



الطبيعة القانونية لحق الانتفاع بالأراضي السلالية في ضوء التحولات التشريعية الحديثة بالمغرب

Legal Nature of the Right of Usufruct in Collective (Soulaliyate) Lands in Light of Recent Legislative Reforms in Morocco

جناح درجالها

باحثة بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس
جامعة سيدي محمد بن عبد الله مختبر الدراسات القانونية والتحول الرقمي

ملخص:

يتناول هذا المقال الطبيعة القانونية لحق الانتفاع في الأراضي السلالية بالمغرب في ظل التحولات التشريعية الحديثة، من خلال دراسة خصوصية هذا الحق باعتباره من الحقوق المرتبطة بالعمارة الجماعية. ويبرز المقال أن حق الانتفاع السلالي يتميز بطابع خاص يجمع بين البعد الجماعي للأرض والاستغلال الفردي لفائدة ذوي الحقوق، مما يثير عدة إشكالات قانونية وفقهية بشأن تكييفه القانوني. كما يناقش المقال أثر الإصلاحات التشريعية الحديثة، خاصة القانون رقم 62.17، في تحديث الإطار القانوني المنظم للأراضي السلالية وتعزيز الحكامة في تديرها. ويتطرق كذلك إلى دور هذه الإصلاحات في تكريس مبدأ المساواة بين الرجال والنساء السلاليين في الاستفادة من حق الانتفاع، وفي توسيع إمكانيات تامين العقار السلالي واستثماره. كما يسلط الضوء على أهم الإشكالات العملية المرتبطة بتحديد ذوي الحقوق، واستمرار تأثير الأعراف المحلية، وغموض الطبيعة القانونية لهذا الحق. ويخلص المقال إلى أن فعالية الإصلاحات الحديثة تظل رهينة بتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية والمحافظة على الخصوصية الاجتماعية والتاريخية للأراضي السلالية، مع تعزيز الأمن العقاري وحماية حقوق ذوي الحقوق.

الكلمات المفتاحية :

الطبيعة القانونية – السلالية -حق الانتفاع -التحولات التشريعية

Abstract

This article examines the legal nature of usufruct rights over collective lands in Morocco in light of recent legislative reforms, by analyzing the specific characteristics of this right as one of the rights associated with collective property. The study highlights that usufruct rights over collective lands possess a unique nature combining the collective ownership of land with individual exploitation by entitled beneficiaries, which raises several legal and doctrinal issues regarding their legal classification. The article also discusses the impact of recent legislative reforms, particularly Law No. 62.17, on modernizing the legal framework governing collective lands and strengthening governance mechanisms in their management. Furthermore, it addresses the role of these reforms in promoting equality between male and female beneficiaries regarding usufruct rights, as well as expanding opportunities for the economic valorization and investment of collective lands. The study also sheds light on the practical challenges related to identifying beneficiaries, the persistence of customary practices, and the ambiguity surrounding the legal nature of usufruct rights. The article concludes that the effectiveness of recent reforms depends on achieving a balance between economic development requirements and the preservation of the social and historical specificity of collective lands, while ensuring legal security and protecting beneficiaries' rights.

Keywords:

Legal nature — Collective (Soulaliyate) — Right of usufruct — Legislative reforms



مقدمة :

تعد الملكية الجماعية للأراضي بالمغرب من أقدم أنماط التملك العقاري التي عرفها المجتمع المغربي قبل فترة الحماية الفرنسية بقرون طويلة. وقد ارتبط ظهور هذا النظام بالظروف الاجتماعية والاقتصادية التي كانت سائدة آنذاك، حيث فرضت الطبيعة المناخية القاسية، وضعف وسائل الإنتاج، وعدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، اعتماد الجماعات القبلية على نمط جماعي في استغلال الأراضي وتديرها⁵⁸⁷.

وبالرجوع إلى المصادر التاريخية التي تناولت حياة أمازيغ شمال إفريقيا، يتبين أن النشاط الفلاحي كان يمارس في إطار جماعي قائم على ملكية القبيلة للأرض، إذ اهتم السكان بزراعة الحبوب وغرس الأشجار، غير أن كثرة تنقلهم وترحالهم جعلت علاقتهم بالأرض تتسم بعدم الاستقرار والثبات.

