

تاريخ الإرسال: 2020/05/07	تاريخ القبول: اليوم/الشهر/السنة	تاريخ النشر: اليوم/الشهر/السنة
الكلمات المفتاحية	الملخص	
أراضي الوقف، أراضي مؤممة، أراضي فلاحية، وقف عام.	نناقش في هاته المداخلة إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للوقف عام، والآثار والاشكالات الناجمة عنها، كما نناقش كيفية تأجير تلك الأراضي المسترجعة، عن طريق تناول إجراءات وآثار هاته العملية، وأهم المشاكل الناجمة أو المتوقعة، وكذا الحلول المقترحة لحلها.	
Abstract	Keywords	
<i>In this intervention we discuss the procedures for the restoration of Nationalized agricultural lands belonging to the general waqf, and the effects and problems resulting therefrom, as well as how to rent those recovered lands, by addressing the procedures and effects of this process, and the most important problems resulting or expected, as well as the proposed solutions to solve them.</i>	<i>Waqfs Lands, Nationalized Lands, Agricultural Lands, general Waqf.</i>	

1. مقدمة:

عرفت الجزائر كغيرها من سائر أقطار الأمة الإسلامية نظام الوقف نظرا لتأصل فكرته في ضمير الجزائريين، الذين عرفوا بالجود والكرم والحرص على فعل الخير والمسارة إلى بذل المال والتكافل فيما بينهم، وعرف هذا النظام أوج ازدهاره في أواخر العهد العثماني؛ حيث كانت الجزائر إحدى ولايات الدولة العثمانية.

غير أن وقوع الجزائر تحت نير الاستعمار الفرنسي سنة 1830 أدى إلى انكماش الأوقاف واندثار الكثير منها، تحت وطأة الغصب والمصادرة والاعتداء، الذي حولت بسببه كثير من الأوقاف عن طبيعتها، كما أن فكر الجزائريين لم يعد يولي تلك الأهمية والأولوية للوقف، حيث صار جل اهتمامهم مركزا على التكيف مع وضع الاحتلال ومقاومته بشتى الوسائل والإمكانات.

* المؤلف المرسل: سلخ محمد أمين، الإيميل: selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz

رغم استقلال الجزائر سنة 1962 واصلت الأوقاف تراجعها وانكماشها واختلطت بالأموال الشاغرة، وذهبت ضحية التأميم وتعرضت للإهمال ولغياب إطار قانوني واضح يحكمها ويكفل لها الحماية، وكان ذلك بالتأكيد بسبب جملة القوانين والإجراءات التي اتخذتها الإدارة الاستعمارية إبان فترة الاحتلال الفرنسي للجزائر، أدت إلى تغييرات عميقة مست الأوقاف وزعزعت المنظومة العقارية في الجزائر، مما كان له انعكاسات مازلنا نتجرع مشكلاتها الشائكة حتى اليوم، إلى أن عاد إليها الاهتمام من جديد في أوائل التسعينيات من القرن الماضي.

وعليه فالأموال الوقفية في الجزائر خاصة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية لم تتعرض للتأميم فقط، بل تعرضت للاستيلاء بمختلف الطرق ومن قبل عدة جهات وفي مدد زمنية مختلفة. إلا أننا سنركز على مسألة تأميم واسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية، لأن لها إطار قانوني ينظمها من البداية إلى النهاية وهي كيفية استغلالها واستثمارها بعد عودتها لنظام الوقف.

حيث أن لهذا الموضوع أهمية بالغة تنبع مما تشكله الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة من حيز ومساحات شاسعة تنعكس بالإيجاب على مجمل الأملاك الوقفية، وبما أن هذا النوع من الأوقاف معد أساسا للاستغلال والاستثمار مما يعود بالمنفعة على إدارة الوقف إذا ما تم توظيفه كما ينبغي، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال تطهير الوضعية القانونية لهاته الأوقاف، عن طريق توضيح المراكز القانونية لكل طرف له علاقة بها، والسعي لحل كل الإشكالات لا سيما تلك المتعلقة بنظام الاستغلال الخاص بالأراضي الفلاحية الوقفية والتي سوف تؤدي حتما إلى تهمين تلك الأملاك.

1.1. إشكالية الدراسة:

إن الإشكال المطروح حول هذا الموضوع هو: كيف سوى المشرع الجزائري الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة الناجمة عن عملية الاسترجاع بالنسبة لجهات الوقف والمستغلين الشرعيين؟ وما هي أبرز المشاكل الناجمة عن هذه التسوية والحلول المعتمدة من طرفه؟.

2.1. منهج الدراسة:

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي المناسبين لمثل هاته المواضيع التي تحتاج إلى تحليل النصوص القانونية ومحاولة مطابقتها مع ما هو حاصل في أرض الواقع من أجل إبراز المشاكل المطروحة والحلول المناسبة لها، مع الاستعانة بالمنهج التاريخي في بعض الأحيان لأن هاته الدراسة تتعلق بعدة نصوص قانونية صادرة عبر مراحل تاريخية مختلفة.

3.1. خطة الدراسة:

للإجابة عن الإشكالية السابقة قسمنا بحثنا هذا لمطلبين: نتناول في الأول عملية استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة. ثم نتناول في الثاني: تسوية الوضعية القانونية للمستغلين الشرعيين للأراضي

الفلاحية الوقفية المسترجعة، محاولين في كل مطلب التركيز على الاشكالات القانونية المطروحة في هذا المجال وبعض الحلول التي نراها مناسبة لحل تلك الاشكالات.

2. المطلب الأول: استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة.

عند بزوغ فجر الحرية والاستقلال الوطني ونتيجة للفراغ القانوني الذي واجهته الدولة الجزائرية آنذاك صدر في: 31 ديسمبر 1962، المرسوم رقم: 157/62،⁽¹⁾ الذي تقرر بموجبه تمديد سريان التشريعات الفرنسية في الجزائر إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، وبما أن التشريعات الفرنسية لا تعترف بالأموال الوقفية، بل هي المساهم الأساسي في القضاء عليها واندثارها، فقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم رقم: 64-283، يتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة،⁽²⁾ من أجل تنظيمها، إلا أن هذا المرسوم لم يوفر حماية حقيقة للأموال الوقفية، بدليل قيام نفس المشرع بتأميمها بموجب قانون الثورة الزراعية رقم: 71-73،⁽³⁾ لا سيما المادة من: 34 إلى 38 منه.

حيث سنناقش بداية أسباب التأميم ومن ثم آليات الاسترجاع المعتمدة ومدى فعاليتها.

1.2. الفرع الأول: أسباب التأميم.

كما سبق الإشارة إليه فإن المرسوم رقم: 64-283، والذي جاء خصيصا لتنظيم الأملاك الوقفية لم يحميها هاته الأملاك، حيث أدرجت أغلب الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن صندوق الثورة الزراعية بموجب سياسة التأميم، فما هي أسباب التجاء المشرع إلى تأميم الأراضي الوقفية رغم اقراره بهذا النوع من الأملاك؟. هناك أسباب متعددة لهذا التوجه من بينها أسباب قانونية وأخرى واقعية تتمثل أهمها فيما يلي:

أولاً: الفراغ القانوني الذي سببه المرسوم رقم: 157/62، الذي تقرر بموجبه تمديد سريان التشريعات الفرنسية في الجزائر إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، حيث أن النصوص الفرنسية السائدة لم تعترف بالأموال الوقفية ولم تنظمها ولم تقر لها الحماية القانونية اللازمة،⁽⁴⁾ مما أدى إلى الاستيلاء على هاته الأملاك بعيد الاستقلال مباشرة.

حيث وجدت الجزائر نفسها أمام فراغ قانوني في مجال الأملاك الوقفية، مما جعل هذه الأخيرة عرضة لكل أنواع التجاوزات والاستيلاء بدون وجه شرعي، من الأفراد والجماعات وذلك بالرغم من وضوح الحكم الشرعي الذي يقضي صراحة بأن أملاك الوقف أو الحبوس، ليست من الأملاك القابلة للتصرف فيها ولا هي من أملاك الدولة بالمفهوم القانوني المعاصر، وإنما هي ملك لكل المسلمين، وعلى الدولة شرعا واجب الإشراف عليها وحسن تسييرها وتنميتها والحفاظ عليها وتأمين صرف ريعها وفقا لإرادة الواقفين بما يتماشى ومقاصد الشريعة الإسلامية الغراء.

