

آليات حماية الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري

Mechanisms for the protection of peasant lands in Algerian legislation

محي الدين عواطف

مخبر النشاط العقاري، جامعة جيلالي ليابس، سيدي
بلعباس، الجزائر

aouatif.mahieddine@univ-sba.dz

زروقي زوليخة*

مخبر النشاط العقاري، جامعة جيلالي ليابس، سيدي
بلعباس، الجزائر

zoulikha.zerrouki@univ-sba.dz

- تاريخ الإرسال: 2022/09/25 - تاريخ القبول: 2022/12/17 - تاريخ النشر: 2022/12/27

الملخص: تتربع الجزائر على ثروة وقفية ضخمة لاسيما الفلاحية منها، جعلتها تكون من أهم مصادر تمويل المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، فضلا عن مساهمتها في تحقيق الأهداف الخيرية، والأمن الغذائي للبلاد.

إهتم المشرع الجزائري بهذا المورد الحيوي، بإصدار ترسانة من النصوص القانونية تلت صدور قانون التوجيه العقاري 25/90، تحدد كيفية تنظيمه وحمايته وكذا استثماره عن طريق اليات قانونية ناجعة تسمح بتنميته والمحافظة عليه وتحقق مقاصده، سنحاول في هذه الورقة البحثية تبين مدى فاعلية الآليات التي كرسها المشرع الجزائري لاستغلال وحماية الأراضي الفلاحية الوقفية؟

الكلمات المفتاحية : الأراضي الفلاحية الوقفية، الإيجار، الحكر، المزارعة، المساقاة.

Abstract: Alegria has a huge endowment wealth, especially peasants, which has made it one of the most important sources of financing for economic and social projects, as well as its contribution to the achievement of charitable goals and the country's food security.

The Algerian legislature is interested in this vital resource by issuing an arsenal of legal texts following the promulgation of Land Directive 90/25, which sets out how to regulate and protect it and invest it through effective legal mechanisms that allow its development, preservation and achievement of its purposes , In this paper, will we try to demonstrate the effectiveness of the mechanisms devoted by Algerian legislation to the exploitation and protection of the endowment's farmland.

Keywords: Standing peasant land, rent, monkey, farmer, bartaining.

* المؤلف المرسل: زروقي زوليخة.

مقدمة:

سعى المشرع إلى وضع ترسانة قانونية تنظم الملكية الفلاحية، فقد صنفها بموجب المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي¹، إلى ثلاثة أصناف: الأملاك الوطنية الخاصة، الأملاك التابعة للملكية الخاصة والأملاك الوقفية.

تعد هذه الأخيرة أحد أهم أصناف الملكية باعتبارها تحقق التنمية، وتجمع بين عامل إدامة الخير والبر الذي يراد به التقرب إلى الله مما يجعلها صدقة جارية وكذا عامل النفع المترتب عنها، على الجميع باستثمارها والاستفادة من أرباحها، فهي لم تحظى بالاهتمام من قبل الدساتير المتعاقبة باستثناء دستور 1989 المعدل²، الذي نص في مادته 52 بالفقرة الثالثة على أن الأملاك الوقفية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها، وتجسيدا لذلك أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف³ المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المعدل والمتمم بالقانون 10/02⁴، ومراسيمه التنظيمية بقصد ضمان حمايتها والحفاظ عليها وكذا محاولة تفعيل دورها في تحريك عجلة الإستثمار تحقيقا للتنمية وذلك باستحداث اليات وصيغ لاستثمارها، لاسيما الأراضي الفلاحية الوقفية.

وبالنظر إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية للأراضي الفلاحية الوقفية والعدد الهائل منها، الموجود على المستوى الوطني، نجد المشرع الجزائري اهتم باستثمارها بهدف تنميتها واستغلالها فعليا لتحقيق أهداف الأمن الغذائي في البلاد، وذلك باستحداث آليات صنفها الباحثون إلى صيغ تعاقدية وأخرى عن طريق الشراكة، وهناك من صنفها إلى إيجارات عادية وإيجارات خاصة، حيث استنادا على نص المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف نجد أن المشرع نص على إمكانية إستغلال واستثمار وإنماء الأملاك الوقفية الزراعية والمشجرة بعقد المزارعة وعقد المساقاة على التوالي، ولم يكتف بهذه الصيغ القديمة والتي تستهدف الأراضي الفلاحية بشكل عام الوقفية وغير الوقفية، بل نص في المادة 26 مكرر 09 من ذات القانون على حق السلطة المكلفة بالأوقاف في تأجير الأراضي الوقفية

¹ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411، الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416، الموافق ل 25 سبتمبر سنة 1995، ج ر، العدد 55، بتاريخ 1995/09/27.

² د.بن رقية بن يوسف، النظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد السابع، ص 196 .
³ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411، الموافق ل 27 أبريل سنة 1991، المتضمن قانون الأوقاف، ج ر، عدد 21، صادرة سنة 1991 .

⁴ القانون 07/01 المؤرخ في 28 صفر عام 1422، الموافق ل 22 ماي سنة 2001 المعدل والمتمم للأمر رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، ج ر، عدد 29، سنة 2001، المعدل بالقانون 10/02 المؤرخ في 10 شوال عام 1423، الموافق ل 14 ديسمبر سنة 2022.

الفلاحية، وتطبيقا لهذه المادة أصدر المرسوم رقم 70/14 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية⁵.

