الملتقى الوطني الموسوم بـ : "الحماية القانونية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري -نحو آفاق إصلاحية مستدامة-" يوم 11 نوفمبر 2025، جامعة الشلف.

المركز القانوني للملكية الوقفية الفلاحية
من خلال قانون الأوقاف 25 . 06

رمزي قانة
جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية
قسنطينة

أ.د سفيان شبيرة
جامعة حسيبة بن بوعلي
الشلف

مقدمة

تتنوع أصناف الأموال المُشَكِّلة لحظيرة الأملاك الوقفية في الجزائر لتشمل المباني (من منازل ودكاكين، ومساجد ومدارس قرآنية ....)، والبساتين والأراضي الصالحةِ للزِّراعة وغير الصالحة، ويُشكّل في الجملة العقار الوقفي الفلاحي حيّزا مهما من مجموع هذه الأملاك الوقفية.

ونظرا لخصوصية العقار الوقفي الفلاحي وصلته الوطيدة بالتحولات الاقتصادية وغير الاقتصادية الكبرى التي عرفتها الجزائر يمكن القول أنّه . العقار الوقفي الفلاحي . فقد مرّ بمراحل تاريخية غايةً في الصعوبة والتعقيد بدءً بمصادرته من قِبل الإدارة الفرنسية إلى إشكالية استرجاعه غَداة الاستقلال بعد ضياع وغِياب حُجَجِه ووثائقه، إلى تبني الدولة لمشروع الثورة الزراعية سنة 1971م الذي زاد هو الآخر من تعميق الهُوة بينها . الأراضي الوقفية الفلاحية . و بين الدور المنوط بها، حيث أدرجت إثر صدور هذا الأمر . قانون الثورة الزراعية . غالبية الأراضي الوقفية الفلاحية تحت ملكية الدولة، ليُعاد توزيعها بعد ذلك على الخواص في إطار عقود الامتياز التي لازالت سارية المفعول إلى يومنا هذا، إلى أن صدر المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70

الذي حاول من خلاله المشرع الجزائري تصحيح الأخطاء المرتكبة في حق هذا الصنف من الأوقاف.

ولم يتوقف الأمر عند المرسوم رقم 14 – 70، وإنما حاول المشرع الجزائري من خلال قانون الأوقاف الجديد (القانون رقم 25 – 06) تدعيم المركز القانوني للملكية الوقفية عموما ومنها الملكية الوقفية ذات الطبيعة الفلاحية، وهو ما ستسعى الورقة البحثية التي أتقدم بها اليوم للوقوف عليه.

بداية يمكن الإشارة إلى أنّ قانون لأوقاف الجديد 25-06 نصّ في ديباجته من خلال المادة الثانية (2) على أنّه يهدف إلى: (... . تحديد آليات إدارة الأوقاف وتسييرها واستغلالها واستثمارها وتنميتها...

. تعزيز عمليات البحث عن الأملاك الوقفية وحصرها وتوثيقها ....

. تعزيز حماية تخصيص الأملاك الوقفية وضمان المحافظة عليها).

ولاشك أن هذه الأهداف تخدم بطريقة مباشرة وغير مباشرة الملكية الوقفية الفلاحية، من خلال تحديد وإثراء آليات استغلال واستثمار وتنمية هذه الملكية، وأيضا من خلال تفعيل عمليات البحث على الأملاك الوقفية الفلاحية، حيث إن الكثير من هذه الأملاك وقعت في فترة من الفترات تحت طائلة الاعتداء والاستيلاء ولازالت الفرصة قائمة لاسترجاعها، وكذلك حماية تخصيص هذه الأملاك الوقفية فإذا اشترط واقفها أن تخصص للفلاحة فلابد من احترام هذا التخصيص ولا يجوز تحويله إلا في حالات استثنائية محددة جدا.