إن هذه الحالة أفرزت آثار سلبية على الأملاك الوقفية بالرغم من صدور المرسوم رقم: 283/64، المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، وهو نص لم يلق تطبيقاً من طرف الإدارة الجزائرية، فقد وضع في ظروف خاصة، كما لم يحدد فيه الأحكام القانونية التي تلزم الإدارة لحماية الأوقاف من الضياع والاندثار. وفقاً لهاته الوضعية فضل المشرع تأميم هاته الأملاك وتوزيعها على الفلاحين، لا سيما وأنها تشكل ثروة لا غنى عنها في النهوض بالقطاع الفلاحي ووجوب استغلالها بشكل أفضل في خلق فرص شغل وكذا تطوير الاقتصاد الوطني من خلال استغلال كل الموارد المتاحة بما فيها هاته الأراضي، عوض اندثارها والاستيلاء عليها من طرف الغير.

لكن كان في إمكان المشرع وضع نصوص قانونية لحماية هاته الأملاك وتبيان طريقة استغلالها والمحافظة عليها عوض تأميمها أو تركها عرضة للاندثار والاستيلاء العشوائي.

ثانياً: سوء تطبيق نظام الثورة الزراعية، حيث أن المادة: 34 من الأمر رقم: 71-73، المتعلق بالثورة الزراعية، نصت بوضوح على استثناء الأوقاف العامة من عملية التأميم وعدم تطبيق نظام الثورة الزراعية عليها إلا أن الإدارة أمتت كل الأراضي الوقفية.

ويرجع ذلك إلى نص المادة: 35 من نفس الأمر والتي نصت على أنه: " عندما تكون الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف آيل للأوقاف نهائياً، يتم تأميمها والحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية"، فهاته المادة هي التي ساهمت في تعميم تأميم الأراضي الفلاحية الوقفية نظراً لشموليتها.

ثالثاً: تجنيد كل الموارد لإنجاح الثورة الزراعية، فمن مبادئ هذا النظام "الأرض لمن يخدمها"، والذي يقصد به المشرع وجوب الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية،⁽⁵⁾ وفي حدود القدرة على الاستغلال، فقد اعتبر مثلاً أن الأرض الزراعية المملوكة لشخص معنوي تابع للقانون الخاص، تعد كأرض عائدة لمالك غير مستغل بصفة شخصية ومباشرة ومن ثم تؤمم هاته الأرض.⁽⁶⁾

رابعاً: عدم وجود نص دستوري أو قانوني يعترف بهذا النوع من الملكية أو يحميه، فمنذ الاستقلال لم يشر المشرع إلى نظام الوقف كنوع من أنواع الملكية على غرار الملكية العامة والخاصة، حيث أدى ذلك إلى عدم اقرار حماية لهاته الأملاك، فلا يكفي مرسوم واحد لحمايتها، وحتى إصدار القانون رقم: 84-11، المتضمن قانون الأسرة،⁽⁷⁾ الذي نص في المادة: 213 منه، على أول تعريف للوقف كتصرف مع إبراز خاصية التأييد التي يتمتع بها، إلا أن ما يلاحظ على مواد هذا القانون أنها نصت فقط على القواعد العامة للوقف، باعتباره تبرع من التبرعات وجعلت أحكامه مشابهة لأحكام الهبة والوصية، دون أن تبرز قيمته كصنف من أصناف الملكية وتقرر له حماية تضمن عدم الاستيلاء عليه،⁽⁸⁾ حيث لم يكن كافياً لضمان الحماية القانونية والعملية للأوقاف.

ولم يتجسد ذلك إلا بموجب دستور: 1989/02/23،⁽⁹⁾ الذي اقر الحماية على الأملاك الوقفية في أحكام المادة 49 منه، بواسطة قانون مستقل عن باقي أصناف الملكية الأخرى، هنا فقط تقررت الحماية القانونية لهذا النوع من الملكية في الجزائر، ولقد بدأ يتجسد الوجود القانوني للأوقاف بصدور قانون رقم: 25/90،

المتضمن التوجيه العقاري،⁽¹⁰⁾ الذي صنف صراحة الأوقاف ضمن الأصناف القانونية العامة المعترف بها في الجزائر و ذلك بنص المادة 23 منه، كما ابرز هذا القانون حرصه على أهمية الأوقاف بتخصيص المادتين: 31 و32 منه، لتأكيد استقلالية التسيير الإداري والمالي للأوقاف وخضوعها لقانون خاص. على هذا الأساس صدر قانون الأوقاف تحت رقم: 91-10،⁽¹¹⁾ والذي أقر الحماية والتسيير والإدارة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف (وزارة الشؤون الدينية والأوقاف).

بعد النظر في أسباب التأميم، ناقش آليات الاسترجاع فيما يلي.
2.2. الفرع الثاني: آليات استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة.

بعد قيام الإدارة بتأميم الأراضي الفلاحية الوقفية وإدراجها ضمن صندوق الثورة الزراعية، حيث أصبحت تابعة لأملاك الدولة، تبعها تخصيص وتوزيع هاته الأراضي على الفلاحين على أساس الانتفاع الدائم القابل للتوريث، سواء بموجب قانون الثورة الزراعية⁽¹²⁾ أو بموجب قانون المستثمرات رقم: 87-19،⁽¹³⁾ الذي حل محله.

لكن باعتراف المشرع بالأملاك الوقفية وإقرار حماية دستورية لها بموجب دستور 1989، والذي تبعه قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 المعدل والمتمم، الذي يقضي بإرجاع الأراضي المؤممة بناء على قانون الثورة الزراعية إلى ملاكها الأصليين، وكذا صدور قانون الأوقاف رقم: 91-10 المعدل والمتمم، لا سيما المادة: 38 منه التي تقضي بتطبيق أحكام قانون التوجيه العقاري المتعلقة بإرجاع الأملاك المؤممة بما فيها الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة، يكون المشرع قد أقر الحماية اللازمة للوقف، لكن السؤال المطروح ما هي الآليات والوسائل المعتمدة من طرف المشرع في استرجاع تلك الأراضي وضماها إلى الأملاك الوقفية؟ وما مصير المستغلين الشرعيين لتلك الأراضي؟.

للإجابة عن هذا التساؤل، نتناول الآليات المعتمدة من طرف المشرع في استرجاع تلك الأراضي، بداية من خلال ابراز النصوص التي تتحدث عن هاته المسألة، ثم شروط وطرق الإرجاع، ومن ثم الإجراءات المتخذة في سبيل ذلك، لنصل إلى الآثار الناجمة عن عملة الاسترجاع والحالات التي يتم فيها الاسترجاع والحالات التي يستحيل ذلك مع ابراز الحلول المعتمدة في كل حالة.

أولاً: النصوص القانونية التي تتحدث عن تلك المسألة، تتمثل في:

1) قانون التوجيه العقاري: حيث فتح هذا القانون باب إرجاع الأراضي المؤممة بموجب قانون الثورة الزراعية لملاكها الأصليين، لكن بالعودة لنصوص هذا القانون، لا سيما المادة: 76 منه، نجده يتحدث عن الأراضي المؤممة أو المتبرع بها المملوكة ملكية خاصة للأشخاص الطبيعيين فقط، بل أن المادة: 83 من نفس القانون نصت صراحة على بقاء باقي الأصناف التابعة لصندوق الثورة الزراعية بما فيها الأملاك الخاصة المؤممة التي لم تسترجع في الأجل المنصوص عليها، تابعة لأملاك الدولة.

(2) **قانون الأوقاف:** حسم قانون الأوقاف مسألة استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة بموجب المادة: 38 و39 و40 منه، بنصها على استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة في إطار الثورة الزراعية، إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، مع الاعتماد على الآليات المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري في تسوية هذه المسألة، وأن تحل الجهة الموقوف عليها أو السلطة الوصية المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري.