من هذا المنطلق نطرح إشكاليتنا المتمثلة في: ما مدى نجاعة الآليات المنتهجة من قبل المشرع الجزائري في استثمار وحماية الأراضي الفلاحية الوقفية بما يضمن تحقيق التنمية في الجزائر ؟

إجابة على إشكاليتنا، فقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي والذي من خلاله حاولنا تحليل النصوص القانونية المنظمة للعقود المبرمة في الأراضي الفلاحية الوقفية، إضافة إلى المنهج الوصفي وذلك بدافع ذكر أوصاف هذه العقود، واقتراح خطة متمحورة في محورين، تناولنا بالمحور الأول حماية الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق التعاقد (عقدي الإيجار والحكر) والثاني حماية الأراضي الفلاحية عن طريق الشراكة (عقدي المزارعة، المساقاة).

1- حماية واستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق عقود المنفعة

تعد الأملاك الوقفية الفلاحية كصنف من أصناف الملكية عنصر هام لتحقيق التنمية كونها تجمع بين عامل إدامة عمل الخير والبر الذي يراد به التقرب إلى الله، مما يجعلها صدقة جارية، وكذا النفع العام المترتب عنها على الجميع باستثمارها والاستفادة من أرباحها، نظمها المشرع بموجب القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، ومراسيمه التنفيذية أهمها المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك⁶، وفي هذا الإطار حاول المشرع الاستفادة من تجربة الدول العربية والإسلامية حيث فتح المجال لإنشاء اليات جديدة مقننة لتحقيق الهدف التنموي والاستثماري في مجال الوقف فاستحدث عقد الحكر بموجب القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، وأصدر المرسوم التنفيذي رقم 70/14 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المخصصة للفلاحة، والهدف من هذه النصوص القانونية هو تحريك عجلة الإستثمار الفلاحي تحقيقا للتنمية وذلك بإيجارها وفقا لشروط محددة، وبالتالي يتضح أن المشرع الجزائري قد حاول إضفاء حماية قانونية للأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق استحداثه لعقدي الحكر والإيجار باعتبارهما يشترطان الكتابة الرسمية وعليه سنحاول تبين مدى مساهمة عقد الحكر في حماية الأراضي الفلاحية ومدى تحقيق الحماية بواسطة عقد الإيجار.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية وتسييرها وحمايتها، عدد 09، سنة 2014 .

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق ل 01 ديسمبر سنة 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر، عدد 90.

1.1- عقد الحكر كالية لحماية وتثمين الأراضي الفلاحية الوقفية

يعد الحكر من الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية ورغم ذلك نجد القانون المدني لم ينص عليه ضمن الحقوق العينية، على خلاف التشريعات العربية، وقد اكتفى المشرع الجزائري بإعتباره عقداً وأحد أساليب لتثمين الأملاك الوقفية كونه نظام مستمد من الشريعة الإسلامية⁷، لكنه وبموجب المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 أجاز إمكانية استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريقه، وللإحاطة بجوانبه سوف نتطرق إلى ماهيته (أولاً) ومن ثم الآثار المترتبة عن إنعقاده وكيفية انقضائه (ثانياً) .

1.1.1- ماهية عقد الحكر

هو أحد عقود الاستثمار المستحدثة في القانون 07/01 المعدل لقانون الأوقاف الجزائري 10/91، يخص الأراضي الوقفية العاطلة أو البور أي التي لا يقبل عليها المستثمرون، وقد تعددت التعاريف بشأنه إلا أن المشرع الجزائري عرفه على أنه العقد الذي بموجبه يخصص جزء من الأرض العاطلة للبناء أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس ويمكن توريثه خلال مدة العقد⁸.

يستخلص من هذا التعريف خصائص عقد الحكر المتمثلة في:

- أن عقد الحكر يختص بالأرض الموقوفة العاطلة بقصد البناء أو الغرس.

- أن الحكر يكون لمدة محددة، دون تحديد هذه المدة.

- أن يتم دفع مقابل يقارب قيمة الأرض وقت إبرام العقد، مع دفع إيجار سنوي محدد في العقد .

- أن المستفيد من عقد الحكر هو المستثمر.

- إمكانية توريث أرض الوقف العاطلة الممنوحة بموجب عقد الحكر .

كما يمكن استخلاص أركان عقد الحكر الذي لا تقوم له قائمة إلا بتوافرها، نستشفها من مضمون التعريف والخصائص كالاتي :

⁷ د.فردى كريمة، عقد الحكر كآلية لتفعيل تثمين العقارات الوقفية العاطلة، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 12، العدد 01، (العدد التسلسلي

21) مارس 2020، جامعة خيضر بسكرة ص 422.

⁸ المادة 04 من القانون 07/01 التي تنتم أحكام الفصل الرابع من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف بالمادة 26 مكرر 02 .

-**العاقدان:** حسب المشرع الجزائري فإن أحد طرفي العقد هو المكلف من الجهة الوصية، أما الطرف الثاني فهو الشخص المنتفع بالبناء أو الغرس على أرض الوقف والذي سمي بالمستثمر في صلب التعريف⁹.

فالمستصرف في ملك الوقف بالجزائر هو الوزارة الوصية ويكون إما المدير المركزي على مستوى الوزارة، أي مدير الأوقاف والزكاة والحج والعمرة أو مدير الأوقاف والشؤون الدينية على مستوى الولاية عندما يكون محل العقد ولائيا¹⁰، أما المستثمر فهي الصفة التي تصدق على أي شخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا يهدف إلى إحياء أرض الوقف العاطلة .

-**الصيغة:** والمقصود بها الإيجاب والقبول، والتي يكون الإيجاب فيها من المحكر، والقبول من المستحكر ويشترط الكتابة الرسمية مادام أن هناك حق عيني طبقا لنص المادة 324 مكرر 01 والمادة 793 من القانون المدني¹¹، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/11/15 المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية

- **محل عقد الحكر:** وهي العقار الموقوف الذي توفرت فيه شروط البوار أو العطل ليكون موضوعا للانتفاع به بالبناء عليه أو الغرس فيه سواء كان الانتفاع مؤبدا أو لمدة طويلة.