المطلب الأول: تعريف العقار الوقفي الفلاحي

أولا : تعريف العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

عرّفت المادة الرابعة (04) من القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري الأرضَ الفلاحيةَ على أنّها : ((... كل أرضٍ تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه

البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله))، وعليه فحتى تصنف أرضٌ ما على أنها أرض فلاحية لابد من توفر قيْدين اثنين:

. أن تكون الأرض منتجة، و لا يشترط في ذلك أن يكون إنتاجها دوريا ومنتَظَمًا.

. أن يكون هذا الإنتاج بتدخل الإنسان، فإذا كان الإنتاج طبيعيا دون تدخل الإنسان كالأراضي الرعوية والغابية مثلا فهي لا تحوز صفة الأراضي الفلاحية لأنّ إنتاجها ليس بتدخل الإنسان، مع إمكانية حيازتها لصفة " الأراضي المعدة للفلاحة . "

ثانيا : المقصود بالعقار الوقفي الفلاحي

لم يُعرّف المشرع الجزائري العقار الوقفي الفلاحي رغم توظيفه واستعماله لمصطلح "الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة"، وإنما اكتفى ببيان تعريف الملكية الوقفية عموما، كما لم يسبق للباحثين . في حدود اطلاعي . التطرق لتعريف هذا النوع من الأملاك الوقفية، ويمكن القول إنّ المقصود بالعقار الوقفي الفلاحي هو : " **تلك الأراضي التي أوقفها أصحابها على وجه من وجوه الخير العامة أو الخاصة وأثبت المشرع الجزائري صفتها الفلاحية لانطباق الأوصاف المذكورة في المادة الرابعة (04) من القانون رقم 90 . 25 عليها** "، وعليه فالمعتبر في كونها فلاحية ليس الواقف فقط إنما التشريعات التي اختصت بتنظيم العقار في الجزائر، حيث إن اشتراط الواقف أن تُستغل الأرض الموقوفة استغلالا فلاحيا لا يكفي لوصفها بأنّها فلاحية ما لم ينص التشريع على أنّها كذلك .

المطلب الثاني: خصوصية الملكية الوقفية الفلاحية

تختص الملكية الوقفية عموما ومنها الفلاحية مقارنة بنظيرتها العامة والخاصة في كونها ليست ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الأشخاص الاعتباريين، ففي الوقت الذي قد نجد أنفسنا أمام ملكية فلاحية تابعة للدولة (الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة)، ونجد أنفسنا أيضا أمام الملكية الفلاحية الخاصة التابعة للأشخاص العاديين (طبيعيين أو معنويين)، فإن الملكية الوقفية الفلاحية تتمتع هي في حدّ ذاتها بالشخصية الاعتبارية، وهو ما نصت عليه المادة السادسة (6) من القانون محل الدراسة.

المطلب الثالث: المصدر المنشئ للملكية الوقفية الفلاحية

بالنسبة لإنشاء الملكية الوقفية ذات الطابع الفلاحي، يمكن القول أن:

أولا: نص قانون الأوقاف الجديد 25 – 06 على أن الملكية الوقفية الفلاحية يمكن أن تتأتى من الأنواع الثلاثة للوقف الإسلامي، فهي **يمكن أن تتأتى من الوقف العام** وهذا ما نص عليه قانون الأوقاف القديم 91 – 10، كما **يمكن أن تتأتى من وقفٍ خاص** وصورته أن يقف الواقف ملكيته العقارية الفلاحية على عقبه أو على شخص أو عدة أشخاص ثم يؤول الوقف بعد انقطاع الموقوف عليهم إلى جهة عامة، **وهذا سيفتح الباب أمام أوقاف فلاحية جديدة**، فكثيرا ما يمتنع الواقف عن الوقف لئلا يمنع أبناءه من أمواله، فإذا علم أن أبناءه وأحفاده إلى الدرجة الرابعة . كما جاء في القانون الجديد . سيتمتعون بهذه الأموال وهذه العقارات فإن هذا من شأنه أن يُشجّع عملية الوقف وبالتالي تدعيم وإثراء الحظيرة الوقفية بأوقاف جديدة.