الملاحظ أن وجود نصين تشريعيين غير كافي لاسترجاع تلك الأراضي، بل لابد للإدارة من نصوص تنظيمية توضح أكثر هاته المسألة الحساسة والتي يمكن ان تمس بالمراكز القانونية والحقوق المكتسبة، لا سيما وأن المشرع فتح الباب على مصرعيه من أجل استرجاع هاته الأراضي وذلك بإقراره أن لإثبات الصفة الوقفية للأرض يمكن استخدام كل الطرق والوسائل الشرعية أو القانونية المعمول بها في الإثبات، وأن لجهات الوقف كل الوقت اللازم للقيام بهاته العملية، وانها لا تتقيد بالأجال التي وضعها في قانون التوجيه العقاري. أمام هذا التحدي وجب بداية تحديد وسائل الإثبات الشرعية والقانونية للتأكيد صفة الوقف على الأرض، وكذا تحديد وسائل البحث والتحري عن الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة، هذا ما تضمنته النصوص التنظيمية لعملية الاسترجاع والمتمثلة في:

(3) **المرسوم التنفيذي رقم: 2000-336**، المؤرخ في: 2000/10/26، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها،⁽¹⁴⁾ حيث حدد هذا المرسوم شكل وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي، وبين إجراءات إعدادها وتسجيلها، تعتمد هذه الوثيقة لإثبات الملك الوقفي فبناء على تجميع 03 وثائق إشهاد مختلفة حول ملك وقفي واحد، تصدر مديرية الشؤون الدينية شهادة رسمية،⁽¹⁵⁾ خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد مرفوقة بشرط البطلان عند ظهور أدلة مضادة، وعندها يسجل ويشهر الملك الوقفي محل الإثبات.⁽¹⁶⁾

(4) **المنشور الوزاري رقم: 11**، المؤرخ في: 1992/01/06، المتضمن كيفية تطبيق المادة: 38 من قانون الأوقاف، و المذكرة رقم: 35، المؤرخة في: 1994/10/23، المتعلقة بكيفية البحث عن الأملاك الوقفية، المنشور رقم: 56، مؤرخ في: 1996/08/05، المتعلق بتوسيع الاهتمام بالأملاك الوقفية، المراسلة رقم: 98-175، المؤرخة في: 1998/8/25، المتضمنة تسهيل عملية البحث عن الأوقاف، التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 01/06، المؤرخة في: 2006/03/20، وغيرها من النصوص.

ثانيا: شروط وطرق الاسترجاع.

أ. بالنسبة إلى شروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة، هناك شرطان رئيسيان، يتمثل أولهما في:

(1) إثبات طبيعة الملك الوقفي بأحد الطرق الشرعية أو القانونية، ويكون المشرع بذلك قد وسع من وسائل الإثبات المتاحة في عملية الاسترجاع ليمكن استرجاع أكبر قدر ممكن من هاته الأراضي، فبالإضافة إلى الوسائل القانونية الرسمية المعروفة لإثبات الوقف هناك الوسائل الشرعية والعرفية لإثباته مثل الإشهاد⁽¹⁷⁾

والعقد العرفي والعقد الشرعي وعقد الليف (ليف إسهاد)، بالإضافة إلى قرار التأميم الذي يحدد طبيعة الملكية السابقة وغيرها من الوسائل المشروعة لإثباته.

عبء الإثبات هنا يقع على عاتق الجهة المكلفة بالأوقاف أو على الجهة الموقوف عليها بوصفها جهة استحقاق بالنسبة لمنفعة الوقف أو بتعاونهما معا.⁽¹⁸⁾

(2) أن لا يستحيل استرجاع العين الموقوفة بسبب فقدان طابعها، وعندها يتم اللجوء إلى التعويض العيني أو النقدي وفقا لتواعد نزع الملكية للمنفعة العامة المقررة في الفقرة 02 من المادة: 38 لقانون الأوقاف وكذا الإجراءات المقررة في قانون التوجيه العقاري.

ب. أما بالنسبة لطرق الاسترجاع فهناك طريقتان:

(1) الأرشيف: يوجد قسم هام جدا من الأرشيف يساعد في البحث عن هذه الأملاك الوقفية سواء بالنسبة لأرشيف الدول كتركيا وفرنسا أو الأرشيف الوطني.⁽¹⁹⁾

(2) البحث الميداني: من خلال عمل وكلاء الأوقاف والأفراد والجمعيات في البحث عن شهادة الشهود وكذا البحث في المصالح المعنية ومنها مصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية والولايات،⁽²⁰⁾ حيث توجد قرارات التأميم والسجلات القديمة لشهر الممتلكات زاخرة بهذه الأملاك، وذلك باستصدار الوثائق الثبوتية للوقف.⁽²¹⁾

في هذا الصدد قام وزير الداخلية والجماعات المحلية بإصدار مراسلة رقم: 98-175 إلى محافظة الجزائر الكبرى وجميع الولاية قصد تسهيل البحث عن الأوقاف ووثائقها، بالإضافة إلى قيام وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بإصدار إعلان يوم: 1998/8/22 بالجرائد الوطنية، التمسث فيه من جميع الجهات المعنية مراجعة مصالح الوزارة قبل إجراء أية معاملة عقارية وخاصة مع أراضي المجهول، كما يجب الاتصال بمصالح وزارة الفلاحة لأن مجموعة كبيرة من الأراضي الفلاحية الوقفية قد تم تأميمها بموجب قانون الثورة الزراعية، وفي هذا الصدد صدرت المذكرة رقم: 35، عن وزارة الشؤون الدينية والمذكرة الوزارية المشتركة بين وزارة الشؤون الدينية ووزارة الفلاحة بتاريخ 1992/1/11.⁽²²⁾

ثالثا: الإجراءات المعتمدة في عملية الاسترجاع.

بعد أن تقوم الجهة المسؤولة عن الوقف بالبحث والتحري عن الأراضي الفلاحية المؤممة وتجد أنها لازالت محتقظة بطبيعتها الفلاحية، وتجد وسيلة لإثبات أن تلك الأراضي وقفية في الأساس وأنه تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية، تقدم الجهة الموقوفة عليها أو السلطة المكلفة بالأوقاف طلبا صريحا إلى الوالي المختص إقليميا مصحوب بكل الوثائق الدالة من دون التقيد بالميعاد المحدد لتقديم طلب الاسترجاع المحدد في قانون التوجيه العقاري،⁽²³⁾ وفق ما أكدته المادة 40 من قانون الأوقاف.

يتكون ملف طلب الاسترجاع المقدم للوالي من ملف نصت عليه المادة: 81 من قانون التوجيه العقاري، هذا الملف حددته المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-119،⁽²⁴⁾ ويتمثل في: ممضي من طرف هيئة

الأوقاف أو ممثل الجهة الموقوف عليها، وقرار التأميم أو أي وثيقة أخرى تثبت ذلك، بالإضافة إلى عقد الوقف أو أي سند قانوني آخر يثبت أنها وقف، واستمارة يسحبها مقدم الطلب من مديرية المصالح الفلاحية ويكمل مضمونها.

يحول الطلب إلى اللجنة الولائية المختصة المنصوص عليها في المادة: 82 من قانون التوجيه العقاري، والتي حددت تشكيلتها بموجب المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والوزارة المنتدبة للميزانية، رقم: 80، بتاريخ: 1996/02/24.⁽²⁵⁾

تبت اللجنة في طلبات الاسترجاع بالرفض أو القبول مع التعليل وتكون قراراتها قابلة للطعن حسب نص المادة 82 من قانون التوجيه العقاري، والمقصود بالطعن هنا الطعن القضائي طالما لم توضع أشكال قانونية للطعن الإداري.

يتم إعداد مشروع قرار الاسترجاع من طرف اللجنة ثم يتم إمضاءه من طرف الوالي ويمكن أن تكون عملية الاسترجاع كلية أو جزئية.⁽²⁶⁾

أ. بالنسبة للاسترجاع الكلي: فتختلف إجراءاته حسب الحالات التالي:

1) إذا كانت الأرض المسترجعة لم يشملها المسح العام، فإن قرار الاسترجاع الولائي يكفي الجهة المستفيدة من استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة.

2) أما إذا كانت الأرض قد شملها المسح العام وأدرجت ضمن أملاك الدولة وتم إشهارها، ففي هذه الحالة يتطلب تحرير عقد إداري يتضمن استرجاع الأرض المؤممة من أجل شهره في السجل العقاري باسم المستفيد من الاسترجاع، ويسلم له بعد ذلك الدفتر العقاري.

ب. أما الاسترجاع الجزئي: ففي هذه الحالة تكون ملكية الأرض المسترجعة مشتركة بين ملكية الوقف وملكية خاصة أو عامة، ففي هذه الحالة يتطلب تحرير عقدين إداريين من طرف أملاك الدولة، العقد الأول يتضمن الجزء المسترجع من الوقف، ويكون لفائدة جهة الوقف، والعقد الثاني فيتضمن الملكية الخاصة أو العامة حسب الحالة.

أما في حالة استحالة الاسترجاع⁽²⁷⁾ بسبب تغير طابعها الفلاحي وذلك باستعمال وعائها للبناء أو إدماجها في المحيط العمراني عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها أو نزعها للمنفعة العامة، فيتم اللجوء إلى التعويض العيني أو النقدي.