-**المنفعة:** وهي عبارة عن الانتفاع بما زاد على الأرض من بناء أو غرس أشجار.

- **الأجرة:** وهي ما يلتزم به المستحكر عوضا عن المنفعة التي يمتلكها من بنائه أو غرسه على أرض الوقف العاطلة، وقد أقر المشرع الجزائري بدفع قسط معجل من الأجرة بما يقارب الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد والقسط الآخر يدفع سنويا ويحدد في العقد .

2.1.1- الآثار المترتبة على عقد الحكر

يرتب عقد الحكر على الملك الوقفي حق للمحتكر يعتبر حقا عينيا، حيث يخول له الحق بالانتفاع بالأرض، شرط القيام باستغلال هذه الأرض الموقوفة سواء ببناءها أو غرسها، مع إمكانية قيامه

⁹ حسب نص المادة 04 من القانون 07/01 المعدلة لأحكام الفصل الرابع من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف .

¹⁰ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 200-2000 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1412، الموافق ل 26 يوليو سنة 2000 لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج ر، العدد 47، 2005.

¹¹ د. فردي كريمة، المرجع السابق، ص 427، 428 .

بتصاريحات لا تنقص من قيمتها ولا تؤثر فيها، وبالتالي يجب على المحكر أن يقوم بالتخلية أو تسليم الأراضي المحكرة للمستحكر ليباشر انتقاعه بالأرض المحكرة وان لا يتعرض له أثناء انتقاعه بها¹².

وفي الشأن ذاته أقر المشرع الجزائري للمحتكر أن يتصرف في حق الحكر بأن ينقله إلى ورثته خلال مدة معينة، وفي المقابل يجب على المستحكر أن يلتزم بدفع مبلغا مساويا لقيمة الأرض مسبقا، أما المبلغ الآخر فيدفع سنويا حسب ما تم تحديده في العقد .

تجدر الإشارة إلى ان تحديد هذا المبلغ في العقد الذي أقره المشرع الجزائري يعاب عليه عدم مراعاة التغيرات التي يمكن أن تطرأ سواء في الحالات العادية، أو غير العادية مثل زيادة أجرة الأرض حسب مقتضيات السوق العقارية .

ينتهي عقد الحكر في الآجال المحددة في العقد، كما يمكن أن ينتهي لأسباب خاصة بالحكر وقبل انقضاء الأجل، كموت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس إذ ليس للورثة القيام محله بواجب البناء أو الغرس في العقار الموقوف¹³.

كما يمكن أن ينتهي بمقتضى القواعد العامة كهلاك العين المحكرة أو الفسخ في حالة إخلال أحد الأطراف المتعاقدة بالتزاماته التعاقدية.

ويترتب على انقضاء عقد الحكر آثار قانونية كانتهاء التزامات المستثمر من أعمال الأرض أو دفع الأجرة المترتبة عليه، إضافة إلى رجوع أرض الوقف إلى مؤسسة الوقف مع تعويض المحتكر عن قيمة البناء أو الغرس القائم.

2.1- عقد الإيجار الفلاحي كوسيلة لاستغلال وحماية الأراضي الفلاحية الوقفية

يتماشي موضوع إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية مع انفتاح الدولة على تدعيم مبدأ إشراك الخواص في عملية الاستثمار الفلاحي، كما تبرز أهميته في كونه يحقق الاستثمار الذاتي للوقف، بحيث هو من العقود البارزة في المنظومة القانونية المتعلقة بالعقار، ولإحاطة بجوانبه سنتطرق إلى تحديد مفهوم عقد الإيجار (أولا) وإلى طرق إبرامه (ثانيا) .

¹² الدكتور خالد بوشمة، أحكام الحكر في قانون الأوقاف الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد السادس، ص

39،40،41.

¹³ عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار هدى، الجزائر، 2010، ص 131 .

1.2.1- ماهية عقد الإيجار

يعد عقد الإيجار أحد طرق استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية، وقد عرفه المشرع الجزائري في القانون المدني على أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم بحيث يمكن أن يكون الثمن نقداً أو عبارة عن تقديم عمل¹⁴.

وعرفه بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 70/14 بأنه كل عقد توجب بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضاً وقفية مخصصة للفلاحة، بحيث يكون الانتفاع من هذه الأراضي المخصصة للفلاحة المؤجرة بقصد تنميتها واستغلالها إستغلالاً أمثل وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص أرض وقفية فلاحية¹⁵.

يتضح من التعريفين السابقين وجود فرق جوهري إذ أن التعريف الوارد في القانون المدني يقر بوجود مقابل ومدة محددة، عكس التعريف الوارد بالمرسوم التنفيذي 70/14 الذي لا يذكر ذلك بل يجعل المقابل ممثلاً في الانتفاع بقصد التنمية والاستغلال.

من خلال ماسبق يمكن أن نقترح التعريف الآتي: عقد الإيجار هو كل عقد توجب بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضاً فلاحية وقفية للانتفاع بها قصد تنميتها لمدة محددة تتوافق مع طبيعة الاستغلال الفلاحي مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف¹⁶.

ونخلص إلى أن عناصر الإيجار الوقفي ثلاثة: المؤجر، المستأجر، السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة.