وتؤكد أغلب الدراسات التاريخية أن الملكية الجماعية كانت الشكل الغالب لاستغلال الأراضي داخل القبائل، حيث كان الإنتاج الزراعي يتم بجهود مشتركة، ثم توزع ثماره بين أفراد الجماعة وفق قواعد تقوم على التعاون والتكافل. كما كانت الأراضي توزع أحيانا بين الأسر على سبيل الانتفاع المؤقت، وهو ما ساهم في ترسيخ قيم المساواة والتضامن الاجتماعي داخل الجماعة القبلية. غير أن توالي فترات الاستعمار الأجنبي، من الفينيقيين والقرطاجيين إلى الرومان والوندال والبيزنطيين، أدى إلى استيلاء القوى الاستعمارية على أخصب الأراضي بالقوة، الأمر الذي ساهم تدريجيا في بروز الملكية الفردية وما نتج عنها من تفاوت في الثروات⁵⁸⁸.

ومع دخول الإسلام إلى المغرب، عرف نظام الملكية العقارية تنظيما جديدا مستمدا من أحكام الشريعة الإسلامية، حيث أصبحت طبيعة الملكية تتحدد بحسب الكيفية التي دخلت بها الأرض تحت حكم الإسلام. فالأراضي التي أسلم عليها أهلها اعتبرت ملكا لهم، وأصبحت قابلة للتوارث والتصرف بالبيع وغيره. كما أقر الفقه الإسلامي إلى جانب الملكية الفردية وجود أراضٍ جماعية ينتفع بها الجميع، فضلا عن الأراضي الموات التي لا مالك لها، والتي يكتسب حق ملكيتها عن طريق إحيائها، استنادا إلى الحديث النبوي الشريف: «من أحيا أرضا ميتة فهي له».

وخلال عهد الدولة السعدية، عمل السلطان عبد الله السعدي ومن بعده أخواه الغالب والمعتمصم على فرض ضريبة النيابة على المنتفعين بالأراضي، قبل أن تتحول لاحقا إلى ضريبة عامة تشمل مختلف الأراضي المغربية دون تمييز.

589 وبناء على ذلك، فإن أراضي الجماعات السلالية، أو ما يعرف بالأراضي الأصلية، هي أراضٍ تعود ملكيتها إلى جماعات تربط بين أفرادها رابطة النسب والانتماء إلى أصل وسلالة واحدة، ويتم استغلالها أساسا بشكل جماعي، مع إمكانية اتفاق أفراد الجماعة على إجراء قسمة استغلالية تمكن كل فرد من الانتفاع بجزء معين منها وفق الأعراف والضوابط المعمول بها.

وتعرف الأراضي الجماعية (أو السلالية) بأنها أراضٍ عقارية تعود ملكيتها بشكل جماعي إلى مجموعات بشرية منظمة، غالبا ما ترتبط بأصل مشترك أو رابطة نسب (غالبا من جهة الأب)، وتخضع في تديرها لقواعد عرفية تحت وصاية السلطة العمومية.

وتتميز هذه الأراضي بكونها ملكا غير قابل للقسمة بين أفراد الجماعة، كما أن نظام استغلالها وتديرها، وأحيانا التصرف فيها، يخضع لإطار قانوني خاص⁵⁹⁰.

وقد عرفها محمد خيرى بأنها: "أراضٍ ترجع ملكيتها إلى الجماعات السلالية، في شكل قبائل، أو دواوير أو عشائر، قد تربط بينهم روابط عائلية أو روابط عرفية أو اجتماعية أو دينية، وحقوق الأفراد غير متميزة عن باقي حقوق الجماعات"⁵⁹¹.

587- رضوان البوري، أراضي الجماعات السلالية بين المبادئ والقواعد المؤطرة لها، مقال منشور بمجلة المعرفة العدد السابع، غشت 2023، ص:1.

588- محمد الصغير: التطور التاريخي للأراضي الجموع حمايتها، والتحديد الإداري والتحفيز العقاري "مجلة الحقوق المغربية، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، مطبعة المعارف الجديدة، الطبعة الثانية، 2012، ص: 23.

589- دليل أراضي الجموع مديرية الشؤون القروية، وزارة الداخلية.

