# العنوان باللغة العربية: التأصيل الفقهي للإيجارات طويلة الأمد والمراكز القانونية المترتبة عنها.

**Title in English** The Juridical Foundation of Long-Term Leases and the Legal Implications Arising from Them.

**الدكتوره : بوصبيعات سوسن[1]**

[1] **جامعة قسنطينة 1 الاخوة المنتوري ( الجزائر) info@umc.edu.dz**

تاريخ الاستلام: 2024/10/06 تاريخ القبول: 2024/11/05 تاريخ النشر: .2024/12/26

**الملخص:**

اعتمد المشرع الجزائري الإيجارات طويلة الأمد كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية كونها عاطلة وبور ويتطلب إصلاحها مدة طويلة مستمدا إياها من الشريعة الإسلامية كما استمد عقودا مماثلة من الحضارة الرومانية ويتعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي نص قانون الأوقاف على تحويل عقود استغلالها إلى عقود إيجار في حالة استرجاعها من الدولة

**الكلمات المفتاحية:** الإيجار، الكراء، طويل الأمد، الانفتيوز، الوقف ، الأراضي الفلاحية .

**Abstract:**

The Algerian legislature adopted long-term leases as a mechanism for exploiting endowed agricultural lands, because they are unused and fallow and require a long period of time to repair, deriving them from Islamic law. He also drew similar contracts from Roman civilization. These are agricultural lands belonging to the private property of the State, for which the law on endowments provides for the transformation of its operating contracts into rental long term ones, if returned by the state.

**Keywords:** Lease, Rental, Long-term, al-Infitywaz, Endowment , agricultural lands.

**مقدمة**

تأصيله في مخزون التراث الفكري الحضاري منذ أن بدأ الإنسان باستغلال الأراضي الفلاحية التي كانت المصدر القديم للقوة والركيزة الأساسية للرخاء. فقد اهتدى الإنسان منذ غابر العصور إلى اعتماد الأرض الفلاحية ضمان قوته التي وفرت له الاستقرار والطمأنينة. ومن هنا تظهر أهمية الموضوع الإيجارات طويلة الأمد والمراكز القانونية المترتبة عنها والتي تنبثق منها الإشكالية التالية:

- إذا كان الأصل في الإيجارات أنها موقفة لمدة ثلاث سنوات نتساءل عن الحكمة من إجازة الفقهاء للإيجار طويل الأمد؟ والآثار التي ترتب عنها؟ الأمر الذي يقودنا الى البحث في تاريخ الإيجارات الفلاحية طويلة الأمد ومكانة الإيجارات الوقفية منها وتطبيقها في التشريع الوقفي الفلاحي الجزائري. وقد حاولنا الإجابة عن هذه الإشكالية بإتباع عدة مناهج:

- المنهج التاريخي للتعرف على طبيعة الإيجارات الفلاحية في الحضارات القديمة ومكانة الإيجارات طويلة الأمد منها.

**- المنهج الوصفي التحليلي الذي يبرز موقف الفقه من المسألة.**

**- المنهج الاستقرائي للنصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية لمعرفة تطبيقات الإيجارات طويلة الأمد فيها.**

**فكانت خطتنا على النحو الآتي:**

**المبحث الأول: طبيعة الإيجارات الفلاحية في الحضارات القديمة ومكانة الإيجارات الطويلة منها.**

**المطلب 1: الإيجارات الفلاحية في المجتمع المصري القديم و آثارها.**

**المطلب 2: الإيجارات الفلاحية في المجتمع الروماني و آثارها.**

**المطلب 3: الإيجارات الفلاحية في المجتمع البابلي و آثارها.**

**المبحث الثاني: تطبيقات الإيجارات طويلة الأمد في التشريع الفلاحي الجزائري.**

**المطلب الأول: عقد الأنفيروز**

**المطلب الثاني: عقد الحكر**

**الخاتمة**

**المبحث الأول: طبيعة الإيجارات الفلاحية في الحضارات القديمة ومكانة الإيجارات الطويلة منها:**

وكان لكل أمة أو شعب معابد خاصة بها، ولما كانت هذه المعابد قائمة منذ القدم وموجودة منذ أن وجد الإنسان فقد كان لابد لهذه المعابد من عقارات لينفق ريعها على هذه المعابد وعلى القائمين عليها للدلالة على أن هذه العقارات هي وقف أو في معنى الوقف[1].

