	الخاتمة
139	فهرس الآيات القرآنية
140	فهرس الأحاديث النبوية:
141	قائمة المصادر والمراجع:
159	فهرس الموضوعات:
159	فهرس الموضوعات:
1	الملاحق
1	الملخص:

الملاحق

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة
الشؤون الدينية

مديرية
الشؤون الدينية

الجزائر في 10 رمضان 1404 هـ
الموافق لـ 10 جوان 1984 م

منشور رقم 84 / 04 / 21

السي

السادة /

الموضوع : رفع كراء محلات الاملاك الوتفقية ،

بناء على ماتقرر في اجتماع اطارات الوزارة على المستويين المركزي والولائي ، المنعقد بتاريخ 29 ربيع الثاني 1404 هـ الموافق لـ 1 فبروى 1984 م ، والقاضي برفع قيمة كراء المحلات التجارية (المرشات والحمامات) ، التابعة للاملاك الوتفقية عن طريق المزاد العلني (تحت اشراف الادارة المركزية) ، وذلك بعد اشعار صاحب المحل برسالة واعطائه مهلة ثلاثة اشهر لتسليم المفتاح ، ويمكن له المشاركة في المزاد العلني والفوز بالمحل مرة ثانية ،

كما تقرر رفع قيمة المساكن التابعة للاملاك الوتفقية بتفويهمها من جديد تمشيا مع القوانين الخاصة بالقضية برفع الايجار ، وذلك بحسب معاينة السكن في عين المكان ،

وبناء على ذلك يداليب من السادة مديري الشؤون الدينية بالولايات تطبيق هذا القرار على جميع المحلات التجارية والسكنية التابعة للاملاك الوتفقية بالولايات ابتداء من هذا الاشعار ، والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته

مدير الشؤون الدينية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

OULHACA, LE 24 OCTOBRE 1991

ولاية عين تموشنت

إلى

السيد (ة)

دائرة:

الهاتف:

رقم: 9/1/1035

OBJET: A/S Parcelle de terre (Habous)

REFERENCE: Votre lettre N° 23/10/1991

Suite à votre requête citée en référence, j'ai l'honneur de vous informer que lors de la réunion tenue au siège de la Daira, le Délégué aux réformes agricoles a bien précisé que les terres HABOUS sont à restituer aux associations des mosquées concernées.

Toutefois les attributaires exploitants ces terres actuellement sont prioritaires de plein droit et verseront les droits de location à la mosquée.

LE CHEF DE LA DAIRA



د. ل. م. ح.

NOMBRE FONDÉE	NATURE DE L'IMMEUBLE	CONTENANCE	LIEU DE SITUATION
146	Fonctionnement des services des bureaux de l'Administration publique communale	14 66.10	Canton de Genève Rue de la République 146
147	Fonctionnement des services des bureaux de l'Administration publique communale	14 66.10	Canton de Genève Rue de la République 147
148	Fonctionnement des services des bureaux de l'Administration publique communale	14 66.10	Canton de Genève Rue de la République 148
149	Fonctionnement des services des bureaux de l'Administration publique communale	14 66.10	Canton de Genève Rue de la République 149
150	Fonctionnement des services des bureaux de l'Administration publique communale	14 66.10	Canton de Genève Rue de la République 150

WILAYA : AIN TEMOUCHENT

COMMUNE : OULHACA

Lieu dit : El Hedahda

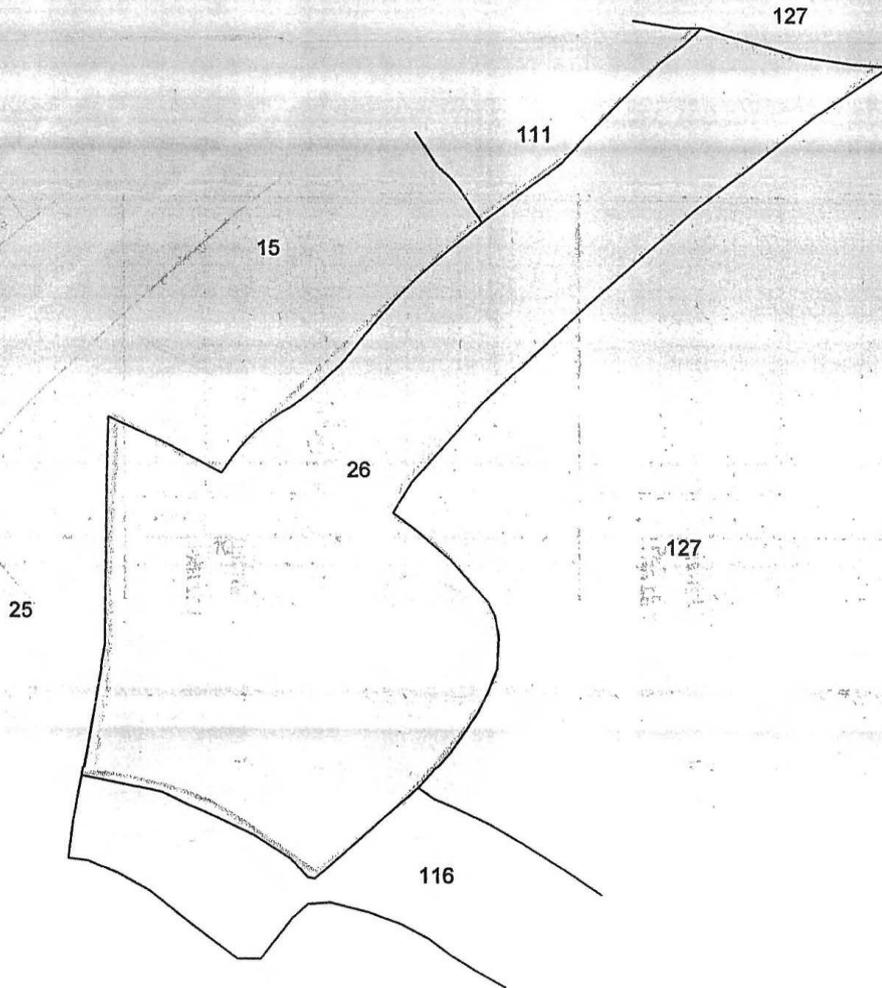
Section n°17 Ilot 26

Demandeur: Direction des affaires religieuses

Exploitant:

Echelle : 1/2000

PLAN DE DELIMITATION Parcelle Wakf



AIN TEMOUCHENT LE
Le Géometre Expert Foncier

N° d'ilot	Contenance		
	Ha	Are	Ca
26	01	45	' 01

COMMUNE :
AIN EL KIHEL
SECTION : 19

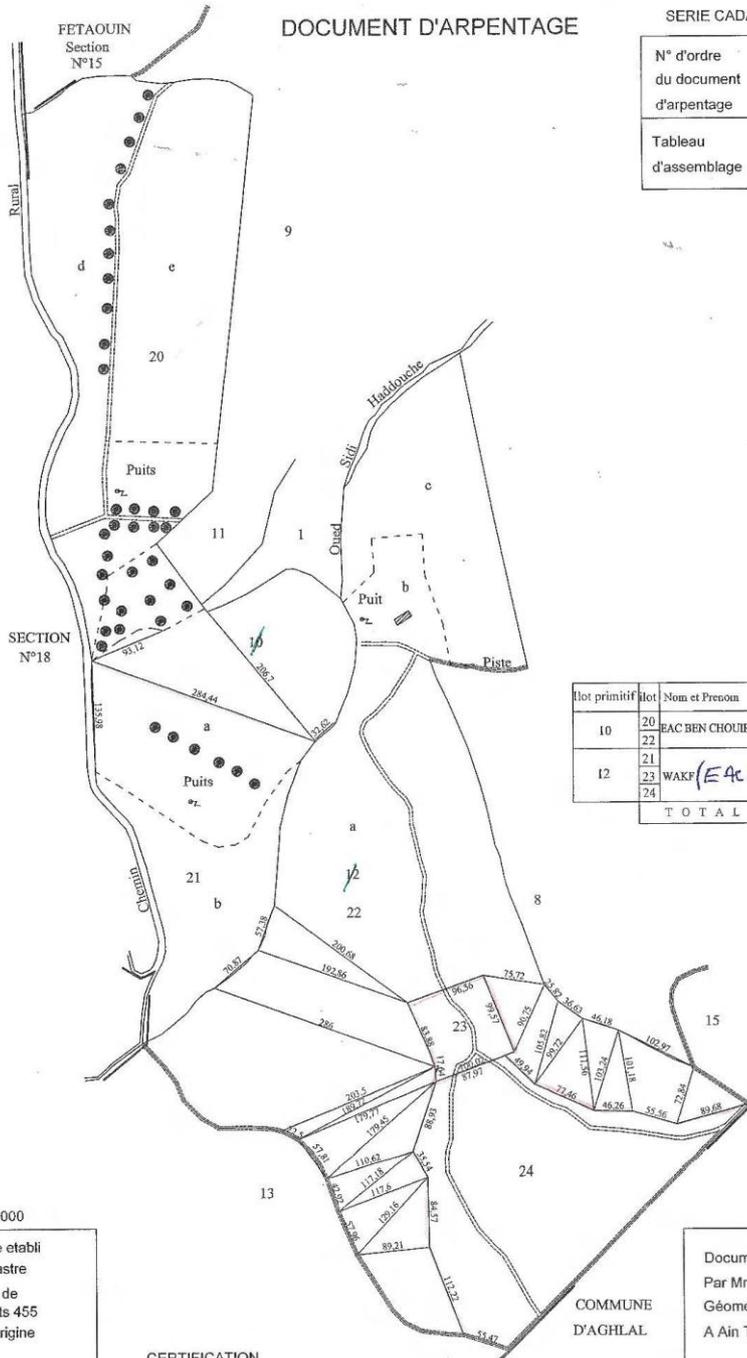
FETAOUIN
Section
N°15

DOCUMENT D'ARPENTAGE

SERIE CADASTRE MODE CC 2

N° d'ordre
du document
d'arpentage

Tableau à modifié (1)
d'assemblage sans changement (1)



Lot primitif	lot	Nom et Prenom	Superficie			Signature
			ha	ar	ca	
10	20	BAC BEN CHOUREF N°03	17	85	70	
	22		25	18	53	
	21		06	46	80	
12	23	WAKF (EAC N°3)	00	99	00	
	24		07	20	60	
	TOTAL		57	70	63	

Echelle 1/5000

Extrait du plan minute établi par le bureau du cadastre N° d'ordre du registre de Constatation des droits 455 Cachet du service d'origine

CERTIFICATION
Art: 19 du décret n° 76/02 du 25 mars 1976
Le présent document d'arpentage certifie par les propriétaires soussignés (3) à été établi
- en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectués sur le terrain -
- d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci joint
Dressé par par Mr KRARRAZ Nourredine Géometre Expert Foncier
Fait à LE.....

COMMUNE
D'AGHLAL

Document d'arpentage dressé
Par Mr KRARRAZ Nourredine
Géometre Expert Foncier
A Ain Temouchent Le

SIGNATURE

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية: الأوقاف والزكاة والحج والعمرة
مديرية:

بطاقة تعريف عقار وقي

الولاية: _____ رمز الولاية: _____ البلدية: _____ رمز البلدية: _____
رقم العقار ضمن قاعدة المعلومات _____
رقم العقار ضمن سجل التجرّد _____

1- ترتيب الملك الوقي حسب طبيعة:

سكن قطعة أرض صالة للبناء فلاحية عقار لشيوخ محلا بدة للسكن عقار ذو بة مشتركة
أرض قابلة للتعمير أرض غير قابلة للتعمير غابية شبه غابية عقار حي أرض ر أرض جب
أرض صحراوية حات من بور م تجاري مرث في حمام أخرى

العنوان الكامل للملك الوقي :

المكان المسعى: _____ موقع العقار: ريفي
حضري
شبه حضري

2- طرق التملك (مع مراجع العقد)

عقد وقف ببيعة ل م اة رسمية اج ت الأولى لتقييم العقاري دفتر ي حيازة بد سند
شهادة الحيازة طادم المكسب قلة للملكية العقارية على ذمة الأوقاف ليص مداو عن طرف أدوات التعمير القضاء
أوبموجب قانون وصية لفعة قاء ع داري التحق عقاري

3- المناطق الطبيعي للعقار

عقار ممسوح عقار غير ممسوح عقار ممسوح غير مودع
قسم مجموعة الملكية عقار ممسوح لا يجوز على مجموعة الملكية

حسب البيانات التقنية لمحافظة المسح اذكرها:

مساحة الملك الوقي: المساحة الإجمالية المساحة المبنية المساحة الغير مبنية
حدود العقار:

حسب إحداثيات غوغل (بالدرجة):

شمالا: _____ جنوبا: _____
شرقا: _____ غربا: _____
ارتفاع: _____ M
(محضر تعين الحدود إن وجد) (cc1)

✓ الوثائق التقنية للعقار:

- مخطط الطبوغرافي : رقم :
- مستخرج من مخطط المسح رقم: تاريخ الإعداد: (cc4)
- التغييرات التي طرأت على الملكية العقارية إن وجدت حسب أدوات التقنية لمسح الأراضي حسب نوع العقار.
- محضر تعين الحدود

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

رقم :

وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق لـ 26 أكتوبر سنة 2000 والمتضمن وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي ه شروطه كبريات إسماعيل بن سليمان

أنا المضي أسفله :

السيد(ة) :

المولود(ة) بتاريخ :

ابن(ة) :

السكن(ة) في :

بطاقة التعريف البرية رقم :

الصادرة بتاريخ :

المهنة :

فلاح

أشهد بشرفي أ العقار المتمثل في : قطعة أرض

الواقع بالعنوان التالي :

بلدية :

دائرة :

المتكون من : قطعة أرض

مساحته :

بمساحة :

من الشمال :

من الجنوب :

من الشرق :

من الغرب :

السك و تقسي .

أثباتا لذلك وقعت هذه الشهادة ، و أنا بي كامل قوايي العقلية ، و الله علي ما أقول شهيد .

حرر بـ نوالهامة

الموافق لـ :

إمضاء السيد

سوق من طرفنا نحن رئيس البلدية

السيد (ة)

بطاقة تعريف رقم 502937

1993

2003



بسم الله الرحمن الرحيم
السيد (ة) بن (ة) بن (ة)
بـ نوالهامة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

رقسم :

وثيقة لإثبات الملكية الوقفية

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق لـ 26 أكتوبر

سنة 2000 و المتضمن وثيقة لإثبات المكتوب لإثبات الملك الوقف في شريطه كذا في المسمى

أنا المضي أسفله :

السيدة) :

المولود(ة) بتاريخ :

بين (ة) :

السكن(ة) في :

بطاقة التعريف : : الصادرة بتاريخ :

.....