590- BERRIANE, Yasmine ; AÏT MOUS, Fadma, « Terres collectives et inégalités : le combat des soulaliyates », Economica, 2014.

591- محمد خيرى: أراضي الجموع بين البقاء والزوال، منشورات مجلة الحقوق المغربية مجلة الحقوق المغربية، الطبعة الثانية، 2012.



وقد ذهب قضاء محكمة النقض، في تحديده المفهوم الأملاك الجماعية إلى أنها أراض معدة للحرث والرعي، تنتفع بها القبائل أو الدواوير بصفة جماعية⁵⁹².

وتلعب أراضي الجماعات السلالية دورا مهما في تشجيع الاستثمار الذي يعتبر الرفع من حجمه أداة أساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة، حيث أنها . أي أراضي الجماعات السلالية . لن تتوانى بمساهمتها في تنمية الاقتصاد الوطني والنهوض بالاستثمار من خلال إنشاء البنيات التحتية من سدود وطرق سيارة وتجهيزات أساسية من مدارس وكليات ومعاهد ومستشفيات ومواصلات سلكية، حيث يمكنها أن تضع رهن إشارة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية العقارات التي ترغب هذه الأخيرة في اقتنائها.

وقد استطاعت الجماعات السلالية بفضل تنشيط وتفعيل أرصدها العقارية من أراضيها التي قامت بكرائها للمستثمرين الخواص، أو تلك التي قامت بتفويتها إلى الدولة والجماعات الترابية استطاعت أن تجعل من أراضيها وسيلة لتحقيق التنمية في مجال الإسكان عن طريق مكافحة السكن غير اللائق، وأحياء الصفيح، والسكن العشوائي

واعتبارا لذلك فإن الإشكالية الرئيسية للموضوع تتمحور حول :

ماهي الطبيعة القانونية لحق الانتفاع في الأراضي السلالية في ضوء التحولات التشريعية الحديثة بالمغرب؟

المحور الأول: تعريف حق الانتفاع وطبيعته القانونية في الأراضي السلالية

سنعمل من خلال هذا البحث على تقسيم الدراسة لفهم حق الانتفاع وتحديد معناه وطبيعته في القانون المغربي .

الفقرة الأولى: تعريف حق الانتفاع لغة واصطلاحاً

لغة: يقدم ابن منظور في كتابه "لسان العرب" تعريفاً لكلمة "الانتفاع" في اللغة بأنها مصدر مشتق من فعل "انتفع"، والذي يعني الاستفادة من المنفعة والنفع. ويُقال "انتفع بالشيء" للإشارة إلى الوصول إلى منفعة ما والاستفادة منها⁵⁹³.

اصطلاحاً (في الفقه والقانون): يستخدم مصطلح "الانتفاع" للإشارة إلى حق الشخص في الاستفادة من ملكية عينية معينة، سواء كانت عقاراً أو غيره. ويمكن أن يتمتع الشخص بحق الانتفاع دون أن يكون المالك الحقيقي للممتلكات، مما يتيح له استخدامها واستفادتها في حدود وشروط محددة⁵⁹⁴.

وعند الملكية، يمكن تعريف حق الانتفاع بأنه إما "رخصة عامة" أو "إذن خاص" يُمنح لشخص للاستفادة من المنافع العامة أو الخاصة بالعقار أو الممتلكات. ⁵⁹⁵ ويتم منح حق الانتفاع العام عادة لأغراض عامة تخدم المجتمع (مثل إقامة الطرق أو الشبكات العامة). أما حق الانتفاع الخاص، فيُمنح لأغراض خاصة لشخص معين بناءً على إذن خاص صادر من المالك الحقيقي للعقار (مثل إنشاء مشروع تجاري أو سكني). ويُمنح الشخص الحقيقي أو الاعتباري إذناً للشخص الآخر للاستفادة من الملكية لغايات محددة ووفقاً للشروط المحددة في العقد، والتي قد تتضمن تحديد فترة زمنية محددة وتفصيل الاستخدام والتعديلات المسموح بها⁵⁹⁶.

الفقرة الثانية: حق الانتفاع السلالي في ضوء التحولات التشريعية الحديثة

592 - قرار محكمة النقض، عدد 1559 المؤرخ في 09/04/2009، ملف مدني عدد 2046 المؤرخ في 01/03/2008، غير منشور.