- **مؤجر الوقف:** حسب ما ورد في قانون الأوقاف فإن الأملاك الوقفية يتولاها ناظر الوقف¹⁷، لكن إذا حدث وأن أجر الموقوف عليه العين الموقوفة دون توكيل من المتولي أعتبر عقد الإيجار باطلاً، وقد يكون الموقوف عليه متولياً على الوقف سواء عينه الواقف في عقد الوقف أو أسندت له مهام الناظر¹⁸، فيملك الموقوف عليه بناءً على ذلك الإيجار¹⁹ بصفته متولياً وليس بصفته مستحقاً.

¹⁴ المادة 467 من الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، ج ر، العدد 78، المؤرخة في 1975.

¹⁵ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.

¹⁶ عادل قنور، الإيجار لتنمية الأراضي الفلاحية الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية (العدد الثاني، جوان 2017) ص 309.

¹⁷ المادة 33 من القانون 10/91، السابق الذكر.

¹⁸ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 381/98، السابق الذكر.

أما إذا أجز الناظر الوقف صحت إجازته، وتبقى سارية حتى ولو مات الناظر أو عزل قبل إنقضاء مدة الإيجار وهنا يسري الإيجار في حق الناظر الذي يأتي بعده .

-**مستأجر الوقف:** يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط الخاصة طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 أعلاه إذا كان شخصا طبيعيا وهي:

- أن يكون جزائري الجنسية.

- أن يثبت صفة الفلاح وإذا تعذر إثبات هاته الصفة يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

كما أجاز المشرع الجزائري للأشخاص المعنوية الاستعادة من تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية شرط أن :

- يكون الشخص الاعتباري خاضعا للقانون الجزائري.

- وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.

- **السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة:** تتمثل السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة في وزارة الشؤون الدينية ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية والتي لها صلاحية تأجير الملك الوقفي²⁰.

لا ينعقد عقد الإيجار صحيحا إلا بتوافره على الأركان العامة للعقود وهي: التراضي والمحل والسبب، إضافة إلى الشكلية.

-يقوم ركن التراضي بتبادل طرفي عقد الإيجار إرادتهما المتطابقة حول المسائل الجوهرية للعقد حول العين الموقوفة ومواصفاتها والمدة والأجرة، وكل ما من شأنه أن يزيل اللبس بين المتعاقدين ويجعل العلم بالمحل علما كافيا وافيا نافيا للجهالة، حيث يجب أن يصدر من ذوي الأهلية كاملة ومن إرادة سليمة خالية من أي عيب من عيوبها، أما بالنسبة لمحل الإيجار فيكون على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة قصد تنميتها واستغلالها الاستغلال الأمثل مقابل دفع قيمة إيجارية تقدم لحساب الصندوق

¹⁹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، جزء 06، المجلد 2، الإيجار والعريه، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية،

بيروت، 1998، ص 1410

²⁰ المرسوم التنفيذي رقم 2000-200، السابق الذكر .

المركزي للأوقاف، وقد حصر المشرع الأملاك الوقفية التي تكون محلا للإيجار²¹ في الأوقاف العامة دون الخاصة لاسيما الأملاك الوقفية التي تم حصرها، والأملاك المسترجعة والأملاك الأخرى التي في حوزة الدولة، والتي تبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص.

يتم تحديد مدة عقد الإيجار في العقد أو عند إبرامه بحسب طبيعة الاستغلال²²، أما إن كانت المدة تفوق 12 سنة فمن يوم شهره، ويتم إفراغه في شكل رسمي يتمثل في عقد نموذجي مرفق بالمرسوم السالف الذكر²³، وفي حالة ما إذا كانت مدة العقد تساوي أو تفوق 12 سنة فإن العقد يخضع لإجراءات الشهر العقاري.

2.2.1- طرق إبرام عقد الإيجار في الأراضي الفلاحية

بناء على ما ورد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 فإن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يكون إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي²⁴، إضافة إلى صيغة أخرى تتمثل في إبرام عقد الإيجار مع أعضاء المستثمرات الفلاحية المسترجعة والتي كانت خاضعة للقانون 19/87 المتضمن المستثمرات الفلاحية الملغى²⁵، وقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الساري المفعول²⁶.

-الإيجار عن طريق المزاد العلني: يعد المزاد العلني القاعدة العامة في إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف، ووفقا لدفتر الشروط..

تعلن السلطة المكلفة بالأوقاف عن إجراء المزايدة عن طريق الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل 20 يوما من تاريخ إجراءها أما عن إجراءات عملية المزاد فهي موضحة ضمن الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المتضمن نموذج دفتر الشروط المحدد لقيود وشروط الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية²⁷

²¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.

²² المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، نفسه.

²³ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.

²⁴ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 نفسه.

²⁵ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408، الموافق ل 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحدد لحقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، العدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

²⁶ القانون 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431، الموافق ل 15 أوت سنة 2010، المحدد لشروط و كيفية إستغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010.

²⁷ من المادة 03 إلى المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.

ما تجدر إليه الإشارة إلى أن القيمة الدنيا للإيجار تحدد بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة أو استطلاع لرأي مديرية الأملاك الوطنية²⁸.

- **الإيجار عن طريق التراضي:** يعد التراضي استثناء عن القاعدة العامة المتمثلة في المزاد العلني، وذلك في حال تنظيم عمليتين متتاليتين لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، لكنهما لم يثبتا فعاليتهما، وبالتالي يكون للوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف الترخيص باستعمال صيغة الإيجار بالتراضي .

يبرم هذا العقد مقابل قيمة إيجارية تحدد وفق مقتضيات السوق العقارية²⁹ ويكون مرفق بدفتر شروط محدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف³⁰.