رابعاً: آثار عملية الاسترجاع.

بالرجوع إلى المادة: 39 من قانون الأوقاف نجدها تحيل إلى مواد قانون التوجيه العقاري بالنسبة للآثار المترتبة عن عملية الاسترجاع لكن بالنسبة للمستفيدين الشرعيين من تلك الأراضي قبل استرجاعها فقط، بينما لم تشر إلى أثر العملية بالنسبة لجهة الوقف سواء في حالة الاستعادة أو الاستحالة، تداركا لهاته المسألة صدر المنشور الوزاري رقم: 11 المؤرخ في: 1992/01/06، ليبين آثار عملية الاسترجاع على جهة الوقف وعلى المستفيد من الأرض قبل استرجاعها.

فقد ميز المنشور بين ثلاث حالات هي:

(1) حالة الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما: تعود أراضي الوقف العام إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل التأميم، ويصبح الأشخاص الذين لهم حق انتفاع على هذه الأرض مستأجرين إذا وافقوا على ذلك وإلا فإنهم يعرضون من قبل الدولة نقدا أو عينا عن ذلك.⁽²⁸⁾

(2) حالة الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا: تعود الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا المؤممة إلى الموقوف عليهم، وتبقى تحت تصرفهم طبقا للمادة: 22 من قانون الأوقاف، أما المستفيدون الشرعيون من هاته الأرض فإنهم يعرضون طبقا للمادة: 78 من قانون التوجيه العقاري،⁽²⁹⁾ وفي حالة تعذر تحويلهم إلى أرض أخرى، فإن هؤلاء يمكنهم الاتفاق مع الموقوف عليهم على الاستمرار في استغلال الملك الوقفي ريثما يتم تحويلهم أو تعويضهم نقدا.

(3) الحالات المشتركة بين أراضي الوقف العام وأراضي الوقف الخاص: هناك عدة حلول نص عليها المنشور الوزاري المشترك المذكور آنفا منها:

- إذا فقدت الأرض طبيعتها الفلاحية، كأن استعمل وعاءها للبناء، أو نزعتم للمنفعة العامة وجب تعويضها عينا طبقا للأحكام المنصوص عليها في المادتين: 24 و25 من قانون الأوقاف، لكن الإشكال المطروح يتعلق بكيفية تقدير التعويض المستحق للجهة الموقوفة عليها المال؛ ذلك أنها ليست مالكة ولكنها صاحبة حق انتفاع يستمر طوال المدة التي حددها الواقف، فكيف يتم تقييم حق الانتفاع في هذه الحالة؟.

وقد جاء في التعليم رقم: 12، المؤرخة في: 20 أوت 1995 الصادرة عن المديرية العامة للخزينة، أنه يمكن أحيانا تعويض الملك الوقفي عن طريق أموال البديل ويقصد بأموال البديل الثمن الذي يباع به الوقف في الحالات الجائزة، وكذا في حالات التعويض لاسيما تعلقه بتعويض الأراضي الوقفية المؤممة، والتي أوكلت مهمة التعويض فيها للصندوق الوطني للتعاون الفلاحي بواسطة حساب التخصيص الخاص،⁽³⁰⁾ غير أن المشكل المثار يتعلق بمصير هذه الأموال والتي من المفروض أن يشتري بها وقفا مماثلا للوقف المفوت أو المستبدل أو المباع، ويرتبط بنفس الاستحقاقات المتعلقة بهذه العين الموقوفة.

والأرجح في رأينا هو اعتماد معايير التعويض المنصوص عليها في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، لكن ذلك يحتاج إلى نص صريح وواضح.

- يحول المستفيدون الشاغولون لمساكن أو محلات مشيدة على أرض وقفية إلى مستأجرين.

- المنشآت الأساسية والأغراس، والتجهيزات الثابتة المحدثه في الأراضي موضوع الاسترجاع والتي أنجزت بعد مرحلة التأميم هي جزء من العين الموقوفة، وتسوى حالات النزاع التي تحدث بين المستفيدين والموقوف عليهم عن طريق التراضي أو الجهات القضائية.⁽³¹⁾

- تتوقف في كل الحالات حيازة الجهات المعنية لأراضيها -يقصد جهة الوقف- على دفع مبالغ التعويضات عن التأميم، وتسوية مبالغ الاستثمارات والقيم المضافة، كما لا يتم حيازة الأرض إلا بعد نزع الأغراس الحينية الجني إلا إذا اتفق على خلاف ذلك.⁽³²⁾

ويلاحظ في الأخير أنه إذا ما ثبت الاسترجاع فإن الآثار التي تترتب عن ذلك هي:

- (1) زوال حق ملكية الدولة على الأراضي الزراعية المعنية بعملية الاسترجاع.
- (2) انتقال وعودة حق منفعة الأرض المسترجعة إلي الموقوف عليه ابتداء إن كان موجودا أو إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، منذ إصدار قرار الاسترجاع.⁽³³⁾
- (3) يتم الاسترجاع دون تعويض للموقوف عليهم على ما فاتهم من نفع من المال الموقوف من يوم التأميم إلى يوم الاسترجاع،⁽³⁴⁾ ذلك أن التأميم عمل سيادي، والدولة غير مسؤولة عن أعمالها السيادية.
- (4) بالنسبة للأراضي الموقوفة وقف خاص يتم تعويض المستغلين الشرعيين عينيا أو نقديا وفق أحكام قانون التوجيه العقاري، أما الأراضي الموقوفة وقف عام أو التي أصبحت تحت وصاية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والتي كانت ممنوحة على أساس حق انتفاع، فيمكن لهؤلاء المستفيدين الذين لهم حق انتفاع على هذه الأرض أن يصبحوا مستأجرين إذا وافقوا على ذلك وإلا فإنهم يعرضون من قبل الدولة نقدا أو عينا عن ذلك.⁽³⁵⁾

فقد ترك المنشور الوزاري المذكور أنفا الخيار للمستفيدين في أراضي الوقف العام بين الحصول على تعويض عيني أو نقدي، أو البقاء في الأرض التي يستغلونها إذا فضلوا البقاء فيها بعد إرجاعها بشرط أن يحولوا إلى مستأجرين، وتطبق عليهم أحكام المادة: 42 من قانون الأوقاف.

هذا الحل لم يحظى بالقبول من طرف المستفيدين، لأنه يحولهم من أصحاب حق عيني أصلي إلى أصحاب حق شخصي، وشتانا بين الحقين، بالإضافة إلى زيادة الأعباء عليهم، فبالنسبة لحق الانتفاع الدائم يكون مقابل إتاوة سنوية زهيدة، بينما بدل الإيجار يكون مقابل الثمن الحقيقي لإيجار تلك الأراضي، كما أن حق الانتفاع الدائم قابل للتوريث، أما الإيجار فينتهي بموت المستأجر وغيرها من الأمور التي تجعل المستفيد الشرعي من الانتفاع خاسرا على كل الأصعدة.

فما هو الحل الذي قدمه المشرع لهاته الفئة كي يحفظ حقوقها المكتسبة وفي نفس الوقت يثمن وينمي الأملاك الوقفية بأمثل صورة؟.

هذا ما سنعالجه في المطلب الثاني من المداخلة.

3. المطلب الثاني: تسوية وضعية المستغلين الشرعيين للأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة.

أمام هذا الوضع المعقد والذي حال دون استغلال أمثل للأراضي الموقوفة المسترجعة بسبب اعتراض المستغلين الشرعيين لها قبل عملية الاسترجاع من الدولة، تدخل المشرع من أجل تسوية مثلى لهاته الوضعيات خاصة بالنسبة للمستغلين الذين رفضوا ترك الأرض وتمسكوا بحقوقهم المكتسبة كمستغلين شرعيين معترف بهم، حيث قام المشرع بتعديل وتنظيم قانون الأوقاف من خلال القانون رقم: 01-07،⁽³⁶⁾

وذلك باستحداث المادة: 26 مكرر 9، والتي سمحت بإيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقف عام وفق إجراءات خاصة تحدد عن طريق التنظيم، في هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 14-70،⁽³⁷⁾ من أجل تسوية هاته الاشكالات.