**المطلب الأول: الإيجارات الفلاحية في المجتمع المصري القديم:**

عرف المجتمع المصري القديم تقلبات سياسية كان لها أثرها على الصعيد الاجتماعي فكلما خرج من مرحلة عدم الاستقرار وإهدار الحربات إلى الأمن والمساواة بفضل بعض الملوك إلا وعاد الى الرزوخ تحت سيطرة التيبوقراطيين ورجال الدين سيما إذا اتسم الملك بالضعف أو عدم الاهتمام بشعبه.

فبعد أن كانت الأكرية الفلاحية مؤقتة ذات مدة محددة لا تتجاوز بضع سنوات تحولت إلى عقود طويلة الأمد مما جعل المزارع مكبلا طول حياته بزراعة أرض لا يملكها وإن أفلت من قبضة ملاكها سرعان ما يرد إليها ذليلا مقهورا.

ويرجع سبب تحول عقودا الكراء من عقود وقتية إلى عقود طويلة المدة إلى تغيير الهدم الاجتماعي في المجتمع الفرعوني لما ساء الحكم التيبوقراطي فجلب إهدار الحريات وهضم الشخصية الحقوقية للفرد فأصاب التغيير فئات الفلاحين خصوصا مما يعني أن ربط المزارع بكراء الأرض لأمد بعيد في المجتمع المصري القديم هو دليل على المس بالحريات وهضم حقوق الفلاح.

**المطلب الثاني: الإيجارات الفلاحية في المجتمع البابلي:**

عرف المجتمع البابلي إجارة الأرض الزراعية في إطار الإصلاحات الاجتماعية التي قام بها الملك حمورابي للقضاء على نظام الرقيق بعتقه وإعطائه شخصية حقوقية كاملة بل وتضمنت شريعة حمورابي تدابير لإقطاع الأراضي ومنحها للمواطنين وإلزامهم باستغلالها إما لصالح القصر أو لصالح الكهنة أو لفائدة الأفراد.

ثم تطور المجتمع البابلي فأمكن للمالكين الذين لهم فيض من الملكية أن يؤجروها بمقابل مما يعني أن الكراء الفلاحي ظهر في المجتمع البابلي نتيجة إصلاحات هدفها الاعتراف بحرية وشخصية العبيد لتمكينها من الكسب الشخصي من خلال تشغيلهم بكراء الأراضي لهم. لكن المدة في تلك الأكرية كانت قصيرة لا تؤدي إلى جعل الفلاح عبدا للأرض بعدما كان عبدا لسيدة.[2]

**المطلب الثالث: الإيجارات الفلاحية في المجتمع الروماني:**

إن نزعة المجتمع الروماني في الاستعمار وغزو البلدان المجاورة جعلت أوضاعه تتغير في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية بفضل ماغنمه من موارد المستعمرات وإنتاجها الفلاحي، غير أن هذه الإصلاحات ضيعت الملاك الصغار وسادت الطبقات مما أدى إلى ظهور عقود الكراء الفلاحية لتشغيل عناصر الطبقة الوسطى التي كانت تمثل فئة الصغار بعقود أكرية طويلة الأمد. وكان المكتري يتحمل الجبايات إلى جانب أداء الأجرة الفلاحية مما أدى إلى سوء أحوال المكترين بسبب زيادة الضرائب وتحملهم خسائر الأرض في حالة ضياع المحصول لقوة القاهرة. و مع نهاية الامبراطورية الرومانية ظهر عقد الانفتيوز le bail emphytéotique و هو إيجار من نوع خاص و هو إيجار مؤبد يمنح حقا عينيا عقاريا مقابل اتاوة زهيدة كل سنة و منه فهو ليس بعقد إيجار عادي بل إيجار من نوع خاص.[3]

## المبحث الثاني: تطبيقات الإيجارات طويلة الأمد في التشريع الفلاحي الجزائري:

بعد عقد الإيجار من عقود الإدارة لا من عقود التصرف ومن أهم مميزاته أنه مؤقت ولا يرتب حقا عينيا عقاريا على الشيء المؤجر بل ينشئ إلى جانب كل من المؤجر والمستأجر حقا شخصيا. لكن الصنعة القانونية للحق المترتب عن عقد الإيجار تتغير عندما يتعلق الأمر بالإيجارات طويلة الأمد والتي ترتب حقوقا عينة عقارية وهو ما يتجلى في كل من عقد الانفتيوز وعقد الحكم.