- **الإيجار مع أعضاء المستثمرات الفلاحية المسترجعة:** لقد أورد المشرع نصوص قانونية لتسوية وضعية استرجاع الأملاك الوقفية الخاصة بالقانون رقم 19/87 الملغى، والقانون 03/10 الساري المفعول أهمها التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 20 مارس 2006 المتعلقة بتحديد كفاءات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة³¹، كما حدد المرسوم رقم 70/14 شروط وإجراءات هذا الإيجار في المواد 29، 30، 31 منه بحيث يكون الإيجار لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي³²، يدفع للصندوق المركزي للأوقاف يساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمحددة أيضا في قانون المالية³³، كما حدد نفس المرسوم نموذج هذا العقد وأرفقه بدفتر شروط حيث تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداده بإسم كل مستأجر معني ويخضع للإشهار العقاري³⁴.

2- حماية واستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق عقود الشراكة

سعت الجزائر إلى الاهتمام بالاستثمار في مجال العقار الفلاحي الوقفي، نظرا للدور البارز والمنوط بها في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لاسيما وأن العديد من مساحاتها غير مستغل. وتجسيدا

²⁸ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 نفسه.

²⁹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.

³⁰ المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، نفسه.

³¹ التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 20 مارس 2006، المتعلقة بتحديد كفاءات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة الصادرة عن الوزارات التالية: الداخلية، الجماعات المحلية، المالية، الشؤون الدينية والأوقاف والفلاحة والتنمية الريفية

³² المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر.

³³ المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، نفسه.

³⁴ المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، نفسه.

لوظيفتها نظم المشرع الجزائري عقدي المزارعة والمساقاة كأسلوب شراكة بموجب القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم لقانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف من أجل استثمار وحماية الأراضي الفلاحية الوقفية زراعية أو مشجرة، سنحاول التطرق في هذا المحور إلى عقد المزارعة كالية لاستثمار وحماية الأراضي الفلاحية الوقفية (أولا)، عقد المساقاة كالية لتنمية الأراضي الفلاحية الوقفية (ثانيا) .

1.2- عقد المزارعة كالية لاستثمار وحماية الأراضي الفلاحية الوقفية

يعتبر عقد المزارعة من الصيغ التي استحدثها المشرع الجزائري لاستثمار وتنمية الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية، سنحاول فيما يلي التطرق إلى ماهية عقد المزارعة (أولا)، ثم إلى شروط انعقاده وأثاره (ثانيا).

1.1.2- ماهية عقد المزارعة

تعد المزارعة طريقة لاستغلال واستثمار الأراضي الفلاحية باشتراك المالك والزارع في الاستغلال، أما عقد المزارعة فهو من الصيغ التي أستخدمها المشرع الجزائري لاستثمار الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية³⁵، وبالتالي فهي عقد بين شخصين أو أكثر على استثمار واستغلال الأرض الزراعية بحيث تكون الأرض من طرف والعمل من طرف آخر ويكون الناتج المتحصل عليه بين الأطراف المتعاقدة وفق نسبة شائعة معلومة متفق عليها مسبقا، تستمد مشروعيتها من الفقه الإسلامي بحيث دليل مشروعيتها ثابت بالسنة والإجماع³⁶، كونها تمثل علاقة طيبة بين رأس المال والعمل، وسبيل إلى تحقيق رخاء المجتمع وتطوره حيث يتوصل بها العاملون إلى مزيد من الكسب، وملاك الأرض إلى مزيد من العطاء.

يمكن أن نستخلص مما سبق خصائص عقد المزارعة نذكرها كالآتي :

-أنها إيجار عن طريق الشراكة في إستغلال الأرض .

-أن الأجرة فيها هي عبارة عن حصة معينة من المحصول والجدير بالذكر أنه يسري على عقد المزارعة ما يسري على إيجار الأراضي الزراعية وهي تقوم بين المؤجر والمزارع ولا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا بل يكفي أن يكون له حق الانتفاع أو حائزا لكن يشترط في المزارع أن يتولى زراعة الأرض بنفسه ولا يجوز له أن يتناول إلى غيره عن حقه في زراعتها بالإضافة إلى ذلك يشترط أن تنتج محصولا زراعيا دوريا وهذا ما أكدته صراحة نص المادة 619 من القانون المدني.

³⁵ المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف.

³⁶ ط.د عبد المالك سعدان، د.محمود بوترة، عقود المزارعة والمساقاة والمضاربة في قانون الأوقاف الجزائري، تأصيل شرعي، مجلة الإحياء،

المجلد 20، العدد 24 ماي 2020، ص325

أما بالنسبة لأركان هذا العقد فإنه كغيره من العقود يستوجب توافر مايلي :

- **المتعاقدان:** الطرف الأول في العقد هو صاحب الحق في تأجير العقار الوقفي الفلاحي، ألا وهي السلطة المكلفة بالأوقاف³⁷، والمقصود بها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، أما الطرف الثاني فهو المزارع ويشترط فيه الأهلية الكاملة طبقا للقواعد العامة المعروفة في القانون المدني الجزائري مع شرط احتراف مهنة الزراعة باعتبار أن شخصيته محل اعتبار في هذا النوع من العقود.

- **الإيجاب والقبول:** لابد أن ينعقد بإيجاب يصدر من طرف، وقبول يصدر من طرف آخر، فالإيجاب من ناظر الوقف والقبول من الزارع أو العامل بكل ما يدل على تسليم الأرض للزراعة وقبول العامل لها باللفظ أو الكتابة أو الإشارة، فهو لا يشترط إفراغه عقد رسمي.

- **محل العقد:** يعني الأرض الزراعية بحيث يتم تبيانها من حيث المساحة، الحدود، الموقع، تحديد جنس البذر المراد زرعه، مشاركة صاحب الأرض بجزء من البذر أو قيمته بحسب العقد، أن تكون منفعة مشروعة، مراعاة للعرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل.