المهنة :

أشهد بشرفي أن العقار المتمثل في : قطعة أرضية خلد حية

الواقع بالعنوان التالي : فرط طابطة لسيد حسبان

بلدية : ولها صفة العراية : دائرة : ولها صفة

المكون من : 14.50 هكتار والمساحة الإجمالية

مساحته : 14.50 هكتار

بمساحة :

من الشمال : طريق بيقنا غير معبد (P.I.S.T.E)

من الجنوب : قطعة أرضية للمنادة : الشايب

من الشرق : قطعة أرضية خلد حية للسيد الحاج بن جيتون

من الغرب : قطعة أرضية خلد حية للسيد محمد أغمري بن جيتون

بمساحة :

أثباتا لذلك وقعت هذه الشهادة في كامل قداي العقبة ، و الله على ما أقول شهيد

06 جانفي 2003

حرر بـ

الموافق لـ :

إمضاء الشاهد

التصديق



سوق عن طرفنا نحن ولحمي المولود في
الذي من ولد
السيد
بطاقة التعريف
الصادرة بـ
مع طرف
ولها صفة العراية و
06 جانفي 2003
عن رئيس المجلس الشعبي
التنفيذي و الأوقاف
بـ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE

DE LA WILAYA D' AIN- TEMOUCHENT

CONSERVATION FONCIERE D'EL AMRIA

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية عين تموشنت

المحافظة العقارية للعامرية

رقم التقييد في السجل

تاريخ

طلب إجراء أولي لترقيم العقاري

المطالب (بصفته مالك أو شريك في الشياخ)

اللقب: الاسم: إسم الأب:

العنوان:

الوكيل (عند الإقتضاء)

اللقب: الاسم: إسم الأب:

بيانات بطاقة الهوية:

تعيين العقار

بلدية: قسم: مجموعة ملكية: قطعة:

طبيعة العقار: المحتوى المادي:

مراجع سندات إثبات الملكية

الوثائق المرفقة:

✓ نسخة من عقد الملكية

✓ نسخة من مخطط المسح

✓ شهادة ميلاد الميلاد

✓ نسخة من ب.ت.و

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

رقم :

شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي

إستنادا إلى :

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق لـ 26 أكتوبر سنة
و المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كيفيات إصدارها و تسليمها .
- القرار المؤرخ في 02 ربيع الثاني عام 1422 الموافق لـ 26 مايو سنة 2001 الذي يحدد
محتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي .

- وبعد الإطلاع على وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي المسجلة بالمؤرخة على التوالي رقم

الأولى :

رقم التسجيل : تاريخ الصدور : هـ : م

الثانية :

رقم التسجيل : تاريخ الصدور : هـ : م

الثالثة :

رقم التسجيل : تاريخ الصدور : هـ : م

الرابعة :

رقم التسجيل : تاريخ الصدور : هـ : م

أصدر السيد(ة) : بصفته مدير الشؤون الدينية والأوقاف :

هذه الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي الممثل في :

لواقع بالعنوان التالي :

بلدية : دائرة :

المتكون من :

مساحته الإجمالية : المبنية منها : غير المبنية :

يحده :

من الشمال :

من الجنوب :

من الشرق :

من الغرب :

حرر بـ : في : الموافق لـ :

توقيع مدير الشؤون الدينية والأوقاف

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية

نظارة الشؤون الدينية
لولاية:

مديرية الأوقاف

بطاقة تقنية للملك الوقفي

نوع الملك:

عنوان الملك:

بلدية: دائرة:

حالة الملك: جيدة متوسطة سيئة

وضعية الملك: مستغل بإيجار غير مستغل

مساحة الملك: ^{م²}

إسم ولقب المستغل للملك:

تاريخ بداية استغلال الملك:

ملاحظات:

.....

.....

.....

.....

تأشيرة الناظر

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف

وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف

لولاية الجزائر

عقد الإيجار رقم: /

بين

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية الجزائر

المسماة فيما يأتي: **المؤجر**

الطرف الأول

يمثلها:

بصفته:

و

السيد (ة):

المولود (ة) في: م ب: ولاية:

و الساكن (ة) ب: بلدية: ولاية:

بصفته (ها): مستأجر

المسمى فيها يأتي **المستأجر**

الطرف الثاني

المادة 01: يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في

هذا العقد الموقع من الطرفين، الملك الوقفي الآتي بيانه:

التعيين: محل تجاري وقفي

الكائن (ة) ب: 06، طريق سيدي يحيى

بلدية: بنر مراد رايس ولاية: الجزائر

و المتكون (ة) من:

.....

.....

المساحة الإجمالية: 6443.10 م²المساحة المبنية: 2229.60 م²

مادة 02: مدة العقد.

- يحدد مدة العقد كما يلي:
- ثلاث و عشرون شهرا بالنسبة للمحلات التجارية ابتداء من تاريخ:.....م
 - إلى غاية:.....م.
 - ثلاث سنوات بالنسبة للأماكن الأخرى ابتداء من تاريخ:.....م
 - إلى غاية:.....م.

مادة 03: ثمن الإيجار.

حدد ثمن الإيجار ب (بالحروف): أربعمئة و واحد و تسعون ألف و ثلاثمئة دينار
 نواتري... (بالأرقام) (.. 491.300 ... دج..).
 ويدفع في بداية ... كل شهر ... إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم
 مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية الجزائر تحت رقم : 611 200 022 088 /71
 فرع البنك الوطني الجزائري الكائن بـ حسين داي - وكالة حسين داي - الجزائر

لمادة 04: الأعباء.

اتفق الطرفان- دون المساس بأعباء الصيانة و الترميم التي يتحملها كل من
 لطرفين حسب ماهو منصوص عليه في هذا العقد، وطبقا لأحكام الأمر رقم: 58/75
 لمؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ: 26 سبتمبر 1975م ، المتضمن القانون المدني
 - على ما يلي:

يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات والإصلاحات الداخلية، وتكون الإصلاحات
 و الترميمات الخارجية مناصفة بين الطرفين.

المادة 05: الضمانات.

يدفع المستأجر مبلغا قدره (بالحروف):.....//.....
//..... (بالأرقام): (.....//..... دج).....
 عند التوقيع علي العقد، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة «إيداع كفالة» يسلمه له المؤجر
 وذلك ضمانا على محتويات الملك المؤجر المبنية بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم و الإستلام.
 و لا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادرة إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف ترميم، و إصلاح الملك
 الوقفي عند المغادرة.

المادة 06: يخصص الملك الوقفي المؤجر... للتجارة (صناعة آلات التدفئة و المكيفات).....

ولا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام للشريعة الإسلامية.

المادة 07: التزامات المستأجر.