593 - ابن منظور، لسان العرب"، تحقيق د. محمد مشهور، دار صادر، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية 1992، ج 6، ص. 9.

594 - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، د. ط. الإسكندرية، ، 2006.

595 - وهبية الزحيلي، موسوعة الفقه الاسلام والقضايا المعاصرة دمشق، دار الفكر ، ط 2012، ص 369.

596 - محمد بن صالح الصوفي - الحقوق العينية الاسلامية دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانون المغربي ، ص 785 - دار القلم 2014 .



يعد حق الانتفاع في الأراضي السلالية من أكثر المواضيع التي عرفت تحولا على مستوى التنظيم القانوني والتدبير العملي، وذلك نتيجة التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها المغرب خلال العقود الأخيرة، وما صاحبها من توجه نحو تحديث المنظومة العقارية وجعل العقار رافعة أساسية لتحقيق التنمية والاستثمار.

فقد ظل حق الانتفاع بالأراضي السلالية لفترة طويلة يخضع لمزيج من الأعراف المحلية والدوريات التنظيمية الصادرة عن وزارة الداخلية، في ظل محدودية النصوص القانونية المؤطرة له، الأمر الذي أدى إلى غموض طبيعته القانونية، وتعدد الإشكالات المرتبطة بتحديد ذوي الحقوق وكيفية توزيع الانتفاع واستغلال الأراضي السلالية.

كما أن الاعتماد الكبير على الأعراف المحلية جعل تدبير هذا الحق يختلف من منطقة إلى أخرى بحسب خصوصيات كل جماعة سلالية، وهو ما أثر على توحيد المعايير القانونية المتعلقة بالاستفادة من هذه الأراضي.

وقد ساهمت التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفها المغرب، خاصة مع تزايد الضغط على العقار وارتفاع الحاجة إلى الاستثمار، في إبراز محدودية النظام التقليدي المؤطر لحق الانتفاع السلالي، حيث أصبحت العديد من الأراضي السلالية تعرف وضعية من الجمود وعدم الاستغلال الأمثل، بسبب تعقد المساطر القانونية والإدارية، وكذا بسبب النزاعات المرتبطة بتحديد ذوي الحقوق. كما أن الطابع الجماعي للعقار السلالي كان يشكل في كثير من الأحيان عائقا أمام إدماجه في الدورة الاقتصادية والاستثمارية، الأمر الذي دفع الدولة إلى التفكير في إصلاح شامل للمنظومة القانونية المنظمة للأراضي السلالية.

وفي هذا السياق، تدخل المشرع المغربي من خلال إصدار القانون 597 رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتغيير أملاكها، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.115 بتاريخ 7 أغسطس 2019، والذي شكل نقطة تحول أساسية في تنظيم الأراضي السلالية وحقوق الانتفاع المرتبطة بها. فقد سعى هذا القانون إلى تجاوز مجموعة من الاختلالات التي كانت تميز النظام السابق، وذلك من خلال وضع إطار قانوني حديث يحدد كيفية تدبير الأراضي السلالية، ويبين اختصاصات مجالس الجماعات السلالية وسلطات الوصاية، مع تعزيز آليات الحكامة والشفافية في تدبير هذا الرصيد العقاري الهام. كما جاء هذا الإصلاح في إطار توجه الدولة نحو تعبئة العقار السلالي للمساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، خاصة في المجال القروي 598.

ومن بين أهم المستجدات التي جاءت بها التحولات التشريعية الحديثة، تكريس مبدأ المساواة بين الرجال والنساء السلاليين في الاستفادة من حق الانتفاع، وذلك بعد سنوات طويلة من الجدل الذي أثارته مسألة حرمان المرأة السلالية من الاستفادة في بعض الجماعات اعتمادا على الأعراف المحلية. وقد تعزز هذا التوجه استنادا إلى مقتضيات دستور المملكة المغربية 599 لسنة 2011، خاصة الفصل 19 الذي أكد مبدأ المساواة بين الرجل والمرأة، بالإضافة إلى الدوريات الوزارية التي دعت إلى تمكين المرأة السلالية من حقها في الاستفادة على قدم المساواة مع الرجل. ويعتبر هذا المستجد من أبرز مظاهر التحول الذي عرفه حق الانتفاع السلالي، حيث انتقل من منطلق عرفي تقليدي إلى مقارنة قانونية حقوقية تستند إلى مبادئ المساواة والعدالة الاجتماعية.