- **الصيغة:** وهي اللفظ الدال على عقد المزارعة ويشترط في العقد تحديد نصيب العامل ويكون معلوما وهو جزء من الغلة بنسبة يتم الاتفاق عليها مسبقا حسب طريقة المشاركة، هذا وقد تتخذ صيغة عقد المزارعة أشكالا عديدة يمكن حصرها في ثلاثة أشكال، الشكل الأول هو الاستثمار والتمويل الذاتي، والشكل الثاني هو الاستثمار والتمويل بالمشاركة والتي تصل صيغ الاستثمار فيها إلى عشر صيغ، أما الشكل الثالث فهو الاستقادة من دعم الدولة الخاص بالفلاحة³⁸.

- **المدة:** لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تنظيم أحكام هذا النوع من العقود في قانون الأوقاف المعدل وترك الباب مفتوحا، وذلك لعدة اعتبارات أهمها اختلاف عمليات الزرع، باستثناء ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 381/98 في مادته 27 والتي تنص على عدم جواز تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة، وأن تحدد هذه المدة حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه وبالرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية والتي تأخذ نوع المحصول بعين الاعتبار في المدة، فإذا كان سنويا يمكن أن تكون المدة سنة أو سنتين، وإن كان فصليا يمكن أن تكون أقل من ذلك مع إحترام شرط الوقف³⁹.

³⁷ نص المادة 26 مكرر 11 من القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف.

³⁸ ماجري يوسف، بكار محمد، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة في الجزائر، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، سنة 2020، ص 146.

³⁹ رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأحكام الوقفية في الجزائر، دار هومة، لسنة 2004، ص 145.

2.1.2- شروط عقد المزارعة وآثاره

أولاً: شروط عقد المزارعة لعقد المزارعة شروط نذكرها كالآتي :

- شروط متعلقة بصحة العقد: حتى يكون العقد صحيحاً لا بد من توافر مجموعة من الشروط وهي:

- تبيان نوع ما سيزرع في الأرض (شعير، قمح، قطن..) وذلك بغية تجنب وقوع أي نزاعات بين مالك الأرض والعامل، أما في حالة إباحة ذلك من طرف صاحب الأرض للعامل فيجوز ذلك بمقتضى التفويض الممنوح له.

- تحديد من عليه البذر (مالك الأرض/المزارع)⁴⁰.

- الشروط المتعلقة بالأرض المزروعة :

- قابلية الأرض المتعاقد عليها للزراعة، أي أن تكون قابلة للزراعة.

- تحديد الأرض المراد زراعتها تحديداً دقيقاً.

- تمكين العامل من الأرض المراد زراعتها بحيث يستطيع ممارسة مهامه على أكمل وجه، ولو اشترط في العقد وجوب عمل مالك الأرض مع العامل، ويمكن لصاحب الأرض مساعدة العامل لكن دون شرط.

- الشروط المتعلقة بالنتائج :

- أن تكون حصة كل من العاقدین بنسبة شائعة من المحصول كالثالث أو الربع، دون تحديد مقدار معين لأن الأرض قد لا تخرج عن هذا المقدار أو ذاك.

- أن يكون الناتج مشتركاً بينهما.

- أن يكون الناتج معلوماً في العقد أثناء إبرامه، بمعنى تحديد نوع المحصول .

- أن يقوم العامل على خدمة هذا الناتج منذ زراعته.

- الشروط المتعلقة بالمدة الزمنية لعقد المزارعة :

⁴⁰ هناك اختلافاً بين الفقهاء في ذلك بين مجيز ومشترك وذلك بالرجوع إلى الموقع الإلكتروني: <https://www.arabnak.com> حول المزارعة، تم الإطلاع عليه يوم 14 جوان 2022، على الساعة 20:00 سا.

- أن تكون المدة الزمنية محددة، معينة، معلومة⁴¹ في العقد.

- أن لا تكون مدة المزارعة ذات بعد زمني طويل يتعذر معه بقاء العاقدين على قيد الحياة.

ثانيا: آثار عقد المزارعة

يرتب عقد المزارعة كغيره من العقود التزامات على عاتق طرفيه، بالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها متوليا للوقف تلتزم بتسليم العين الموقوفة محل العقد للمزارع في أجل معقول بعد إتمام إجراءات العقد ودون تأخير غير مبرر، بل هي ملزمة بما يستوجبه مبدأ حسن النية من تسهيل البدء في استغلال العين الموقوفة، وتوفير ما يلزم لذلك من بذر أو ما تم الاتفاق عليه، أما المزارع فهو ملزم بالاستغلال الأمثل للأرض الموقوفة والعناية بالزرع والمحافظة على الأرض وملحقاتها، كما يلتزم بزراعة الأرض بنفسه وأن لا يعهد بها إلى غيره إلا في حالات تستوجبها الضرورة كالمرض أو السفر، أما التنازل عن استغلال الأرض لغيره فلا يجوز له ذلك دون السلطة المكلفة بالأوقاف تحت طائلة فسخ العقد.