لتزم المستأجر بما يلي:

- 01- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد، وبعد إجراء أي تحويل على المحلات و التجهيزات المؤجرة، دون الموافقة الكتابية المسبقة و الصريحة من المؤجر.
- 02- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه.
- 03- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات و الأجهزة المؤجرة على حالها.
- 04- إخلاء الملك المؤجر و تسليم مفاتيحه عند إنتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة: 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري، وذلك دون إعدار و لا إخطار مسبق من المؤجر.
- 05- يعفى المستأجر من دفع الضرائب و الرسوم عن العقار، تطبيقا لنص المادة 44 من القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، و المتعلق بالأوقاف، و يلتزم بالأعباء الأخرى.
- 06- تقدم طلب تجديد العقد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، و إن لم يتحقق ذلك، تطبق الأحكام الواردة في البند الرابع المذكور أعلاه.
- 07- عدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة عقد الإيجار إلا بعد الموافقة الكتابية و المسبقة من " المؤجر " .
- 08- تأمين الوقفي المؤجر ضد الأخطار المتوقعة.
- 09- عدم اللجوء الى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه .
- 10- عدم إحداث تغيير على طبيعة الملك الوقفي ، سواء بالزيادة أو النقصان إلا بعد الموافقة الكتابية من " المؤجر " .
- 11- احترام القوانين، والآداب العامة، وحسن الجوار.
- 12- تسديد تكاليف إيصال الكهرباء ، و الماء ، و الغاز ، و فواتير إستهلاكها .

المادة 08: التزامات المؤجر .

يلتزم المؤجر بما يلي :

- 01 - تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة.
 - 02 - الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع الأماكن المؤجر تمتعا إرتياحيا .
- المادة 09 :** يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة طبقا للقانون الجاري به العمل في هذا المجال .

المادة 10: يحتفظ المؤجر بحق فسخ العقد لأحد الأسباب التالية :

- 01- عدم دفع مستحقات ثلاثة (03) أشهر من الإيجار، مع الإحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار النجمة عن ذلك .
- 02- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر .
- 03- عدم تنفيذ المستأجر للإلتزامات الواردة في العقد .
- 04- تصرف المستأجر في الملك الوقفي بما يتنافى وأحكام المادة 05 أعلاه .
- 05- إهمال الملك الوقفي وعدم صيانتة والمحافظة عليه محافظة الرجل العادي .
- 06- عند الضرورة القسوى وخدمة المصلحة العامة .
- 07- في حالة وفاة المستأجر ، يفسخ العقد بقوة القانون ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر ، للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه ، طبقا للنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم : 98 / 381 المؤرخ في أول ديسمبر 1998 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفيات ذلك .

المادة 11: للمستأجر حق المبادرة في فسخ العقد لأي سبب شخصي أو عائلي .

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام .

المادة 12: عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري ، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المسيرة بالأوقاف .
حرر بالجزائر في: م .

توقيع المستأجر

رقسم بطاقة التعريف :

صادرة بتاريخ عن دائرة

توقيع المؤجر

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

- لولاية الجزائر -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف
الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

عقد إيجار عقار وقفي طو طابع : 01
رقم العقد: 2023 /

تم إبرام هذا العقد بين :

01-الطرف الأول : المؤجر

-الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة ، الكائن مقره بـ : الجزائر العاصمة باب قايد تجزئة 33 بر خادم .
-ممثلا من طرف السيد :
بصفته :

من جهة

الطرف الثاني : المستأجر

- السيد (ة) :
- والمقيم (ة) بـ :
- بطاقة التعريف :
بصفة مستأجر

بـ : المولود (ة) بتاريخ :
ولاية : بلدية :
الجنسية : جزائرية : الصادرة :

بصفة وكيل عن :
صادرة عن :
ممثل عن :
المحرر لدى :
بموجب وكالة رقم : /
بموجب القانون الأساسي لـ : /
الكائن مكتبه بـ : /
بتاريخ : /

من جهة أخرى

الفصل الأول

1- المتعيين:

المادة الأولى: يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الملك الوقفي الآتي بيانه :

نوع الملك : رقم الجرد : الكائن بـ :
بلدية : الولاية : المتكون من : /
المساحة الإجمالية: / المساحة المبنية: /

يستغل الملك الوقفي في :

2- قيمة الإيجار:

المادة 02. - حددت قيمة الإيجار بـ / سنويا / وبالحروف :
يُدفع ابتداء من اليوم الخامس إلى اليوم العاشر من كل شهر في الحساب الولائي للديوان الوطني للأوقاف و الزكاة (إيرادات)
الرقم : / المفتوح بالبنك الجزائري الوطني الجزائري وكالة رقم: / الكائنة بـ : /

المادة 03: ترفع قيمة الإيجار بنسبة / عند تجديد كل عقد ودون الحاجة إلى التفاوض من جديد بناء على ما بنص عليه دفتر الشروط المرفق.

3مبلغ الضمان:

المادة 04: مبلغ الضمان يدفع بموجب هذا العقد المستأجر مبلغ قدره : وبالحروف : / ما يعادل ستة أشهر من الإيجار، كضمان لا يسترد إلا في انتهاء العلاقة الإيجارية . كما يدفع مبلغ قدره / وبالحروف (/) كضمان عن التجهيزات يساوي 30% من قيمتها المثبتة بالخبرة رقم : / ، المؤرخة في : / المنجزة من طرف : / لجبر تمالك هذه التجهيزات وفقدان قيمتها نتيجة الاستعمال.

04 المدة :

المادة 04 : مدة عقد الإيجار محددة بـ 12 شهرا (إثنا عشر شهرا) ابتداء من : / إلى غاية / يتم تقديم طلب تجديد العقد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من نهايته.

الجزء الثاني

1-التزامات المؤجر:

المادة 05: يلتزم المؤجر بما يلي :
تسليم الملك المؤجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها.
تمكين المستأجر من الانتفاع بالأمكان المؤجرة انتفاعا ارتياحيا.
مساعدة المستأجر لدى مختلف الهيئات لتمكينه من ربط الملك الوقفي بمختلف الشبكات إن طلب ذلك.

2-التزامات المستأجر:

المادة 06 : عدم التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي شكل من أشكال التصرف (البيع – الاستبدال – التنازل – الرهن أو غيرها) و يمنع إيجاره من الباطن مع مراعاة أحكام المادة 24 من قانون الأوقاف 10/91.
المادة 07 : إحداث أي تغيير في طبيعة الملك الوقفي سواء بالزيادة أو النقصان إلا بعد الموافقة المكتوبة و المسبقة لمصالح الديوان.
المادة 08 : يلتزم المؤجر باحترام القوانين والآداب العامة ، الحفاظ على النظام العام ، وفي حالة مخالفتها يفسخ العقد بقوة القانون دون أي تعويض.
المادة 09: على المستأجر تسديد تكاليف الربط بمختلف الشبكات كالماء والكهرباء والغاز وغيرها و فواتير الاستهلاك.
المادة 10: السماح بتنفيذ أشغال التحسين أو الترميم أو الصيانة للأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأملاك الوقفية العقارية التي تخضع لنظام الاستغلال المشترك.
المادة 11: ضمان جبر الضرر الذي يلحق بالغير جراء ممارسة النشاط أو صيانة أو ترميم العقار الوقفي ويكون مسؤولا مدنيا و جزائيا عن كل ذلك.
المادة 12: تقع على المستأجر جميع أعباء الصيانة أو الترميم أو التحسين إذا ما تعلق الأمر بأشغال ثانوية.
المادة 13: إذا تعلق الترميم أو الصيانة بالأشغال الكبرى مطلقا ، ينتجاً إلى إتفاق رضائي بين الطرفين يجسد في اتفاقية توقع بينها، و كل أشغال تتم خارج هذا الإطار يتحمل تبعاتها ونفقاتها المستأجر دون المطالبة بأي تعويض مهما كانت قيمته.
المادة 14: يحتفظ المؤجر بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن قرار المستأجر بفسخ العقد قبل انتهاء فترته ، دون الالتزا بالإخطار المنصوص عليه في المادة 18 أدناه ، وعلى هذا الأخير إرجاع مفاتيح المحل إلى الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة أو الجهة التي تمثله.