كما ساهمت الإصلاحات الحديثة في توسيع إمكانيات تهمين الأراضي السلالية واستثمارها، سواء عن طريق الشراكات الاستثمارية أو من خلال تملك بعض الأراضي القابلة للاستثمار لفائدة ذوي الحقوق وفق ضوابط قانونية محددة. وقد كان الهدف من ذلك هو تجاوز الطابع الجامد الذي اتسمت به الأراضي السلالية لسنوات طويلة، وتحويلها إلى وسيلة لتحقيق التنمية المحلية وخلق فرص الشغل وتحسين الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية لذوي الحقوق. غير أن هذا التوجه يثير بدوره عدة إشكالات قانونية

597 - القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتغيير أملاكها، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.115 بتاريخ 7 أغسطس 2019، الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 9 سبتمبر 2019.

598 - دستور المملكة المغربية لسنة 2011، الفصل 19.

599 - محمد خيري، الأراضي الجماعية بين إكراهات الواقع وأفاق الإصلاح، مجلة الحقوق، العدد 9، 2020، ص 45 وما بعدها.



وعملية، خاصة فيما يتعلق بمدى إمكانية التوفيق بين الطابع الجماعي للأرض السلالية وبين متطلبات الاستثمار والتصرف الفردي⁶⁰⁰.

ورغم أهمية الإصلاحات التشريعية التي عرفها حق الانتفاع في الأراضي السلالية، فإن عددا من الإشكالات لا يزال مطروحا على المستوى العملي، خاصة ما يتعلق بصعوبة تحديد لوائح ذوي الحقوق، واستمرار بعض النزاعات المرتبطة بالاستفادة، إضافة إلى استمرار تأثير الأعراف المحلية في بعض المناطق، مما يكرس نوعا من التداخل بين القواعد القانونية الحديثة والممارسات التقليدية. كما أن غموض الطبيعة القانونية لحق الانتفاع السلالي ما يزال يثير نقاشا فقهيًا وقضائيا، خصوصا فيما إذا كان يشكل حقا عينيا قائما بذاته أم مجرد حق شخصي مرتبط بعضوية الجماعة السلالية.

وعليه، فإن التحولات التشريعية الحديثة المتعلقة بالأراضي السلالية تعكس إرادة المشرع المغربي في تحديث الإطار القانوني لحق الانتفاع وتجاوز الاحتلالات التي كانت تعيق استغلال هذا الرصيد العقاري، غير أن تحقيق الأهداف المتوخاة من هذه الإصلاحات يظل رهينا بمدى القدرة على تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية والمحافظة على الخصوصية الاجتماعية والتاريخية للأراضي السلالية، مع تعزيز الأمن العقاري وضمان حماية حقوق ذوي الحقوق في إطار من الحكامة الجيدة والعدالة الاجتماعية. ولعل حق الانتفاع يظل متمسكا بخصائصه؛ حيث يقسم عناصر حق الملكية إلى شطرين: عنصر الاستعمال والاستغلال يثبتان للمنتفع، أما العنصر الثالث الخاص بحق التصرف فيبقى خالصا لمالك الرقبة⁶⁰¹.

المطلب الثاني: خصائص حق الانتفاع

يستفاد من المادة 79 من مدونة الحقوق العينية أن حق الانتفاع يتميز بثلاث خصائص رئيسية⁶⁰²:

الفقرة الأولى: حق الانتفاع حق عيني

يعد حق الانتفاع من أهم الحقوق العينية العقارية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، إذ يقوم على منح المنتفع سلطة قانونية تمكنه من استعمال الشيء محل الحق واستغلاله واستثماره بكافة أوجه الانتفاع الممكنة، سواء تعلق الأمر بعقار أو منقول، دون أن يمتد ذلك إلى حق التصرف في الملكية، حيث يبقى هذا الامتياز محفوظا حصريا لمالك الرقبة الذي يحتفظ بسلطة التصرف القانوني في الأصل العقاري من بيع ورهن وهبة وغيرها من التصرفات الناقلة أو المنشئة للحقوق العينية. ويتميز هذا الحق بكونه مؤقتا في الغالب، وينتهي بانقضاء الأجل المحدد له أو بتحقيق الأسباب القانونية الموجبة لسقوطه، مما يجعله حقا مرنا يحقق التوازن بين مصلحة المالك ومصلحة المنتفع.