فما هو الحل الذي قدمه المشرع من خلال هذا المرسوم لتسوية وضعية هؤلاء المستفيدين؟، هذا ما سنناقشه فيما يلي: عن طريق تحديد إجراءات تحويل حق الانتفاع أو الامتياز الممنوح على هاته الأراضي إلى حق إيجار مع إبراز أهم المشاكل والنقائص الواردة في النص ومحاولة إعطاء حلول أو تقديم اقتراحات لتلافيها (الفرع الأول)، أما في (الفرع الثاني) فنتناول بالدراسة والتحليل الآثار الناجمة عن هذا العقد والاشكالات التي يمكن أن تطرح مع تقديم حلول لها.

1.3. الفرع الأول: تحويل نمط الاستغلال السائد قبل الاسترجاع إلى عقد إيجار.

ينبغي الإشارة في البداية إلى أن المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المذكور سابقا، جاء بأحكام عامة تبين كيفية إيجار الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية الموقوفة وقف عام، بما فيها تلك المسترجعة من الدولة أو التي مازالت في حوزتها إذا تبين بعد صدور المرسوم أنها أوقاف عامة، وبذلك فقد احتوى على تعريف لعقد الإيجار الخاص بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة،⁽³⁸⁾ وذكر الغرض من الإيجار،⁽³⁹⁾ وكذا الجهة المستفيدة من بدل الإيجار،⁽⁴⁰⁾ كما بين إجراءات تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية التابعة للإدارة المكلفة بالأوقاف وقد سماها المرسوم الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها، فهذا الصنف لا يدخل في مجال دراستنا.⁽⁴¹⁾

بالإضافة إلى ذلك بين نفس المرسوم كيفية تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة والتي كانت ممنوحة لمستغلين إما عن طريق حق انتفاع دائم أو عن طريق عقد امتياز، حيث أنا هذا الصنف هو الداخل في مجال دراستنا، فقد ألزم المرسوم هؤلاء المستغلين تقديم طلب تحويل نمط الاستغلال السابق إلى عقد إيجار يخضع لنظام خاص، إذ نستشف من خلال هاته العبارة الأخيرة أن عقد الإيجار الخاص بهذه الأراضي المسترجعة يختلف في شروطه وآثاره عن عقد الإيجار المقرر في القواعد العامة للقانون المدني وكذا عقد الإيجار المقرر على الأملاك الوقفية والمحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك،⁽⁴²⁾ على الأقل في جزء كبير منها وذلك لضرورة الرجوع إلى الأحكام العام في بعض الجزئيات التي لم يرد فيها نص.

من خلال الاطلاع على نصوص المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، يتضح أن تغيير نمط استغلال هاته الأراضي وتحويله إلى عقد إيجار هو تغيير شكلي فقط، لأن أحكام عقد الإيجار الوارد في نص هذا المرسوم ماهي في الحقيقة إلى نسخة مطابقة لعقد الامتياز المقرر على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليها في القانون رقم: 10-03،⁽⁴³⁾ والرسوم التنفيذي رقم: 10-326،⁽⁴⁴⁾ بدليل أن مدة الإيجار هي نفسها مدة حق الامتياز وأن مبلغ الإيجار هو نفسه مبلغ الإتاوة السنوية،⁽⁴⁵⁾ وبذلك فقد تغير

الاسم وبقيّة الأحكام كما هي تقريبا، والدليل على ذلك يتضح ويتأكد عندما نقارن إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مع إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار الوارد على الأراضي الفلاحية الوقفية وقف عام. هذا راجع ربما إلى كون الجهة المعنية بطلب التحويل هي نفسها في كلا النظامين وهم أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، أو ذوي حقوقهم، كما يخص هذا الإجراء أيضا أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين حق امتياز في إطار القانون رقم: 10-03، أو ذوي حقوقهم، وبالتالي فإن صفة المستأجر في هذا العقد ذي النظام الخاص محددة بنص المرسوم، إذ أنهم يستغلون هاته الأراضي بصفة مشروعة عند إصدار هذا النص، لذلك يمكن اعتبار أن عقد الإيجار هذا كاشف للحق وليس منشئ له بدليل أن المشرع قد الفئات المذكورة أعلاه تقديم طلب تحويل الحق الذي يستغلون في إطاره تلك الأراضي -انتفاع دائم أو امتياز- إلى عقد إيجار. حيث تتمثل هاته الإجراءات في:

أولا: طلب يقدم من طرف المستغل أو المستغلين الشرعيين للأرض المسترجعة أو ذوي حقوقهم (الورثة الشرعيين)، إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليميا بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، يتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار وذلك في أجل سنة من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 في الجريدة الرسمية، حيث صدر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بتاريخ: 20/2/2014، فمن المفروض أن الأجل ينتهي يوم 19/02/2015.

عند انقضاء هذا الأجل وعدم امتثال المستغلين تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتاليين يفصل بينهما شهر واحد يثبتهما محضر قضائي من أجل الالتزام بطلب التحويل وإلا اعتبروا متخليين عن حقوقهم، هذا ما يدعونا إلى التساؤل في البداية لماذا أسند المشرع تقديم الإعدارين إلى سلطة الأوقاف بدل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا سيما أن تقديم طلب التحويل يكون لدى الديوان؟.

كما أن انتهاء الأجل المقرر في المرسوم لا يعني سقوط الحق مالم يوجه الإعدارين للمستغلين، وبالتالي فهناك التزام بالمقابل في مواجهة إدارة الأوقاف وهو توجيه إعدارين، إذ لا يمكنها التمسك بفوات الأجل إذا ما طلب مستغل تحويل حقه إلى إيجار وهي لم تقدم له الإعدارين، وبالتالي فإن لصحة مطالبته بإسقاط الحق سواء عن طريق إلغاء قرار الاستفادة أو فسخ العقد يجب أن تلتزم بالمقابل بتوجيه الإعدارين، فإذا لم تفعل وتم اللجوء إلى إلغاء القرار أو فسخ العقد فإن قرار الإلغاء أو الفسخ يعتبر قابل للإبطال لعدم القيام بإجراء جوهري نص عليه المرسوم وهو الإعدار.

هناك أشكال آخر يمكن أن يطرح بخصوص الإعدار وهو يتعلق بالمستثمرات الجماعية أو في حالة وفاة صاحب الحق الأصلي، هل تلتزم إدارة الأوقاف بتوجيه إعدار لكل مستثمر في المستثمرة الجماعية على حدى ولكل وارث على حدى أم يكتفى بإعدار واحد يقدم لأحد أعضاء المستثمرة أو أحد الورثة، حيث لم يتطرق النص لهاته الحالة وأمام هذا الفراغ ينبغي لإدارة الأوقاف توجيه إعدار لكل عضو في المستثمرة ولكل وارث

على حدى، لأن الالتزام بطلب التحويل هو التزام فردي وشخصي لا تضامن فيه بدليل نص المادة: 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 20/09/2016، المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة،⁽⁴⁶⁾ التي نصت على أن طلب التحويل يقدم بصفة فردية من كل عضو في المستثمرة الجماعية.

بالمقابل فإن استمارة طلب التحويل وإن كانت محددة في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، إلا أن إجراءات التحويل المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة: 29 لنفس المرسوم، وكذا الوثائق المقدمة مع طلب التحويل تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 20/09/2016، المذكور أعلاه، حيث نلاحظ أن هذا القرار صدر بعد أكثر من سنتين ونصف من صدور المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، بيد أن المهلة الممنوحة لتقديم طلب التحويل هي سنة من تاريخ إصدار المرسوم، وبذلك لا يمكن أن نحاسب المستغلين على عدم تقديم الطلب لأن تبيان كيفية التحويل والملف المطلوب تقديمه مع طلب التحويل لم يصدر إلا بعد انتهاء الأجل المحدد.

هناك أشكال آخر يتعلق بطلب التحويل، يتمثل في نص المادة: 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، التي تنص على تطبيق إجراءات التحويل المنصوص عليها في المادة: 29 من نفس المرسوم في حال اكتشاف أو استرجاع أراض وقفية فلاحية مستقبلا، إذ لا يمكن أن نلزم مستغليها بالأجل الوارد في المادة 29 المتمثل في سنة من تاريخ إصدار المرسوم، فما هو الأجل الذي يلتزمون به والذي توجه إثر انقضائه سلطة الأوقاف الإعدارين؟، إذ يتوجب على المشرع تدارك هاته المسألة بالنص على أن أجل طلب التحويل عند استرجاع أراض وقفية مستقبلا هو سنة من تاريخ استرجاع تلك الأراضي أو تحديد أجل آخر مناسب.