2-فسخ العقد:

المادة 15 : يحتفظ المؤجر بحق فسخ العقد للأسباب التالية:

*إخلال المستأجر بأحد الالتزامات الواردة في العقد لا سيما المواد 6-7-8-10 المذكورة أعلاه.

*عدم التزام المستأجر بدفع مستحقات الإيجار في الأجل المحددة (تأخر 6 أشهر متتالية).

*إهمال الملك الوقفي وعدم صيانتته والمحافظة عليه.

*عند الضرورة القصوى وخدمة المصلحة العامة.

المادة 16: في حالة وفاة المستأجر يفسخ العقد بقوة القانون ، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر ، للمدة

المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه ، طبقاً لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في : 01 ديسمبر 1998.

المادة 17: يحق للمستأجر المبادرة بطلب فسخ عقد الإيجار ، ويلتزم في هذه الحالة بإخطار المؤجر في أجل شهرين (02) قبل موعد

الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

المادة 18: كل خلاف قد يحدث حول أحكام هذا العقد يسعى الطرفين إلى حله بالتراضي في المراحل الأولى ، وفي حالة عدم التوصل

إلى حل ودي يحال على الجهات المختصة.

المادة 19: يلتزم الطرفان باحترام بنود هذا العقد ، وكل تصرف مناف لمواده يعتبر لاغ.

المادة 20: يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور إمضائه

المادة 21: يحزر هذا العقد على نسختين من طرف المؤجر وتسلم نسخة منه للمستأجر.

إمضاء الطرف الثاني (المستأجر)

الإسم واللقب:.....

رقم بطاقة الهوية :.....

الصادرة :.....

بتاريخ :.....

إمضاء الطرف الأول (المؤجر)

الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

عقد إيجار رقم :

بين

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية :

المسماة فيما يأتي " المؤجر "

الطرف الأول

يمثلها السيد :

بصفته : مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية

و

السيدة (ة) :

المولود (ة) بتاريخ : ب : ولاية : من جهة أخرى

و الساكن ب :

ب :

بصفته : مستأجر

المسمى فيما يأتي : "المستأجر"

الطرف الثاني

المادة 01 : يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الموقع من الطرفين ، الملك الوقفي الآتي بيانه :

التعيين : قطعة أرض فلاحية

الكائن (ة) ب : حبوب الصادق

بلدية : ولهاصة دائرة : ولهاصة ولاية : عين تموشنت

و المتكون (ة) : من

المساحة الإجمالية : 04 هكتار و 50 آر

المساحة المبنية : /-----م²

المادة 02 : مدة العقد

تحدد مدة العقد كما يلي :

- * عشرون (20) شهرا ، بالنسبة للمحلات التجارية ابتداء من تاريخ /---/---/--- إلى غاية /---/---/---
- * قطعة أرض فلاحية بالنسبة للأموالك الأخرى ابتداء من تاريخ : 2013/01/01 إلى غاية : 2013/12/31 سنة قابلة للتجديد

المادة 03 : ثمن الإيجار

حدد ثمن الإيجار بـ (الحروف) : تسعة آلاف دينار (بالأرقام) 9000.00 دج
ويُدفع في نهاية كل سنة إلى حساب الأوقاف المفتوح بإسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية عين تموشنت تحت رقم : 200012175/17 بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن بـ : عين تموشنت
يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية تاريخ سريان هذا العقد أو عند تجديده .

المادة 04 : الأعباء

يتفق الطرفان - دون المساس بأعباء الصيانة و الترميم التي يتحملها كل من الطرفين حسب ما هو منصوص عليه في هذا العقد ،
وطبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1935 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 م ، المنضمين القانون
المدني على مايلي :

يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات الخارجية و الإصلاحات الداخلية ، وتكون الإصلاحات و الترميمات الخارجية
مناصفة بين الطرفين .

المادة 05 : الضمانات

يدفع المستأجر مبلغا قدره بالحروف : تسعة آلاف دينار جزائري (بالأرقام) (9000.00 دج) .
عند التوقيع على العقد ، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع كفالة" يسلمه له المؤجر ، وذلك ضمانا على محتويات الملك
المؤجر المبنية بالوثيقة الحرة المتبنة لحالته عند التسليم و الإستلام .

ولا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادر إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف ترميم ، وإصلاح الملك الوقفي عند المغادرة .

المادة 06 : يخصص الملك الوقفي المؤجر : للنشاط الفلاحي .

ولا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام التشريعية الإسلامية

إلتزامات المتعاقدين

المادة 07 : إلتزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يلي :

1. شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد ، وبعد إجراء أي تحويل على المحلات و التجهيزات المؤجرة ، دون الموافقة الكتابية المسبقة و الصريحة من المؤجر .
2. دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه .
3. السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات و الأجهزة المؤجرة على حالها .
4. التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة و التجهيزات و التركيبات التي ينتفع بها .
5. إخلاء الملك المؤجر و تسليم مفاتيحه عند إتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم : 03/39 المؤرخ في : أول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري ، وذلك دون إعدار و لا إخطار مسبق من المؤجر .
6. يعفى المستأجر من دفع الضرائب و الرسوم عن العقار ، تطبيقا لنص المادة 44 من القانون رقم : 10/91 المؤرخ في : 27 أبريل 1991 ، المتعلق بالأوقاف ، و يلتزم بالأعباء الأخرى .
7. تقديم طلب تجديد العقد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته ، و إن لم يتحقق ذلك ، تطبق الأحكام الواردة في البند الرابع المذكور أعلاه .
8. عدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة عقد الإيجار إلا بعد الموافقة الكتابية و المسبقة من "المؤجر"
9. تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد الأخطار المتوقعة .
10. عدم الإلتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه
11. عدم إحداث تغيير على طبيعة الملك الوقفي ، سواء بالزيادة أو بالنقصان ، إلا بعد الموافقة الكتابية من "المؤجر"
12. 11-إحترام القوانين ، والآداب العامة ، و حسن الجوار
13. تسديد تكاليف إيصال الكهرباء ، و الماء و الغاز ، و فواتير استهلاكها .

المادة 08 : إلتزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بما يلي :

- 03- تسليم المستأجر الملك المؤجر و ملحقاته المحتملة .
 - 04- الأمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياحيا .
- المادة 09 :** يلتزم المستأجر بإحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة طبقا للقانون الجاري به العمل في هذا المجال.

قائمة بأسماء أعضاء اللجنة المشرفة على المزاينة العمومية الخاصة

بكراء

ملاحظات	الإمضاء	الصفة	المؤسسة التي يمثلها	الاسم و اللقب	رقم رتبتي

حور لي :

نحن أعضاء اللجنة المشرفة على كراء نشهد بأن السيد
قد فاز على منافسه المباشر السيد
بقائمة الأجر الشهري الذي أرسلت عليه الزيادة و الخداد بـ
كما و اذقت اللجنة على أن يتم إبرام العقد باسم الفائز المذكور مع مظارة الشؤون الدينية .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

ولاية عين تموشنت

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

الرقم:/.....