2.2- عقد المساقاة كالية لتنمية الأراضي الفلاحية الوقفية

المساقاة مثل المزارعة تشكل شراكة بين اثنين يكون فيها طرفان صاحب الشجر وعامل آخر، وهي جائزة شرعا، تكون فيها مصلحة متبادلة بين الشجر والمساق، لأن الكثير منهم لديهم الإمكانية لخدمة مزارعهم ومع ذلك يتم منحها لأناس آخرون لديهم القدرة والمعرفة بتسيير الأشجار والنخيل لكن لا يمتلكون أموال لتسييرها وبالتالي يقومون بالعمل عليها وفق شروط معينة، يعتبر عقد المساقاة من العقود الإقتصادية التي إذا وفرت لها إدارة الأوقاف أدوات العمل اللازم لها، مستعينة بتقنيات الري الحديثة فإنها ترجع بالربح والفائدة على ممتلكات الوقف وعلى باقي أفراد المجتمع بما توفره من منتجات غذائية وفرص عمل وامتصاص للبطالة، وللتفصيل فيها سنحاول إبراز مفهومها (أولا) ونمط تسيير عقد المساقاة وآثاره (ثانيا)

1.2.2- ماهية عقد المساقاة

تقوم المساقاة على دفع الشجر إلى آخر ليقوم بسقيه وفق حصة معينة من الثمر يتم الاتفاق عليها⁴²، وبالتالي فهي تمثل طريق حمائي للأراضي الفلاحية الوقفية، أما بخصوص التعريف القانوني فقد عرفها المشرع الجزائري في القانون 10/91 المعدل والمتمم على أنها إعطاء الشجر للاستغلال لمن

⁴¹ تعددت الآراء حول هذه النقطة حتى ضمن المذهب الواحد، والسبب في ذلك أن كل نوع من الثمار يحتاج إلى مدة معينة، فبعضها يمكن في الأرض طويلا والبعض الآخر يحتاج مدة أقل و من هنا لزم تحديد المدة .

⁴² محمد قري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الناس، الطبعة الثانية، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، مصر 1891، ص 213.

يصلحه مقابل جزء معين من ثمره⁴³، والملاحظ أن المشرع قد اكتفى بتعريفها دون توضيح الأحكام المطبقة عليه.

لعقد المساقاة أركان نذكرها كالآتي :

- المتعاقدان: ويشترط فيهما الأهلية الكاملة.

- المحل: ويقصد به الشجر محل العقد، ويشترط أن معلوما بالوصف أو الرؤية، محددًا تحديدًا يمنع الجهالة.

- الصيغة: والمقصود بها توفر الإيجاب من طرف والقبول من طرف آخر، وذلك برضا سليم خالي من العيوب، محله أرض زراعية مشجرة موقوفة كالزيتون والتين والتفاح والنخيل والرمان وأن يكون العقد لازما بمجرد التعاقد وليس بالشروع في العمل، وهي من العقود الموروثة التي لا تنتهي بموت المتعاقدين.

- الأجرة: وهي تحديد نصيب العامل، ويكون معلوما وهو جزء من الغلة.

- المدة: يجب تحديد المدة في عقد المساقاة طبقا للعرف الفلاحي، كأن يبرم العقد لمدة موسمين زراعيين أو أكثر بحسب طبيعة الأرض ونوعية الأشجار .

ومن الشروط الأساسية المتطلبة في عقد المساقاة مايلي :

- أن يكون النخل أو الشجر معلوما عند إبرام العقد: فلا يمكن تصور وجود مساقاة في شيء مجهول أو محتمل أن يوجد في المستقبل .

- جواز المساقاة في الأصل: كأن يدفع رجل لأخر أرضا ليغرسها نخلا أو شجرا ويقوم بسقيه وإصلاحه إلى أن يشير على أن يدفع له الربح، وما اتفق عليه بشرط أن يحدد المدة بأثمارها ويأخذ العامل نصيبه من الأرض والشجر معا.

- أن يكون نصيب العامل في الشجر معلوما بالنصاب: كأن يكون الخمس أو الربع وأن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من شجر حيث لا يمكن حصر النصيب في نوع معين من الشجر أو نوع غير متأكد أنه سوف يثمر أو لا يثمر.

⁴³ المادة 26 مكرر 1 فقرة 02 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01/07، المعدل والمتمم.

- يشترط في العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه: أي أنه يقوم بكل ما يلزم لإصلاح النخل أو الشجر تقيدا بما جرى به العرف في المساقاة .

- إذا كان على الأرض التي هي محل للمساقاة خراج أو ضريبة: فهي على المالك دون العامل باعتبار أن كل من الخراج أو الضريبة مرتبطة بالأصل وهو الأرض سواء كانت مغروسة أو غير مغروسة أما بالنسبة إلى الزكاة فهي تدفع من طرف من بلغ نصيبه من نصابا سواء كان العامل أو رب العمل باعتبار أن تحديد الزكاة متعلق بما تنتجه الأرض ثمارا .

2.2.2- نمط تسيير عقد المساقاة وأثاره

أولاً- نمط تسيير عقد المساقاة يأخذ نمط تسيير عقد المساقاة شكلين :

- المساقاة بجزء مشاع من المنتج: هذا النوع من الإستثمار والتمويل يمكن أن يأخذ صيغتين :

أ- العقد على توفير أدوات السقي مقابل جزء من المنتج :وهي أن تتعاقد إدارة الأوقاف (ناظر الوقف) مع أحد الشركاء على أن يقوم هذا العامل بسقي المنتجات الزراعية المزروعة في أرض الأوقاف، بتوفير أدوات السقي مقابل حصة مشاعة من الإنتاج تحدد عند التعاقد نحو النصف والربع .

ب- العقد على سقي منتجات المزارعين: وهي أن تكون إدارة الأوقاف (ناظر الوقف) هي العامل أو الساعي بحيث توفر أدوات السقي وتتعاقد مع جيرانها من الفلاحين مقابل جزء مشاع من الغلة ويكون على مراحل على حسب قدرة الإدارة وتخطيطها لهذا النوع من الدعم لمداخلها المالية وخاصة إذا إعتمدت أسلوب المشاركة الأجنبية المنتهية بالتمليك في هذا النوع من العمل الاستثماري وخاصة لما عند الشريك الأجنبي من خبرة وأدوات عمل متطورة في مجال السقي الزراعي، نحو السقي بالتقطير وغيرها من طرق السقي والذي يجمع بين الجانب الاستثماري والحفاظ على مردودية الأرض والبيئة على حد سواء .