لم يحدد المشرع أجل أقصى لدراسة طلبات التحويل والرد عليها والانتهاه من هاته العملية كما فعل في القانون رقم: 10-03 المذكور سالفا، حيث حدد هذا الأخير أجل 03 سنوات للإدارة من أجل الانتهاه من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، إذ ندعوا المشرع إلى تحديد أجل للجهات القائمة على هذا الملف للانتهاه من هذه العملية في أسرع وقت وتطهير العقار الفلاحي الوقفي في أقرب الآجال.

لم ينص المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، على حالة وجود نزاع قضائي يتعلق بالمستثمرة، هل يتم تحويل الحق أم الانتظار إلى غاية فصل الجهات القضائية في الأمر نهائيا، حيث تدارك هذا الأمر في المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 20/09/2016، إلا أن ما يلفت الانتباه هو عبارة "وجود نزاع تكون المستثمرة طرفا فيه" الواردة في نص المادة المذكورة أعلاه، حيث جاءت هاته العبارة واسعة وشاملة لتشمل حتى النزاعات التي ليس لها علاقة بالحقوق العينية، لتتعداها إلى النزاعات المتعلقة بالالتزامات التعاقدية التي تربط المستثمرة بالغير، بينما كان من الأجدى أن يحصر النزاعات التي يمكنها أن تؤثر على عملية التحويل في النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية المرتبطة بالمستثمرة فقط، لكي لا يساهم نزاع بسيط على العملية برمتها.

من المسائل التي يمكن أن تثير اشكال نجد مسألة الورثة الذين كان مورثهم مستغل للأرض الفلاحية الوقفية قبل استرجاعها وتوفي قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 أو قبل نهاية آجال تحويل الحق إلى إيجار، حيث نجد القرار الوزاري المشترك لسنة 2016، قد منحهم حل وحيد وهو أن يوكلوا أحدهم لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفق وكالة صادرة عن موثق، فإذا انقضى الأجل ولم يمتثلوا رغم الاعذارين يسقط حقهم، حيث نرى أن هذا الحل فيه تعسف يؤدي إلى ضياع حقوق هؤلاء لا سيما في حال عدم توافقهم وفي حال وجود قصر أو ناقصي الأهلية، بينما نجده في نظام الامتياز قد منحهم 3 اختيارات، لذا ندعوا من جانبنا إلى اعتماد خيارات أكثر للمحافظة على حقوقهم لأقصى قدر ممكن.

بقية مسألة أخيرة يمكن أن تساهم في تعطيل عملية تحويل حق الانتفاع أو الامتياز إلى عقد إيجار، وهي اشتراط القرار الوزاري المشترك لسنة 2016، تقديم شهادة إبراء ذمة رفقة طلب التحويل، تثبت تسديد الحقوق المترتبة للدولة في ذمة المستثمر أو المستثمرة والمتمثلة أساسا في الإتاوة السنوية، إذ أن اشتراط مثل هاته الوثيقة في الطلب قد يؤدي إلى إحجام العديد من المستغلين عن تقديم طلب التحويل أو يجعل ملفاتهم ناقصة، لا سيما إذا علمنا أن أغلب المستغلين لا يقومون بتسديد تلك الإتاوة وأن المبالغ المستحقة عليهم جراء عدم تسديدها أصبحت مرهقة لهم، لذا كان يتعين على المشرع أن يلزمهم بتقديم اعتراف بدين وتعهد بالتسديد عوض إلزامهم بشهادة تبرء ذمتهم، على الأقل من باب العدالة مع المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ثانيا: إعداد وإمضاء دفتر الشروط وعقد الإيجار، فعلى إثر تقديم طلب التحويل واستيفاء جميع الإجراءات واحترام الآجال القانونية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر الشروط الخاص بعقد الإيجار بعد دراسة الملفات،⁽⁴⁷⁾ لكن الإشكال المطروح يتعلق بكون الملف المقدم من طرف المستغلين يحتاج إلى معلومات تكميلية أو تحقيق في بعض الوثائق، إذ لم ينص لا المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 ولا القرار الوزاري المشترك لسنة 2016 على هاته المسألة وكيفية التعامل معها، فهل يتم اللجوء إلى الحل الذي اعتمده المشرع في القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم: 10-326؟، حيث نرى أن هذا هو انسب حل وذلك بتحويل الملف من طرف الديوان إلى اللجنة الولائية المختصة وفق الإجراءات المحددة، وبنفس الآثار المترتبة عنها فهذا أنسب حل، لذا ندعوا المشرع إلى اعتماد هذا الحل.

على إثر دراسة الملف والموافقة عليه من طرف الديوان، يوقع المستغل على دفتر الشروط رفقة كل من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، وبناء عليه يصدر المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف عقد الإيجار الذي تكون مدته 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إيجار سنوي تساوي قيمته مبلغ الاتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون رقم: 10-03، والمحددة في قانون المالية.⁽⁴⁸⁾

2.3. الفرع الثاني: آثار عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة وانقضاؤه.

نتناول فيما يلي الإشكالات التي تثيرها آثار انقضاء عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة (أولاً)، ثم نتطرق إلى الإشكالات التي يثيرها انقضاء هذا العقد (ثانياً).

أولاً: بما أن آثار عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية والتي تتمثل في التزامات الأطراف العقد وحقوقهم المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم: 14-7، فلا حاجة لإعادة ذكرها مرة أخرى وإنما نكتفي بتسليط الضوء على الإشكالات المتعلقة بهاته الحقوق والالتزامات، ففي البداية ومن خلال تفحص دفتر الشروط ونموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70، نجده مشابه أو لنقل منقول حرفياً من دفتر الشروط وعقد الامتياز المتعلق بنظام الامتياز المنصوص عليها في القانون رقم: 10-03، حتى أننا نجد في نموذج عقد الإيجار بالضبط في البند المتعلق بقيمة الإيجار ومدته ما يلي: "يمنح هذا الإيجار مقابل دفع إتاوة سنوية من طرف المستأجر"، فهذا أكبر دليل على أنه تم نقل حرفي لتلك البنود.

وبذلك فإننا نرى أنه كان من الأجدي تحويل حق الانتفاع المقرر في النظام السابق على تلك الأراضي قبل استرجاعها إلى حق انتفاع وارد في قانون الأوقاف وهو حق الحكر، فهو الأنسب في رأينا بما أنه الحق العيني الوحيد الذي يمكن أن يترتب على الأملاك الوقفية، عوض تحويل حق عيني عقاري إلى حق شخصي وهو الإيجار حتى ولو كان يرد على المنفعة.

من جهة أخرى فإن المادة: 06 من القرار الوزاري لسنة 2016، نصت على أن الإيجار يكون في المستثمرات الجماعية بصفة متساوية وعلى الشيوع، وذلك يعني أن الانتفاع بالأرض يكون على الشيوع وذلك عن طريق تكوين مستثمرة جماعية لها الشخصية المعنوية وأهلية التعاقد والنقاضي، لكن لم يبين المشرع من خلال المرسوم ولا القرار الوزاري ولا دفتر الشروط كيفية تكوين عقد المستثمرة، كما فعل ذلك بالنسبة لنظام الامتياز المنصوص في القانون رقم: 10-03، ولكن بما أنها شركة أشخاص مدنية فإن المشرع اشترط في مثل هاته الشركات الشكلية لتوفر الشخصية القانونية لها.

كما سمح المشرع لعضو المستثمرة الحق في الخروج من حالة الشيوع وفق شروط حددها المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، لكن الإشكال يكمن في أن الخروج من الشيوع يكون في الملكية أو الحقوق العينية الأخرى مثل حق الانتفاع لكن الحق الممنوح للمستأجر هنا هو حق شخصي فكيف يخرج من الشيوع في هاته الحالة، هاته الإشكالات سببها النقل الحرف للنصوص دون تمحيصها وعرضها على المختصين.

هناك بعض الأمور لم ينص عليها لا المرسوم ولا دفتر الشروط لكن تم النص عليها في نموذج العقد مثل مسألة إلغاء العقد الذي منحت به الأرض للمستغل قبل استرجاعها -عقد أو قرار الانتفاع الدائم وكذا عقد الامتياز-، حيث نص في عقد الإيجار صراحة على أنه يلغي أو يحل محل العقد الإداري السابق الخاص باستغلال ذات القطعة، من بين المسائل التي لم ينص عليها في المرسوم أو دفتر الشروط جزاء الإخلال

بالالتزامات التعاقدية أو القانونية الملقاة على عاتق المستأجر، وهو ما تظن له المشرع في نموذج عقد الإيجار ونص عليه صراحة.