وصل دفع الإيجار

ولاية:

أنا السيد: مستأجر للملك الوقفي العام

نوع الملك: الكائن في:

مطالب بدفع مبلغ قدره: لدى البنك الوطني الجزائري

فرع:

حرر بـ: في:

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

ولاية عين تموشنت

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

الرقم:/.....

وصل دفع الإيجار

ولاية:

أنا السيد: مستأجر للملك الوقفي العام

نوع الملك: الكائن في:

مطالب بدفع مبلغ قدره: لدى البنك الوطني الجزائري

فرع:

حرر بـ: في:

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

دفتر الشروط

إستثمار أرض وقفية مشجرة (مساقاة)

الكائنة ب.....

لموسم فلاحي

ابتداء من :..... إلى غاية :.....

دفتـر الشـروط للإستثمار أرض و قفـية مشـجرة :المادة الأولى: المرجع .

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم .
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم .
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق .
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن المتضمن التهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفايات إستغلال أراضي الفلاحة التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 23 ذذذ القعدة 1409 الموافق لـ 27 يونيو 1989 الذي يحدد صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 7 رمضان 1411 الموافق لـ 23 مارس 1991 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 381-98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01/12/1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 164-2000 المؤرخ في 25 ربيع الأول 1421 الموافق لـ 28 يونيو 2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 200-2000 المؤرخ في 24 ربيع الثاني 1421 الموافق لـ 26 يوليو 2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها

المادة الثانية: الهدف

يهدف دفتر الشروط إلى استثمار أرض وقفية مشجرة عن طريق عقد المساقاة الذي تنص عليه أحكام المادة 26 مكرر 1 - البند الثاني - من القانون: 07/01 المؤرخ في : 2001/05/22 ،الذي يعدل و يتم القانون :10/91 المؤرخ في :1991/04/27 المتعلق بالأوقاف.

المادة الثالثة: صيغة الاستثمار

يتم الاستثمار عن طريق عملية المساقاة التي يقصد بها إعطاء الأرض المشجرة للإستغلال لمن يصلحها مقابل حصة من الثمر.

المادة الرابعة: طريق الاستثمار

يتم الاستثمار عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أكبر عرض يتضمن أعظم حصة من المحصول أو أكبر نسبة مئوية

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايمة عن طريق المصققات و الصحف الوطنية ،يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة (مديرية /وزارة) وذلك بعد تسديد مبلغ :.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك.....تحت رقم :.....بعنوان..... (تحديد نوع الحساب)

أ-التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد ،إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :

- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي% من القيمة المالية المقدرة للحصة الإفتتاحية المعروضة .

- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه .

- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم :إلى غاية الساعة(تاريخ آخر يوم عمل) .

وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم :على الساعة(يوم العمل الموالي) و ذلك ب (تحديد مكان الفرز)

ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايمة .

-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .

-لا يمكن سحب العروض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

ب-لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :

- مدير المصلحة المتعاقدة (تعيين المصلحة)، رئيسا .

- ممثل عن الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف

- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف) .

- مدير أملاك الدولة أو من يمثله.
 - ثلاث أعضاء من المجلس الشعبي الولائي، أو من المجلس الشعبي الوطني (حسب طبيعة الإستثمار) .
 - محضر قضائي .
- يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة السابعة (7) أدناه ، مع إثبات الحضور بالتوقيع.
- لا يبيت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق المبلغ الإفتتاحي .
- وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدّم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .
- و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة .
- و يحضر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد .

المادة الخامسة: شروط المشاركة في المزايمة :

- يشترط في الراغب في المشاركة في المزايمة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي على الوثائق التالية :
- طلب المشاركة يحتوي على الإسم و القب و العنوان .
- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.
- كشف الضرائب.
- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .
- شهادة إثبات الإقامة .
- شهادة السوابق العدلية .
- كشف بنكي برقم الأعمال.

المادة السادسة: كفالة الضمان

تتحول كفالة المشاركة % إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسى عليه المزاد إذا تساوتا ، اما إذا كانت كفالة المشاركة اقل من كفالة الضمان يجب عليه دفع الفارق لاتمام قيمة كفالة الضمان التي يسترجعها بعد إنتهاء مدة العقد، و مغادرة الأرض الوقفية ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .

المادة السابعة: الوكالة

- يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت ما يأتي :
- وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.
- قدرة الموكل (بكسر الكاف) على الوفاء ماليا .

المادة الثامنة: تعيين الموطن

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.

المادة التاسعة: الفصل في الإحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزايدات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقاً لما جرى به العمل في هذا الشأن.

المادة العاشرة: التوقيع على المحضر

يوقع حالاً على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

المادة الحادية عشر: مدة عقد المرصد

يبرم عقد المرصد لمدة تحددها القيمة المالية لتكلفة الاستثمار.

المادة الثانية عشر : تقدير تكلفة الاستثمار.

تقدر تكلفة الاستثمار بعد الانتهاء من الأشغال نهائياً ، وتشمل تكاليف الدراسة والمتابعة والانجاز .

المادة الثانية عشر: الإتفاقات

ينتفع المتعامل المتعاقد (المستثمر) بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية ، الظاهرة منها و الخفية ، الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تنتقل العقار المستثمر و دون أي طعن ضد المصلحة المتعاقدة دون أن يلتمس الضمان بأي حال من الأحوال .

المادة الثالثة عشر: زيارة الأماكن

يفترض في المتعامل المتعاقد (المستثمر) أنه زار الأرض الوقفية البيضاء المعروضة و يعرف تمام المعرفة قوامها و نوعيتها و ذلك تحت مسؤوليته .

المادة الرابعة عشر: الرقابة من المصلحة المتعاقدة

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ، يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تمارس الرقابة على الأرض الوقفية المستثمرة ، وفي كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع دفتر الشروط، ومدى إحترام الشروط المنصوص في هذا الدفتر .

يلتزم المتعامل المتعاقد أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعداته للمراقبين بأن يسهل لهم الدخول إلى الأرض الوقفية و أن يزودهم بكل المعلومات .

المادة الخامسة عشر: قوام الأرض الوقفية المستثمرة

- مساحة الأرض الوقفية البيضاء المعروضة للاستثمار بغرض البناء والاستغلال ، هي :

.....هـ..... آر..... سآر .

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني أو غيره . (أنظر وثيقة جرد الأملاك الوقفية السطحية المرفقة).

-الإحداثيات الجغرافية للأرض الوقفية البيضاء مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق قسممجموعة ملكيةفي حالة العقار ممسوح

في حالة عقار غير ممسوح:

الحدود :: شمالا :.....

جنوباً :.....

شرقا :.....

غرباً :.....

المادة السادسة عشر: حقوق المتعامل المتعاقد (المستثمر)

- الإستغلال الحرالارتياحي للأرض الوقفية المعروضة للإستثمار الموضوعة تحت تصرفه لغرض البناء والاستغلال مع مراعاة أحكام المادة 11 أعلاه ، وينحصر حقه في الانتفاع بإيرادات البناء ، وكذا الاستغلال غير المتلف للأرض الوقفية وما انجز عليها طبقاً للمادة 18 من القانون: 10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم

- الحق في التنازل عن البناء باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الإستثمار (مدة العقد.