### المطلب الأول: تطبيق عقد الانفتيوز في التشريع الجزائري:

بالرجوع إلى القوانين القديمة المنظمة للعقار الفلاحي المملوك للدولة و بالضبط قانون المستثمرات الفلاحية[4]، نجد أنه كان يمنح المستفيد الانتفاع مؤبد مع قابلية هذا الحق للشغل والتنازل و الحجز و هو ما يسمى بحق الانتفاع الدائم و هو حق عيني كفاري بخلاف الحقوق الواردة في القوانين الزراعية السابقة،( الثورة الزراعية والتسيير الذاتي) فقد كانت مجرد حقوق شخصية لأن الستغل لم يكن يملك سواء كان استعمار الشيء دون التصرف فيه.

حيث يجد حق الانتفاع الدائم مصدره في حق الانفتيوز أين كان الاقطاعيون الرومان يمنحون أراضيهم البور إلى الفلاحين لخدمتها مقابل دفع مبلغ زهيد كل سنة يسمى canon و قد لجأت الدولة إلى هذا العقد رغبة منها في ان تبقى مالكة للأرض ويختلف الانفتيوز عن الإيجار المدني منا حيث الأوجه التالية:

- فالانفتيوز يكون دائما مالا عقاريا لأنه يقع على عقار اما حق الانتفاع فانه يرد على عقار أو منقول.[5]
- الحق الناتج عن عقد الانفتيوز ينتقل إلى الورثة بينما حق الانتفاع ينتهي عندما يموت المتدفع[6]

- الانفتيوز يكون يعوض عندما حق الانتفاع قد يكون يعوض أو دون عوض.

وبعد إلغاء القانون رقم 87-19 واستبداله بقانون الامتياز الفلاحي رقم 10-03 [7]تم تحديد مدة الانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة بـ40 سنة قابلة للتجديد.

و في إطار مسعى ضبط النظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية و التسوية التشريعية لها نص المشرع على أن الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة سواء في إطار تضييق قانون المستثمرات الفلاحية أو قانون الامتياز فانه يتم تحويل عقد الامتياز إلى عقد إيجار[8] ، تطبيقا للمادة 25 من المرسوم رقم 14-70 .ومنه فان المستفيدين من عقد الإيجار في إطار المرسوم الأخير هم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي نشأت على الأراضي الفلاحية الوقفية العامة و ليس الخاصة لأن هذه الأخيرة مستبعدة من مجال تطبيق قانون الأوقاف. تطبيقا لنص المادة 03 من المرسوم رقم 14-70 على تستثني من مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الخاصة، ولقد احتفظ المشرع بمدة أربعين سنة التي كانت مقررة في عقد الامتياز حيث تنص المادة 26 منه على: " يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، بمعنى أنه ظل إيجارا طويل المدى حيث شرع المشرع إلى احتفاظ المستثمرين الفلاحين بنفس الامتيازات كما سعى إلى المحافظة على استقرار المستثمرات الفلاحية القائمة وعدم توقف عملية استغلالها وكدا تفاديا لنشوب أي نزاعات بين المستثمرين وإدارة الأوقاف.

و يخضع عقد الإيجار للاشتهار العقاري باعتباره يفوق 12 سنة تطبيقا للمادة 17 من الأمر رقم 74-75[9] والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. وفي حالة انتهاء مدة 40 سنة وعدم تجديدها يتم استعادة جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

وبعد شهر عقد الإيجار يرتب أثاره القانونية مثل حق المستأجر في تحصيل غلة وثمار الأرض وحق البناء في إطار القوانين المعمول بها. ويرى البعض أن الابقاء على مدة 40 سنة في عقد الإيجار سوف يثقل كاهل أداة الوقف لأن المستثمر سيدخل في شعور طبيعي بتملكه الأرض الفلاحية الوقفية التي يستغلها عن طريق الإيجار مما يمس بطبيعة الملك الوقفي وأن في ذلك مناورة خطيرة للمساس بجوهر وخصائص الملك الوقفي فهو ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا المعنويين، يطالب هؤلاء بإعادة النظر في مدة عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة وجعلها مدة تتناسب مع ما هو معمول به قانونا في عقود الإيجار الأخرى.