وباعتباره حقا عينيا عقاريا أصليا، فإنه لا ينتج آثاره القانونية إلا من خلال خضوعه لنظام الشهر والتقييد في السجل العقاري، وذلك ضمانا لحجية الحق في مواجهة الغير وتحقيقا لمبدأ العلنية والاستقرار في المعاملات العقارية. وقد أكد المشرع المغربي على هذا المبدأ من خلال مقتضيات قانون التحفيظ العقاري، ولا سيما المادة 65 من القانون رقم 14.07.603، التي تقر بضرورة تقييد الحقوق العينية العقارية حتى تكتسب حجيتها القانونية الكاملة. كما أن الفصول 81 و82 من نفس القانون تعزز هذا التوجه من خلال تنظيم آثار التقييد وشروطه، بما يضمن حماية المعاملات العقارية من النزاعات المحتملة.

600 - عبد العزيز توفيق، شرح قانون الحقوق العينية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2019، ص 214.

601 - ادريس الفاخوري الحقوق العينية وفق القانون 39.08 دار النشر المعرفة 2013 ص 157.

602 المادة 79 من م. ح. ع الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوما بموت المنتفع.

603 - المادة 65 من م. ح. ع: يجب أن تشهر بواسطة التقييد في الرسم العقاري جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، وجميع

المحاضر والامور المتعلقة بالحجز العقاري وجميع الاحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرارية أو تغييره أو إسقاطه وكذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، وكل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الاداء أو الإبراء منه "



وفي هذا الإطار، جاء اجتهاد محكمة النقض⁶⁰⁴ بالرباط ليكرس هذا المبدأ بشكل واضح، حيث قضت في قرارها عدد 2080 بأن "حق الانتفاع الذي ينشأ على عقار محفظ لا يكون له أثر سواء بالنسبة إلى طرفيه أو بالنسبة إلى الغير إلا إذا سجل بالرسم العقاري الخاص بذلك"، وهو ما يعكس الطبيعة الإلزامية لهذا الحق، ويؤكد أن عدم التقييد يجرده من أي أثر قانوني. وبذلك يتبين أن حق الانتفاع، رغم طابعه العيني القوي، يظل مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً بنظام الشهر العقاري، الذي يشكل الضمانة الأساسية لفعالته وحمايته في مواجهة كافة الأطراف.

الفقرة الثانية: حق يولي صاحبه التمتع بشيء يخص الغير وحق مؤقت

ويبرز حق الانتفاع كذلك طبيعة خاصة من حيث نطاقه وحدوده، إذ إن المنتفع لا يملك سوى سلطة الاستعمال والاستغلال دون أن يمتد ذلك إلى الإضرار بجوهر الشيء أو تغيير طبيعته الأساسية، وهو ما يجعله ملزماً بالمحافظة على الأصل محل الحق وصيانتته وفق ما يقتضيه الاستعمال العادي. كما يلتزم بعدم تجاوز الحدود التي يفرضها القانون أو الاتفاق، وإلا تعرض للمساءلة عن أي تعسف أو استعمال غير مشروع.

ومن خصائص هذا الحق أيضاً أنه حق غير قابل للتجزئة من حيث ممارسته في الغالب، إذ يمارسه المنتفع بوصفه مركزاً قانونياً مستقلاً، دون أن يؤدي ذلك إلى خلق علاقة اشتراك مع مالك الرقبة، مما يميز هذا النظام عن أنظمة الملكية المشتركة أو الشيوع. كما أن حق الانتفاع يرتب آثاراً مباشرة في مواجهة الغير، بحيث يمكن للمنتفع الاحتجاج به تجاه أي اعتداء أو تعرض يمس حيازته أو انتفاعه المشروع⁶⁰⁵.