ثانياً: إن انقضاء عقد الإيجار يكون إما بطريقة عادية أو استثنائية، فبالنسبة للطريقة العادية يكون إما لانتهاء مدة العقد وعدم تجديده علماً أن طلب التجديد يكون سنة قبل انتهاء مدته الأصلية، وما يعتبر حق من حقوق المستأجر، لكن هذه المسألة قد تثير بعض المشاكل وذلك لكون المشرع اشترط في دفتر الشروط أن يتم تقديم الطلب لكل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف معاً، فإذا قدمه المستأجر لجهة واحدة دون الأخرى كيف يتم التصرف في هاته الحالة.

ومن جهة آخر لم يحدد لنا المشرع في حالة المستثمرة الجماعية هل يتم تقديم طلب فردي أم جماعي، لكن بالرجوع إلى المادة: 06 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2016، التي تنص على أن السلطة المكلفة بالأوقاف تعد عقد إيجار لكل مستأجر على حدى، وبالتالي فإن كل مستأجر يقدم طلب التجديد لوحده.

الطريقة العادية الثانية لانتهاء عقد الإيجار يكون عن طريق الفسخ بطلب من المستأجر، وهو بدوره حق لهذا الأخير، على أن يقدمه سنة واحدة على الأقل قبل موعد الفسخ، ويقدم بدوره إلى كل من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهل يكفي أن يقدم الطلب إلى جهة واحدة؟، حيث نستغرب لماذا اشترط المشرع تقديم الطلب لكلا الجهتين معاً رغم أن طلب تحويل حق الانتفاع إلى إيجار يقدم لجهة واحدة فقط.

هناك حالتين لانتهاء عقد الإيجار بطريقة غير عادية أو استثنائية، الأولى تتمثل في فسخ العقد بإرادة المؤجر (الإدارة) نظراً لإخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية أو القانونية والمنصوص عليها في المرسوم ودفتر الشروط وكذا النصوص المختلفة، وقد أعطى المشرع لكل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية الشؤون الدينية وكذا الجهات الأخرى المخولة قانوناً، حق مراقبة المستأجرين وطريقة استغلالهم للأرض عن طريق المعاينة والزيارات الميدانية، وفق ما نصت عليه المادة: 32 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، وكذا بنود دفتر الشروط لا سيما المادة: 04 منه، لكن لم يبين هل تقدم الجهة التي لها حق الرقابة اعدار للمستأجر عند مخالفة التزاماته، كما أن مسألة الفسخ الناجم عن الإخلال بالتزامات لم ينص عليها إلا في نموذج عقد الإيجار، ولم يبين طريقة فسخ العقد هل تكون بطريقة إدارية أم قضائية، وهي مسألة مهمة ينبغي على المشرع التطرق لها، حيث نلاحظ أنه نص عليها عندما يكون الإيجار ناجم عن طريق المزاد.

الحالة الأخرى لانقضاء العقد هي حالة وفاة المستأجر، حيث لم يبين المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، ولا دفتر الشروط الملحق به، فيما إذا كان لوفاة المستأجر تأثير في انقضاء عقد الإيجار كما هو الحال في القانون المدني أم أن هناك حكم خاص، ونقول في هذه الحالة أنه في حال عدم وجود ورثة شرعيين للمستأجر فإن موته يؤدي حتماً إلى انقضاء العقد، أما في حال وجود ورثة فإنه يتم الرجوع للقواعد العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المذكور سالفاً، لا سيما المادة: 29 منه،

والتي تنص على تحويل العقد لصالح الورثة في المدة المتبقية بنفس الشروط، وهذا ما أكدته المحكمة العليا بتاريخ: 2009/01/06،⁽⁴⁹⁾ حيث نرى أنه كان من الأجدى النص على هاته المسألة بصراحة. مسألة وفاة المستأجر تثير اشكال آخر عند انتهاء مدة العقد الأصلي وهي، هل يتم تجديد العقد للورثة بنفس الشروط التي منح بها العقد الأصلي للمستأجر وبالتالي تمنح لهم الأولوية كما كانت لمورثهم، ونتحدث هنا عن مسألة المدة وقيمة الإيجار، أم يتم اللجوء إلى المزداد العلني وفق الإجراءات المحددة في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، أم تطبق أحكام الفصل الثالث لنفس المرسوم ونقصد هنا الإيجار بالتراضي، لا سيما وأن المادة: 21 من ذات المرسوم، تنص على امكانية اللجوء إلى التراضي في حالة الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة، خاصة أن هذه العبارة الأخيرة غير واضحة. في رأينا فإن أنسب طريقة هي منح عقد الإيجار للورثة عن طريق التراضي، لأنه يضمن حقوق كلا الطرفين.

4. الخاتمة:

من خلال هاته المداخلة تطرقنا لمسألتين على قدر من الأهمية تتعلقان بالأراضي الفلاحية الوقفية، فبالنسبة للمسألة الأولى المتمثلة في استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة وما أحاط بهاته العملية من تدابير وإجراءات، حيث حاولنا تسليط الضوء على أهم المشاكل والانشغالات المتعلقة بها وما ترتب عنها من آثار في مواجهة جهات الوقف وكذا الشاغلين أو المستغلين الشرعيين لتلك الأراضي. حيث نستنتج أن المشرع وفي سبيل استرجاع أكبر قدر ممكن من الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة سمح بعملية الاسترجاع في أي وقت بدون التقيد بشرط الزمان، كما أنه سمح بكل وسائل الإثبات الممكنة قانونية كانت أم شرعية لاسترجاع تلك الأملاك بما فيها الأشهاد وبين كيفية ذلك عن طريق التنظيم. أما بخصوص المستغلين الشرعيين لتلك الأراضي ولكي لا يهضم حقوقهم، سمح لهم بالاستمرار في استغلال تلك الأراض مع تحويل الحق العيني الممنوح لهم إلى إيجار، لكن بنفس الشروط التي كانوا يستغلون بها تلك الأراض رغم ما في ذلك من اشكالات قانونية تم طرحها في نص المداخلة، حيث نرى أن النصوص الصادرة في هذا المجال جاءت ناقصة وتندرج بحدوث اشكالات قانونية في المستقبل، لذا ينبغي على المشرع تدارك المسألة في أقرب فرصة ممكنة.

في الأخير نضيف اقتراح آخر يضاف إلى تلك المطروحة في نص المداخلة، يتمثل في: تعديل نص المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، وبالتحديد المادة: 13 منه، والتي تتضمن تشكيلة مجلس إدارة الديوان، حيث نقترح إضافة ممثل الوزير المكلف بالأوقاف ليكون عضو في المجلس نظرا لارتباط هاته الجهة بعمل الديوان لا سيما بعد إصدار المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المذكور آنفا.

5. قائمة المراجع:

- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، 2004.
- محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2006.
- عمار بوضياف و محمد كنازة، الطرق القانونية لإنشاء وتكوين الأوقاف العامة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية مغربية شهرية، المملكة المغربية، العدد 13، نوفمبر 2013.
- محمد بوكماش، تطور المنظومة القانونية للوقف في الجزائر -دراسة تحليلية-، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الوقف الإسلامي في الجزائر -الواقع والرهانات، المنعقد يومي: 20 و 21 ماي 2013، جامعة محمد بوضياف، المسيلة الجزائر.
- سايب الجمعي، نجاعة الآليات القانونية في حماية الوقف العام واسترجاعه في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد بوضياف، المسيلة الجزائر، الموسم الجامعي: 2015-2016.