**ملاحظة:**

تنص المادة الأولى من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم رقم 14-70 على: " تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراك" وفي هذا إشارة إلى الشراكة الفلاحية المنصوص عليها في المادة 21 من القانون رقم 10-03 وفي هذه الحالة تبرم الشراكة الفلاحية بين المستثمرة الفلاحية و

القطاع الخاص (أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو معنوية كل خصائصها خاضعين للقانون الجزائري) ويرى البعض أنه ليس من مصلحة الوقف فتح المجال للشراكة الفلاحية تفاديا لأي متلازمة قضائية في حالة الخلاف بين الشركاء. ومن المقابل تقع على عاتق المستأجر التزامات أهمها المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض و وحدة المستثمرة الفلاحية.

**المطلب الثاني: تطبيق حق الحكر على الأراضي الوقفية البور والعاطلة:**

ينص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 02 من القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف على استثمار الأراضي البور العاطلة بعقد الحكر وهو إيجار طويل الأجل يعطي المستأجر حقا عينيا على العين المؤجرة[10] هو حق الحكر.

ومنه فإن الحكر الذي يتميز عن الإيجار العادي يطول مدته وبالحق العيني الذي يمنحه للمستأجر.

وقد استمده المشرع من الشريعة الإسلامية والغرض منه التأجير لمدة طويلة هو إن الأرض تكون خربة وفي حاجة إلى استصلاح فلا يقدر مالكها أو الجهة القائمة عليها على ذلك. ولا يريد في نفس الوقت أن يتركها ويقطع صلته بها فيعطيها لشخص آخر على سبيل الإيجار لمدة طويلة ويقوم المستأجر باستصلاح الأرض واستغلالها. ويكون العائد عليه من ذلك هو ضمان الاستغلال لفترة طويلة من الزمن. وتشترط المادة 26 مكرر من قانون الأوقاف أن تكون الأرض المحكرة أرضا وتوقيفه عاطلة أما بسبب وجود عوائق طبوغرافية أو عوائق طبيعية تتعلق بنسبة الأمطار أو لكثرة نسبة الملوحة فيها أو لأنها معرضة دوما للانجراف مما يتطلب نفقات كبيرة ومدة طويلة لإصلاحها[11].

وإذا كان إلى الأصل في عقد الحكر أن يكون طويل المدة إلا أن أحكام الشريعة الإسلامية تقتضي تحديد المدة وهو ما خرج عنه المشرع الجزائري. إذا لم يقم بتحديدها تاركا الأمر لشريعة المتعاقدين مراعيا المعانية إصلاح الأرض الوقفية العاطلة في مدة قصيرة بسبب المكننة الزراعية واستعمال الوسائل الحديثة. لكن في المقابل الزم المشرع المحتكر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الأرض إلى جانب دفعه أيضا للأجرة وفي هذا أيضا خروج عن قواعد الشريعة الإسلامية التي تقتضي تصقيع الحكر أي زيادة أجرته بمعنى أن الأجرة تكون قابلة للزيادة ولا تبقى رهينة الاتفاق الأول.

ورغم أن المشرع الجزائري تدخل بتعريفه للحكر واضعا له أحكاما خاصة تتعلق بالمدة والأجرة إلا انه سكت عن شكل العقد وتطبيقا لنص المادة 17 من الأمر رقم 74-71 التي تنص على شهر العقود التي تفوق مدتها 12 سنة فإن عقد الحكر يجب أن يفرغ في الشكل الرسمي كون الرسمية من القواعد الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري.

ويرتب عقد الحكر للمحتكر حق عينيا عقاريا هو حق الحكر. طالما أنه يرد على عقار يخول صاحبه ممارسة كل أنواع التصرفات. فله أن يتنازل عنه أو يرهنه كما انه ينتقل بالميراث.