- الأولوية بعد انتهاء مدة العقد في المشاركة في المزداد الخاص بتأجير البنايات المشيدة.وذلك بنسبة

المادة السابعة عشر:إلتزامات المتعامل المتعاقد (مستثمر)

يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) مايلي :

2- يمنع على المتعامل المتعاقد (المستثمر)إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بالموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة .

2 - موافقة المتعامل المتعاقد على خضوع المشروع الإستثماري لقانون الصفقات (الدراسة والانجاز)

3- إلتزام المتعامل المتعاقد بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة بإستغلال الأملاك الوقفية .

3- يجب على المستثمر (المتعامل المتعاقد) دفع قيمة الإيجار السنوي حسبما يتفق عليه في العقد .

4- يتعهد المتعامل المتعاقد بتمويل المشروع إلى غاية الانتهاء من الأشغال حسب الأجل المحددة لانجاز المشروع.

المادة الثامنة عشر: حقوق المصلحة المتعاقدة.

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد الحكر في الحالات التالية :

أ – الإخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.

ب – التأخر عن دفع الإيجار السنوي لمدة(تحديد المدة)

ج – ملاحظة إهمال الأرض الوقفية وعدم الحفاظ عليها .

د – إذا ما ادعت المصلحة العامة لذلك .

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تمارس الرقابة على الأرض الوقفية المستثمرة، وفي كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع دفتر الشروط، ومدى إحترام الشروط المنصوص في هذا الدفتر .
يلتزم المتعامل المتعاقد أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعداته للمراقبين بأن يسهل لهم الدخول إلى الأرض الوقفية و أن يزودهم بكل المعلومات .

المادة السابعة عشر: قوام الأرض الوقفية المستثمرة

- مساحة الارض المشجرة المعروضة للإستثمار بغرض المساقاة هي :

.....هـ..... آرسأر .

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني أو غيره . (أنظر وثيقة جرد الأملاك الوقفية السطحية المرفقة).

-الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق قسممجموعة ملكية
.....في حالة العقار ممسوح

في حالة عقار غير ممسوح:

الحدود : شمالا :.....

جنوبا :.....

شرقا :.....

غربا :.....

نوع الأشجار وعددها :

النوع الاول :.....العدد:.....العمر:.....العدد:.....

النوع الثاني : :.....العدد:.....العمر:.....العدد:.....

.....

.....

المادة الثامنة عشر:إلتزامات المتعامل المتعاقد (مستثمر)

زيادة على الإلتزامات الملقاة على عاتق كل مساقى في مجال المساقاة، يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) مايلي :

1- يمنع على المتعامل المتعاقد (المستثمر) إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية المشجرة زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة .، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

2 - يلتزم المتعامل المتعاقد (المستثمر) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية المشجرة.

- 3- أن يتحمل المستثمر لوحده مصاريف العناية بالأشجار وخدماتها ومعالجتها وسقيها و جني ثمارها و تخزينها إلى غاية بيعها .
- 4- يجب على المستثمر (المتعامل المتعاقد) إشعار المصلحة المتعاقدة بتاريخ بداية الجني ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة للتقييم للقيام بمهامها المنصوص عليها في المادة أدناه .
- 5- أن يحرص المستثمر على نقل حصة المصلحة المتعاقدة من الثمار إلى محل بيعها إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي للمصلحة المتعاقدة(تعيين الحساب) بالتنسيق مع مصالح هذه الأخيرة .
- 6 - أن يقوم المتعامل المتعاقد بحراسة الأرض الوقفية المشجرة و حمايتها والدفاع عنها أثناء مدة العقد.
- 7 - يجب على المتعامل المتعاقد إحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الأراضي المشجرة .
- 8- يلتزم المتعامل المتعاقد بإحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة .
- 9- يقع على المتعامل المتعاقد تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز إن وجد ويقع عليه تسديد فواتير الإستهلاك فيها .

المادة التاسعة عشر: حقوق المصلحة المتعاقدة.

- 1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد المساقاة في الحالات التالية :
- أ - الإخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.
- ب - التأخر عن دفع حصص المصلحة المتعاقدة الموسمية من الثمار لمدة(تحديد المدة)
- ج - ملاحظة إهمال الأرض الوقفية وعدم الحفاظ عليها وعدم العمل على العناية بها .
- د - إذا ما ادعت المصلحة العامة لذلك .
- 2- يحق للمصلحة المتعاقدة تعيين لجنة مختصة تعين عملية الجني وتقيم الثمار وقد تستعين في ذلك بمحضر قضائي وبأعوان من المصالح الإدارية ذات العلاقة بالنشاط الفلاحي .
- 3- يحق للمصلحة المتعاقدة بيع حصتها من الثمار في الأماكن المحصنة لهذا الغرض.

المادة العشرون : إنتهاء عقد الإستثمار

عند إنتهاء مدة الإستثمار لأي سبب يجب على المتعامل المتعاقد (مستثمر) أن يترك الأرض الوقفية المشجرة المستثمرة في الحالة التي تكون عليها جميع التحسينات التي إكتسبتها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض .

المادة الواحدة والعشرون:

لا يمكن للمستثمر (المتعامل المتعاقد) أن يسترجع الضمان بعد إنقضاء مدة الإستثمار إلا بعد أن يقدم شهادة مخالصة تصدر من مدير المصلحة المتعاقدة .

وإذا تبين بعد معاينة الأرض المشجرة المستثمرة تعرضها إلى بعض الأضرار تخصم قيمتها من مبلغ الضمان .

المادة الثانية والعشرون:

يتحمل المستثمر (المتعامل المتعاقد) أعباء كل الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأراضي المشجرة طيلة مدة الإستثمار .

المادة الثالثة والعشرون:

يلتزم المتعامل المتعاقد (المستثمر) بتأمين الأرض الوقفية المشجرة المستثمرة من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق بها خلال مدة الإستثمار ، بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد .

المادة الرابعة والعشرون: فسخ العقد

في حالة فسخ العقد نظروف قاهرة وقررت المصلحة المتعاقدة إسترجاع الأرض المشجرة المستثمرة يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) أن يضمن للمصلحة المتعاقدة حصتها من الحقوق الثابتة يوم فسخ العقد .

المادة الخامسة والعشرون: إخلاء الأمانة

يلتزم المستثمر (النمتعامل المتعاقد) بمغادرة الأرض الوقفية المشجرة المستثمرة عند نهاية الأجال المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .

المادة السادسة و العشرون: وفاة المتعامل المتعاقد (المستثمر) في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يكون للورثة أو لذوي الحقوق أو موكلهم اشعار المصلحة المتعاقدة في خلال تسعين يوما الموالية للوفاة برغبتهم في مواصلة استثمار الأرض الوقفية المشجرة أو فسخ العقد شرط التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في دفتر الشروط .

المادة السابعة والعشرون: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة ، بعد استنفاد الطرق الودية .

الإمضاء

المصادقة

الملخص:

الوقف نموذج إسلامي فريد يتجلى فيه الإبداع و عمق النظر وبعد الرؤية، ومن أهم مقاصده استمرار العطاء و استقرار أبواب المعروف "فالمال عرضة للزوال والوقف سبب لحفظه وتنميته".