ضف إلى ذلك أن الوقف الخاص سيكون سببا في عدم تجزئة الملكية الفلاحية وسيُساهم في الإبقاء على مثل هذه الملكيات الكبرى تحت يد الأسر والعائلات التي اعتادت ممارسة النشاط الفلاحي جيلا عن جيل، ولا شك أن هذا سيعود بالفائدة على هذه الأسر وعلى الحركة الاقتصادية بصفة عامة.

ثانيا: اشترط قانون الأوقاف الجديد 25 – 06 ضرورة أن تستند الملكية الوقفية الفلاحية في تأسيسها إلى **عقد موثّق**[1]، على أن **يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري**[2]، **هذا بالنسبة لما يُراد إنشاؤه وتأسيسه من أوقاف، أما ما سبق تأسيسه في فترات سابقة** قد تُثبت صفته الوقفية إلى جانب وسائل الإثبات القانونية المعروفة **بشهادات أشخاص عدول** تُفرغ في وثيقة رسمية على أن تخضع أيضا هذه الوثيقة بعد ذلك لإجراءات التوثيق والتسجيل والإشهار اللازمة[3].

ثالثا: ألقى المشرع الجزائري من خلال هذا القانون على عاتق كل الإدارات العمومية مسؤولية إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف بكل عقد أو قرار أو مخطط أو جدول مسحي أو أي وثيقة أخرى ذات صلة بالأملاك الوقفية[4]، ولا شك أن هذا الإجراء من شأنه أن **يكشف عن**

[1] المادة 23 من قانون الأوقاف 25 – 06 .

[2] المادة 24 من قانون الأوقاف 25 – 06 .

[3] المادة 30 من قانون الأوقاف 25 – 06 .

[4] المواد 27، 28، 56 من قانون الأوقاف 25 – 06.

الكثير من الأملاك الوقفية عموما والأملاك الوقفية الفلاحية على وجه الخصوص التي هي الآن تحت تصرف أشخاص غرباء.

رابعا: حرص المشرع الجزائري من خلال قانون الأوقاف الجديد على تأكيد ما تضمنه المرسوم التنفيذي 14 - 70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة[5] بخصوص **فتح الباب لاسترجاع العقارات الوقفية ومنها الأملاك الوقفية الفلاحية التي حيزت من قبل الدولة** في فترة من الفترات متى تبيّن أنّها أملاك وقفية عامة[6].

خامسا: يمكن الإشارة أيضا في هذا السياق إلى أن قانون الأوقاف الجديد فتح الباب أمام الوقف المؤقت بعدما كان الوقف لا يأتي إلا على صيغة التأبيد في قانون الأوقاف القديم، وهو ما سيفتح الباب من ناحية أخرى أمام أوقاف جديدة، فقد يتشجع الواقفون لوقف أملاكهم لمدد زمنية محددة قد تطول وقد تقصر، على أن تعود ملكيتها إليهم بعد انتهاء المدة الزمنية المحددة، وبالتالي فيه إمكانية أن نجد أنفسنا أمام أوقاف فلاحية جديدة[7].

المطلب الرابع: امتيازات الملكية الوقفية الفلاحية

أعطى المشرع الجزائري من خلال قانون الأوقاف 25 – 06 للملكية الوقفية ذات الطابع الفلاحي خصائص وامتيازات الملكية العامة، فهي ملكية:

. غير قابلة للاكتساب بالتقادم.

. غير قابلة للحجز عليها.

. غير قابلة للتصرف فيها بأيّ نوع من أنواع التصرف الممكنة[8].

كما أنّه يمكن أن تستفيد الملكية الوقفية الفلاحية المتأتية من وقف عام أو من حصة خيرية في وقف مشترك من:

. الإعفاءات الجبائية وشبه الجبائية.