**ملاحظة:**

إذا كانت أحكام الشريعة الإسلامية تقتضي أنه للمحتكر تملك ما يحدثه من بناء أو غراس مقابل دفع أجره الحكر وإصلاح الأرض المحكرة. فقد خرج أيضا المشرع الجزائري عن هذه القاعدة من خلال المادة 02 من قانون الأوقاف رقم 91-11 المعدل والمتمم على: " كل تغيير يحدث بناء أو غراس يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع التغيير "

وكما سبق بيانه فقد الزم المشرع المحكر بدفع مبلغ يقارب قيمة الأرض المحكرة إلى جانب الأجرة السنوية التي يدفعها المحتكر للسلطة المكلفة بالأوقاف ورغم أنها أجرة زهيدة إلا أنه يقابلها التزام جوهري هو إعمار الأرض وإصلاحها وصيانة الأرض والمحافظة عليها.

وينتهي الحكر بانتهاء ومدته أمر يموت المحتكر قبل مباشرة المصالح وينتقل إلى الورثة[12]

**الخاتمة:**

إن للإيجارات طويلة الأمد تاريخ متجذر في الحضارات القديمة مثل الحضارة الفرعونية، حيث جعلت الأكرية الفلاحية الطويلة من المزارع مكبلا طول حياته بزراعة ارض لا يملكها في الحكم التيبوقراطي كما عرفت الإيجارات الطويلة في الحضارة الرومانية مثل عقد الانفتيوز الذي طبقه المشرع الجزائري على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والحكمة من الإيجارات الطويلة ان الأراضي الوقفية هي أراضي بور وعاطلة وخربة يتطلب إصلاحها مدة طويلة.

**التوصيات:**

1- يجب على المشرع الجزائري أن يراعي مسألة تعدد المذاهب الفقهية عند إحالته على أحكام الشريعة الإسلامية بالسنة لعقد الحكر والعقود والأخرى المستمدة منها.
2- يجب على المشرع الجزائري مراعاة تطور أساليب الزراعة والمكننة والتقنيات الحديثة التي قد تؤدي إلى إصلاح الأرض الوقفية في فترة قصيرة مما يستدعي تدخله لتحديد مدة عقد الإيجار عقد الحكر.
3- على الإدارة المكلفة بالأوقاف الإسراع في نقل عقود استغلال الأراضي الوقفية إلى ديوان الأوقاف مع مده بالإطارات المتكونة في المجال الفلاحي والقانوني والفقهي.
4- يجهل المتعاملون في مجال الأراضي الفلاحية الوقفية العقود المنصوص عليها في قوانين الأوقاف بسبب غياب نماذج لها ويتعاملون معها على أنها إيجارات عادية مكتفين بدفع الأجرة السنوية مما يستدعى تدارك الأمر.
5- ضرورة إشراك الهيئات القائمة على الأوقاف كشريك اجتماعي في مثل هذه التظاهرات العلمية مما يزيد من انفتاح الجامعة على محيطها الاجتماعي والاقتصادي.

## الهوامش

[1] عكرمة سعيد صبري. الوقف الإسلامي بين النظري والتطبيق. دار النفاس للنشر والتوزيع- الأردن ص 15.

[2] المرجع السابق. ص 15

[3] بن رقية بن يوسف. مسح قانون المستثمرات الفلاحية – الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001-ص157.

[4] القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08\12\1987 المتضمن في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحذر حقوق المنتجين الفلاحيين و واجباتهم. ج ر سنة 1987- ع 50.

[5] المادة 851 من القانون المدني الجزائري.

[6] المادة 852 من القانون المدني الجزائري.

[7] القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15\08\2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة.ج ر سنة 2010 ع 46.

[8] المرسوم رقم 14-76 المؤرخ في 2014/02/20.

[9] تامر رقم 75-74 مؤرخ في 1975/01/12 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.ج ر ع 92 لسنة 1971

[10] سمير عبد السيد تناغو التأمينات الشخصية العينية الإسكندرية - منشأة المعارف ، 1970 ص 441.

[11] رامول خالد الإطار القانوني وتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة ، 2006، ص136.

[12] يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ العقد بعد اعذار المحتكر في حالة إخلاله بالتزاماته وفي حالة هلاك العين المحكرة مع استحالة الانتفاع بها.