فالتاريخ الإسلامي حافل بالأوقاف التي حققت مصالح المسلمين، والتي شيدت لدعم البر والخير والتنمية، فقد قامت الأوقاف بتمويل العديد من الحاجات، والخدمات الأساسية والعامّة للمجتمع.

فعلى الرغم من كثرة الأعيان الوقفية في العديد من البلدان على غرار الجزائر، إلا أن الإهمال والتهميش قد طالها بشكل أو بآخر، ومن ثم دعت الضرورة إلى إعادة النظر في كيفية تنمية، وإستثمار هذه الأوقاف وأن أهم مجالات هذا الاستثمار مجال الإيجار العقاري للأراضي الفلاحية.

إن ظاهرة الاهتمام بموضوع إيجار الأملاك الوقفية وتثمين أموالها وإخراجها من حالة الركود وحيث العمل الخيري المحدود إلى آفاق تكون فيها أكثر نفعاً وفعالية وخدمة للصالح العام.

ومنه تعتبر صيغة إيجار العقار الوقفي الفلاحي من الصيغ الاستثمارية للأملاك الوقفية عامة، التي حظيت بمزيد من اهتمام ونظمت بمرسوم مستقل رغم وجود مرسوم يخص الأملاك الوقفية عامة باعتبار أن العقارات تمثل ثروة أساسية في الأملاك الوقفية.

ولقد هدفت هذه الدراسة الى تقييم المعالجة التشريعية لإيجار العقار الوقفي الفلاحي في التشريع الجزائري، مع بيان ضبطها مع أحكام الفقه والشريعة الإسلامية باعتبار مرجعية الوقف إسلامية بصفة عامة.

ونأمل في الإجابة على التساؤل البحثي الرئيسي والتساؤلات الفرعية المتفرعة منه والتي تتمثل في مدى نجاح المعالجة التشريعية لإيجار العقار الوقفي الفلاحي في التشريعات الجزائرية وما مدى تماشي ذلك مع الفقه الإسلامي.

الكلمات المفتاحية: الوقف، إيجار، العقار الوقفي، العقار الوقفي الفلاحي.

Abstract :

The endowment is a unique Islamic model in which creativity, depth of consideration and far-sightedness are evident. One of its most important purposes is the continuation of giving and the stability of favour. Islamic history is full of endowments that fulfilled the interests of Muslims, and which were built to support righteousness, goodness and development. The endowments funded many needs and basic and general services for society.

Indeed, despite the large number of endowment objects in many countries, such as Algeria, neglect and marginalization affected it in one way or another. Thus, it is necessary to call for a reconsideration of how to develop and invest these endowments, and that the most important areas of this investment are the renting of agricultural properties and lands.

The phenomenon of interest in the issue of renting endowment properties and investing its money and getting it out of the state of stagnation and the limited space of charitable work to horizons is useful, effective and serves the public interest. Hence, the formula for renting agricultural endowment property received more attention and was regulated by a separate decree despite the existence of a decree concerning endowment properties in general, given that real estate represents a basic wealth in endowment properties.

This study aimed at evaluating the legislative treatment of the agricultural endowment property in the Algerian legislation, with a statement of its compliance with the provisions of jurisprudence and Islamic law, given that the endowment is an Islamic reference in general. We hope to answer the main research question and the sub-questions stemming from it, which is the extent of the success of the legislative treatment of the agricultural endowment property lease in Algerian legislation and the one to which this is compatible with Islamic jurisprudence.

Keywords: endowment, rent, endowment property, agricultural endowment property.

Resume

La dotation est un modèle islamique unique dans lequel la créativité, la profondeur de pensée et la perspicacité sont évidentes, et l'un de ses objectifs les plus importants est la poursuite du don et la stabilité des portes du bien.

L'histoire islamique est pleine de dotations qui ont servi les intérêts des musulmans et ont été construites sur la droiture, la bonté et le développement. Les awqaf ont financé de nombreux besoins et services de base et généraux de la communauté.

Malgré le grand nombre d'objets de dotation dans de nombreux pays, comme l'Algérie, la négligence et la marginalisation les ont touchés d'une manière ou d'une autre, puis la nécessité a appelé à reconsidérer la manière de développer et d'investir ces dotations, et que les domaines les plus importants de cet investissement sont la location immobilière de terres agricoles.

Le phénomène d'intérêt dans la question de la location des propriétés de dotation et d'investir son argent et de le sortir de l'état de stagnation et de l'espace limité du travail caritatif vers des horizons dans lesquels il est plus utile, efficace et au service de l'intérêt public.

Ainsi, la formule de location des biens de dotation agricoles est l'une des formules d'investissement des biens de dotation en général, qui a reçu plus d'attention et a été réglementée par un décret séparé malgré l'existence d'un décret concernant les biens de dotation en général, étant donné que l'immobilier représente une richesse de base dans les propriétés de dotation.

Cette étude visait à évaluer le traitement législatif du bail foncier dotation agricole dans la législation algérienne, avec un constat de sa conformité aux dispositions de la jurisprudence et de la loi islamique, étant donné que la dotation est une référence islamique en général.

Nous espérons répondre à la principale question de recherche et aux sous-questions qui en découlent, à savoir l'étendue du succès du traitement législatif du bail foncier de dotation agricole dans la législation algérienne et dans quelle mesure celui-ci est compatible avec la jurisprudence islamique.

Mots-clés : dotation, rente, propriété de dotation, propriété de dotation agricole.

Democratic Popular Republic of Algeria
Ministry of Higher Education and Scientific Research
Amir Abd-el-Kader University of Islamic Sciences Constantine



Department Of sharia and law

Specialty: sharia and law

Faculty of sharia

and economics

Renting agricultural endowment property in Algerian law

Thesis presented to get –l m d– Doctorate Diploma in Islamic sciences –sharia –
specialty:sharia and law

Elaborated by the student

Halima Setti Derouiche

Supervised of Prof. Dr:

Kamel Ladraa

The discussion jury members

Name and First Name	Function	Original University
	Principal	
P.Dr.Kamel Ladraa	Supervisor and Reporter	Emir Abdelkader
	Member	
	Member	
	Member	

University year:2023–2024AD/1444–1445H

Democratic Popular Republic of Algeria
Ministry of Higher Education and Scientific Research
Amir Abd-el-Kader University of Islamic Sciences Constantine



Department Of sharia and law

Faculty of sharia

Specialty: sharia and law

and economics

Renting agricultural endowment property in Algerian law

Thesis presented to get –l m d– Doctorate Diploma in Islamic sciences –sharia –
specialty:sharia and law

Elaborated by the student

Supervised of Prof. Dr:

Halima Setti Derouiche

Kamel Ladraa

The discussion jury members

Name and First Name	Function	Original University	Function
P.Dr.Batache Leila	Profeseur	Emir Abdelkader	Principal
P.Dr.Kamel Ladraa	Profeseur	Emir Abdelkader	Supervisor and Reporter
P.Dr.Kamel Larfi	Profeseur	Emir Abdelkader	Member
Dr Fadila Barash.	Profeseur	Emir Abdelkader	Member
P.Dr Zakaria Ben Tounes	Profeseur	Akli Mohand Oulhadj	Member
Dr Saoussen Bousbiat	MCA	Frères mentouri- Constatnine1	Member

University year:2024–2025AD/1446–1447H