6. الهوامش:

- (1) المرسوم رقم 62/157، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تحديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 02، بتاريخ: 1963/01/11.
- (2) المرسوم رقم: 64-283، المؤرخ في: 1964/09/17، يتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، الجريدة الرسمية عدد 35، بتاريخ: 1964/09/25.
- قسم هذا المرسوم الأوقاف إلى أوقاف عامة وخاصة ونظمها وقرر لها حماية قانونية وعددها وأقر وصاية عليها.
- (3) الأمر رقم: 71-73، المؤرخ في: 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 97، بتاريخ: 1971/11/30.
- (4) حيث كانت هناك أربع أصناف من الملكية سائدة إبان الاستعمار وهي: أملاك الدولة، أملاك تابعة للمعمرين والأجانب، أملاك تابعة للملكية الخاصة لبعض الجزائريين، وأملاك مشاعة تتمثل في أراضي العرش، أنظر: سايب الجمعي، نجاعة الآليات القانونية في حماية الوقف العام واسترجاعه في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد بوضياف، المسيلة الجزائر، الموسم الجامعي: 2015-2016، ص 100.
- (5) وفقا للمادة: 29 من الأمر: 71-73، فإن الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض بالنسبة للمالك، بأن يقوم بخدمة الأرض بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة يعيش أساسا على إيراده.
- (6) المادة: 33 من الأمر: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.
- (7) القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 1984/06/09، يتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 24، بتاريخ: 1984/06/12.
- (8) محمد بوكماش، تطور المنظومة القانونية للوقف في الجزائر -دراسة تحليلية-، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الوقف الإسلامي في الجزائر -الواقع والرهانات، المنعقد يومي: 20 و 21 ماي 2013، جامعة محمد بوضياف، المسيلة الجزائر، ص 03.
- (9) المرسوم الرئاسي رقم: 89-18، المؤرخ في: 1989/02/28، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989/02/23، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد: 09 بتاريخ: 1989/03/01.

- (10) القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 18/11/1990.
- (11) القانون رقم: 91-10، المؤرخ في: 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 21، بتاريخ: 08/05/1991.
- (12) الملغى بموجب المادة: 75 من القانون رقم: 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري السالف الذكر.
- (13) القانون رقم: 87-19، المؤرخ في: 08/12/1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 50، بتاريخ: 09/12/1987.
- (14) المرسوم التنفيذي رقم: 2000-336، المؤرخ في: 26/10/2000، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 31/10/2000.
- (15) حدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية قرار وزاري مؤرخ في: 26/05/2001، الجريدة الرسمية عدد: 31، بتاريخ: 06/06/2001.
- وقد اعتبرت التعليمات الوزارية رقم: 09 المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي الطبيعية القانونية للشهادة الرسمية بأنها عقد تصريحي متعلق بحق عيني عقاري يبرمه موظف مختص ومؤهل.
- (16) يبقى أن نقول أن الشهادة الرسمية لها حجية في إثبات الأملاك العقارية الوقفية العامة الواقعة في المناطق التي لم تتخذ فيها إجراءات المسح، لكن ليست نفس حجية العقد الرسمي المشهر، لأنه إذا ظهر دليل مضاد وله حجة أقوى في الإثبات يؤدي إلى بطلان الشهادة الرسمية وفق ما نص المرسوم التنفيذي رقم: 2000-336، المذكور سالفًا.
- (17) المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم: 2000-336، المذكور سالفًا.
- (18) عمار بوضياف و محمد كنانة، الطرق القانونية لإنشاء وتكوين الأوقاف العامة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية مغربية شهرية، المملكة المغربية، العدد 13، نوفمبر 2013، ص 93.
- (19) حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 94.
- (20) الأملاك الوقفية التي يجري البحث عنها تأخذ ثلاثة أشكال:
- أملاك معروفة بوثائق ثبوتية، تتاج إلى تحقيق ميداني وجرد وتوثيق قانوني.
 - أملاك معروفة بدون وثائق أو بوثائق ناقصة، تحتاج إلى البحث عن الوثائق والجرد.
 - أملاك مجهولة الوقع مع وجود معلومات ووثائق ثبوتية، تحتاج البحث والتحقيق لاسترجاعها وإدخالها ضمن الجرد.
- أنظر: سايب الجمعي، مرجع سابق، ص 105.
- (21) كانت هاته العملية بتدعيم مالي من طرف البنك الإسلامي للتنمية بجدة وفق الاتفاقية المشتركة بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والبنك الإسلامي للتنمية بجدة، وفق ما جاء في المرسوم الرئاسي رقم: 01-107، المؤرخ في: 26/04/2001، يتضمن الموافقة على اتفاق المساعدة الفنية (قرض ومنحة) الموقع في 12 شعبان عام 1421 الموافق 8 نوفمبر سنة 2000 ببيروت (لبنان) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية، لتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر، الجريدة الرسمية عدد: 25، بتاريخ: 29/04/2001.
- (22) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 95.
- (23) نصت عليها المادة: 81 من قانون التوجيه العقاري، حيث كانت هاته المدة هي 06 أشهر من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية في النص الأصلي، وبعد تعديل القانون بموجب الأمر رقم: 95-26، أصبحت المدة سنة واحدة من تاريخ إصدار الأمر في الجريدة الرسمية.
- (24) المرسوم التنفيذي رقم: 96-119، المؤرخ في: 0/04/1996، يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995 الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 22، بتاريخ: 10/04/1996.

- (25) وهي لجنة ولائية متساوية الاعضاء تضم ممثلين عن الادارة وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة قانونيا، تضم هاته اللجنة: مدير املاك الدولة رئيسا
- مدير المصالح الفلاحية عضوا
 - مدير المحافظة العقارية للولاية عضوا
 - رئيس الغرفة الفلاحية للولاية عضوا
 - ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين عضوا
 - ممثل اتحاد الفلاحين الاحرار عضوا
 - ممثل البلدية المختصة اقليميا عضوا
- كما يمكن ان تستشير و تستدعي أي شخص يساعدها في مهامها
- (26) محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2006، ص 88.
- (27) مثل الحالات التي نصت عليها المادة: 24 من قانون الأوقاف، أو الحالات التي نصت عليها المادة: 76 من قانون التوجيه العقاري.
- (28) وفق ما تقضي به المادة: 77 و 78 من قانون التوجيه العقاري.
- (29) نصت هاته المادة على مجموعة من الخيارات وهي إما: - الاستقادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة؛ - إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي؛ - الاستقادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري؛ أو يعوضون نقديا وفقا للتشريع المعمول به ويقصد هنا التعويض المنصوص عليه في المادة: 129 من القانون رقم: 90-36، المؤرخ في: 1990/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم: 92-06، المؤرخ في: 1992/01/04، لبيان كيفية تطبيق هاته المادة.
- (30) محمد كنانة، مرجع سابق، ص 92.
- (31) وفقا للمادة: 25 من قانون الأوقاف.
- (32) أنظر المادة: 80 من قانون التوجيه العقاري.
- (33) أنظر المادة: 80 مكرر من قانون التوجيه العقاري.
- (34) أنظر الفقرة الأخيرة للمادة: 76 من قانون التوجيه العقاري.
- (35) وفق ما تقضي به المادة: 77 و 78 من قانون التوجيه العقاري.
- (36) القانون رقم: 01-07، المؤرخ في: 2001/05/22، يعدل ويتم القانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد: 29، بتاريخ: 2001/05/23.
- (37) المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المؤرخ في: 2014/02/10، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 09، بتاريخ: 2014/02/20.
- (38) هو: كل عقد توجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة، المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المذكور آنفا.
- (39) يكمن الغرض من تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة، الفقرة 02 من المادة: 04 للمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المذكور أعلاه.
- (40) الجهة المستفيدة من قيمة الإيجار هي الصندوق المركزي للأوقاف وفقا للمادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المذكور آنفا، هذا الصندوق أنشئ بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1999/03/02، الجريدة الرسمية عدد: 32، بتاريخ: 1999/05/02.
- (41) بين المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، كيفية تأجير هذا الصنف من الأراضي الفلاحية الوقفية، ويكون إما عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة أو عن طريق التراضي كاستثناء، وقد حدد شروط ذلك وإجراءاته وأثاره، بالإضافة إلى نموذج دفتر الشروط وعقد الإيجار الخاص بهذا الصنف.

- (42) المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، المؤرخ في: 01/12/1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 90، بتاريخ: 02/12/1998.
- (43) القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15/08/2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 46، بتاريخ: 18/08/2010.
- (44) المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المؤرخ في: 23/12/2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، بتاريخ: 29/12/2010.
- (45) أنظر المادتين: 26 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المذكور سابقا.
- (46) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 20/09/2016، المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 60، بتاريخ: 13/10/2016.
- (47) المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 02/09/2016، المذكور آنفا.
- (48) حددتها المادة: 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الصادر بموجب الأمر رقم: 10-01، المؤرخ في: 26/08/2010، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 29/08/2010.
- (49) جاء في قرار الغرفة التجارية والبحرية لدى المحكمة العليا في الملف رقم: 501842، بتاريخ: 06/01/2009، "يكون عقد إيجار ملك وقفي محدد المدة ويفسخ قانونا عند وفاة المستأجر. يعاد تحرير عقد الإيجار وجوبا لصالح ورثة المستأجر للمدة المتبقية"، قرار منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2009، ص 186-190.