ويترتب عن ذلك أن الحماية القانونية المقررة له تتسم بالقوة، إذ يتمتع المنتفع بدعاوى عينية لحماية حقه، سواء ضد الغير أو حتى في مواجهة مالك الرقبة إذا تجاوز هذا الأخير حدود ملكيته المجردة، وهذا ما يعكس التوازن الدقيق الذي يقيمه المشرع بين حق الملكية وحق الانتفاع، بما يضمن عدم تغليب أحدهما على الآخر⁶⁰⁶.

أما من حيث الطبيعة الزمنية، فإن الطابع المؤقت لحق الانتفاع يعكس ارتباطه الوثيق بشخص المنتفع، إذ ينتهي بانقضاء الأجل المحدد له أو بوفاء المنتفع، أو بزوال الشخص الاعتباري إذا كان هو صاحب الحق، وهذا ما يؤكد أن هذا الحق لا يورث ولا يمتد إلى الخلف العام إلا في حدود ما يسمح به القانون.

كما أن هذا الطابع المؤقت يهدف إلى تحقيق نوع من التوازن بين تمكين المنتفع من الاستفادة من الشيء وبين الحفاظ على حق الملكية في جوهره لصالح مالك الرقبة، بحيث يعود إليه الشيء كاملاً بعد انتهاء حق الانتفاع دون نقص أو تغيير في طبيعته⁶⁰⁷. وأخيراً فإن حق الانتفاع هو حق مؤقت بطبيعته، وفق المادة 79 من مدونة الحقوق العينية التي أكدت بخلاف حق الملكية الذي هو حق دائم والأصل أن تحدد لحق الانتفاع عند نشأته مدة معينة ينتهي بانقضائها ولكن عدم تحديد هذه المدة لا يجعل من حق الانتفاع حقاً دائماً فهو ينتهي حتماً بوفاء المنتفع ولو قبل انتهاء المدة المحددة⁶⁰⁸.

المحور الثاني: القواعد القانونية لأراضي الجماعات السلالية

أولاً: عدم قابلية أراضي الجماعات السلالية للتفويت

ينص ظهير 12 رمضان 1382 الموافق ل 06 فبراير 1963 المعدل لظهير 27 أبريل 1919 في الفقرة الأولى من الفصل الرابع منه على ما يلي: "إن الأراضي الجماعية غير قابلة للتقادم ولا للتفويت والحجز".

604 - قرار محكمة النقض عدد 2080 المؤرخ في 13/06/07 ملف مدني عدد : 2313/1/2006 غير منشور.

605 - عبد الخالق احمدون الوجيز في الملكية العقارية والضمانات العينية - الجزء الأول، ط 2007 - مطبعة طوب بريس ص 40.

606 - ادريس الفاخوري ، م.س،ص:277.

607 - محمد بن معجوز - الحقوق العينية في الفقه الاسلامي والقانون الغربي، مطبعة النجاح 1990 - ص 259.

608 - الطيب الفصالي - المدخل لدراسة القانون - نظرية الحق ونظرية الالتزام، الطبعة السادسة 1432-2011 .



انطلاقاً من هذه الفقرة يتضح لنا بأن أراضي الجماعات السلالية غير قابلة للتفويت، وهو ما يعني عدم قابلية نقل ملكيتها إلى الغير مباشرة ببيعها، أو بأي نوع من أنواع التصرفات كالرهن 609، أو الهبة أو المبادلة أو الميراث .

إن مبدأ عدم تفويت أراضي الجماعات السلالية وفقاً لمقتضيات الظهير أعلاه نابع من رغبة المشرع في حماية هذه الأراضي، وحصر منفعتها في الجماعة التي لها الحق فيها، الأمر الذي أدى إلى منع التصرف فيها، ووضعها تحت وصاية وزارة الداخلية، كما أن تنصيب الفصل الرابع من ظهير 06 فبراير 1963 نفسه على عدم جواز تفويت أراضي الجماعات السلالية، يوضح أيضاً الرغبة في الاستقرار، والتثبيت بالأرض الجماعية، استناداً إلى أن هذا النوع من الملكية يتلاءم والظروف الاجتماعية لقبيلة المستفيدة، خاصة وأن حقوق أعضاء الجماعة السلالية من الأساس لا يتعلق بملكية الرقبة، وإنما بحقوق الاستغلال.