- الاستفادة من دعم الدولة: وهي أن تستفيد إدارة الوقف من دعم الدولة لتطوير الفلاحة، فالدولة تمنح مساعدات وتدعima ماليا وبالعناد للمنشات الفلاحية بحفر الآبار وبناءها للفلاحين الذين يمتلكون الأرض الزراعية في إطار تطوير الفلاحة إن تطوير وتطبيق أفضل وسائل الري يساعد في هذه التنمية من حيث المحافظة على البيئة وعلى الاستغلال الأفضل للموارد المائية بالتطبيق الحديث للسقي .

ثانيا: آثار عقد المساقاة

يرتب عقد المساقاة متى أنعقد صحيحا إلتزامات متبادلة في ذمة طرفيه، فيقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف الإلتزام بتسليم الأرض المشجرة للساعي في أجل معقول بعد إتمام إجراءات التعاقد،

والعمل على إزالة كل عائق من شأنه عرقلة الساعي عن أداء عمله أو التأخر في مباشرته، كما تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتسليم حصة الساعي من محصول الشجر بحسب الاتفاق وفي نفس الوقت المتعارف عليه، أما بالنسبة للساعي فيلتزم بالقيام بعمله في رعاية وسقاية الأشجار بما ينبغي من العناية وأن يكون حريصا على إصلاح الشجر وإنمائه 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 الوقف.

الخاتمة: يبدو من خلال الدراسة السابقة أن عقد الإيجار آلية فعالة لحماية وتسيير الأراضي الفلاحية الوقفية، ويتضح ذلك جليا من خلال جملة الشروط والإجراءات التي تضمنتها دفاتر الشروط المرفقة به، والتي تشمل التعهدات الملقة على عاتق المستأجر كضمان لحسن إستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية وحمايتها من مختلف التصرفات القانونية والمادية التي قد تلحق أضرارا بها، وكذا من خلال السلطات الممنوحة للجهات المكلفة بالأوقاف ببسط رقابتها على حماية هذا النوع من الأراضي (السلطة المكلفة بالأوقاف، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية)⁴⁴، لكن أمر الحماية يبقى مرهونا بحسن تسيير عقد الإيجار، وبخصوص استحداث عقد الحكر من طرف المشرع الجزائري والذي أستدركه كنمط لحماية واستغلال وتثمين العقارات الوقفية العاطلة، والذي نجده يساهم بشكل كبير في استثمار هذا النوع من الأراضي إلا أنه لازال يحتاج إلى دعائم وركائز أساسية ليبلغ مبتغاه أهمها إرفاقه بدفتر شروط يحدد بنود وشروط العقد بدقة، فضلا عن مواجهته لمشكل عدم استكمال جرد جميع الأملاك الوقفية، وبالتالي فلازال يحتاج إلى تفعيل.

أما عقدي المزارعة والمساقاة باعتبارهما أسلوب شراكة، فهما من العقود المستحدثة لاستثمار وتنمية الأراضي الفلاحية الوقفية، لكن الإطار القانوني المنظم لهما لم يتجاوز حدود التعريف وجواز العمل بهما، وهذا ما أدى إلى عدم تطبيقه على أرض الواقع، والبقاء على العمل بعقد الإيجار الزراعي العادي المفرغ في شكل نموذج معد من قبل وزارة الشؤون الدينية، وبالتالي على الرغم من محاولات المشرع المتكررة لاستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية، تدعيما لحمايتها واستغلالها بما يدفع عجلة النمو الاقتصادي نحو الأمام، إلا أنه لازالت تواجهه عدة عراقيل في اعتقادي ترجع إلى عدم تفعيل هذه النصوص القانونية للغرض الذي سنت لأجله.

وفي هذا الصدد يمكن أن نقترح التوصيات التالية:

- تفعيل العمل بعقدي الإيجار والحكر على أرض الواقع .

⁴⁴ المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، السابق الذكر .

- وجوب التشجيع على إستعمال الصيغ الأخرى غير عقد الإيجار في استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية، نظرا لانعدام العمل بها وإبقاءها مجرد طروح وتصورات نظرية تنتظر الضبط بنصوص خاصة محكمة.
- وجوب إصدار قوانين تنظيمية تبين كيفية الاستفادة فعليا من المزارعة والمساقاة في استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية.
- وجوب توحيد نمط تسيير الأرض الفلاحية الوقفية في نص قانوني موحد بما يضمن إستغلال وحماية هذا النوع من العقارات وتنميتها تقاديا لكثرة النصوص القانونية .
- تجنب تحقيق المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة للبلاد في إستعمال اليات استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية سواء عن طريق التعاقد أو عن طريق الشراكة.
- العمل على تشجيع الثقافة الوقفية في مجال الفلاحة كقطاع اقتصادي، إستراتيجي مربح للدولة والتوعية بدوره التنموي في الإستثمار.
- ضرورة تنظيم أيام دراسية وندوات علمية للتعريف باليات إستغلال العقار الوقفي الفلاحي لأن الكثير لا يعرف الوقف ولا يعلم كيفية استغلاله، خاصة الشباب المهتمين بالفلاحة.
- وجوب الاستفادة من خبرات تجارب الدول التي لها تجربة ناجحة في مجال استثمار وتنمية الأراضي الفلاحية الوقفية.