. الإعفاءات الجمركية [9].

---

[5]

[6] المادة 63 من قانون الأوقاف 25 – 06 .

[7] المواد 22 ، 54 من قانون الأوقاف 25 – 06 .

[8] مادة 9 من قانون الأوقاف 25 – 06.

[9] الفقرة الأولى من المادة 12 من قانون الأوقاف 25 – 06.

ويمكن أيضا أن تستفيد الاستثمارات المنجزة والمُقامة على الملكية الوقفية الفلاحية من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بالاستثمار[10].

المطلب الخامس: حماية الملكية الوقفية الفلاحية

أقرّ المشرع الجزائري من خلال قانون الأوقاف الجديد جملة من الإجراءات القانونية التي من شأنها أن تُحقق حماية لائقة بالملكية الوقفية عموما فلاحية كانت أو غير فلاحية، حيث يقع تحت طائلة المسؤولية الجزائية كل:

. من استولى بالغش أو بالقوة أو بالتهديد أو بأي وسيلة أخرى على ملك عقاري وقفي، ومن ذلك الاملاك الوقفية الفلاحية.

. من أخفى عمدا عقدا أو شهادة أو اي محرر يُثبت الصفة الوقفية لملك ما.

. استغلال ملك وقفي فلاحي بطريقة مستترة أو تدليسية.

. إحداث تغييرات في طبيعة الملكية الوقفية الفلاحية.

. تشييد بنايات أو إحداث غراس على ملك وقفي فلاحي دون الحصول على إذن مسبق من قِبل الجهة الوصية.

. القيام بأي تصرف تجاه الملك الوقفي الفلاحي (بيع، هبة، تنازل ....).

. عدم التبليغ عن الجرائم المشار إليها.

. كل من كان شريكا أو محرضا على الجرائم المشار إليها.

[10] الفقرة الثانية من المادة 12 من قانون الأوقاف 25 – 06.

خاتمة:

في ختام هذه (الورقة البحثية) الدراسة يمكن تقييد أهم النتائج المتوصل إليها على النحو الآتي :

. لم يُعرّف المشرع الجزائري الأراضي الوقفية الفلاحية وعليه فالمعتبر في كونها فلاحية ليس الواقف فقط إنما التشريعات التي اختصت بتنظيم العقار الفلاحي في الجزائر، حيث إن تحديد الواقف في وقفيته لطريقة استغلال الأرض الموقوفة لا يكفي لوصفها بأنّها فلاحية ما لم ينص التشريع على أنّها كذلك .

. منح المشرع الجزائري الملكية الوقفية ذات الطابع الفلاحي نفس الامتيازات التي منحها للملكية العامة، وهو ما يُعبر على المكانة التي تحظى بها الملكية الوقفية الفلاحية.

. خدم قانون الأوقاف الجديد الملكية الوقفية الفلاحية خدمة جليلة حينما ألزم كل الإدارات العمومية بضرورة التبليغ وإعلام السلطات المكلفة بتسيير الأوقاف بكل عقد أو قرار أو وثيقة تُبت الصفة الوقفة لأي عقار.

. أقر المشرع الجزائري جملة من الجزاءات على عدة أطراف بدء بالمعتدي على الملكية الوقفية الفلاحية مرورا بكل من أخفى الوثائق اللازمة المُثبتة للصفة الوقفية وصولا إلى كل مشارك أو محرض على عمليات الاعتداء، وهذه الجزاءات من شأنها أن تدفع بالملكية الوقفية الفلاحية نحو تحقيق الأهداف المنوطة بها.

. يمكن القول في الجملة أن المشرع الجزائري بإصداره للمرسوم رقم 14 – 70 وقانون الأوقاف الجديد 25 – 06 يكون قد عزّز المركز القانوني للعقار الوقفي الفلاحي بشكل يختلف تمام عمّا كان سائدا قبل 2014.