وقد ذهب القضاء في نفس السياق عندما نص المجلس الأعلى على أن " نصت مقتضيات ظهيري 27 أبريل 1919، و 14 غشت 1945 على أن الأملاك الجماعية لا تجاز ولا تفوت " 610.

كما قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) حالياً بأن " التكييف السليم للأفعال المرتكبة من طرف الأضناء، وإن كانت تخضع لمقتضيات الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919 المعدل بظهير 06 فبراير 1936 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات، وضبط تسيير شؤون الأملاك الجماعية الذي يمنع تفويت الأراضي الجماعية، فإن إدانتهم من أجل التصرف في مال غير قابل للتفويت بمقتضى الفصل 542 من مجموعة القانون الجنائي المغربي ويدخل في زمرة جرائم الأموال التي تنتهي إليها الجنحة التي توبع من أجلها الأضناء " 611.

غير أن هذه الميزة أو الخاصية ليست مطلقة، حيث أنه يمكن تفويت عقار الجماعات السلالية لفائدة الدولة أو الجماعات الترابية، أو السلالية نفسها، أو المؤسسات العمومية، ويتم هذا التفويت إما بالتراضي إذا كانت الجماعات السلالية ومجلس الوصاية والمؤسسة العمومية متفقين على مبدأ وشروط البيع أو التفويت، وإما باللجوء إلى مسطرة نزع الملكية متى توافرت المنفعة العامة، وغالباً ما يكون هذا الاقتناء لأسباب استثمارية.

ثانياً: عدم قابلية أراضي الجماعات السلالية للحجز.

بما أن أراضي الجماعات السلالية لها وضع خاص في الخريطة العقارية بالمغرب، إذ أن ملكية الرقبة فيها ترجع للدولة، بينما يخول للأفراد وللجماعات السلالية فيها حق الاستغلال، وهكذا يتم حل مجموعة من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية، إذ عن طريقها يتم محاربة السكن غير اللائق، وإنجاز مشاريع تنموية لفائدة أعضاء الجماعة 612 ولتحقيق هذه الغايات، فإن المشرع منع مبدئياً التصرف في الأراضي الجماعية من طرف الأفراد أو الجماعات، وهو أمر منطقي قانوناً طالما أن هؤلاء لا يملكون حق رقبة هذه الأراضي، ويترتب على منع التصرف هذا، منع حجزها لفائدة الدائنين العاديين تطبيقاً لمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل الرابع من ظهير 06 فبراير 1963.

وقد ذهبت محكمة النقض في نفس السياق، حيث أخذت بهذا المبدأ من خلال قرارها الصادر بتاريخ 20 مارس 1968 في الملف المدني عدد 146 613.

609- محمد مهدي الجم : " التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبوعات دار المغرب للتأليف والترجمة والنشر، الدار البيضاء، طبعة 1979 ص:140.

610 - قرار محكمة النقض المجلس الأعلى سابقاً) رقم 221 بتاريخ 08 ماي 1968 ، منشور بمجلة القضاء والقانون، عدد 92 السنة العاشرة، أكتوبر 1968.

611 - قرار محكمة النقض رقم 2483/6 بتاريخ 24 دجنبر 1997 في الملف الجنائي 2739/95 ، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد مزدوج 53 - 54، ص: 429.

612 - يونس رياض: " العقار غير المحفظ بين النظام القانوني والواقع العملي "، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، كلية الحقوق مراكش السنة الجامعية 2001 2002، ص:14.

613 - قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 20 مارس 1968 في الملف المدني عدد 146، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد الأول، ص: 54.



ومن خلال قراءة مقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل الرابع من الظهير المذكور، يتبين بأن المنع من الحجز ليس منعا مطلقا، إذ أنه يجوز إيقاع الحجز على حق الاستغلال الفائدة مجموعة محددة من أصحاب الديون، 614 وهذه الفئة محددة حصرا في الفقرة الثالثة المذكورة أعلاه.

إن حجز حق الاستغلال، وإن كان حقا مقرا صراحة للجماعة نفسها بمقتضى ظهير 27 أبريل 1919، كما تم تعديله وتغييره، فإن الدولة والجماعات الترابية والمؤسسات العمومية تملك بدورها صلاحية إيقاع الحجز على أراضي الجماعات السلالية، رغم أن المشرع لم ينص على ذلك صراحة، مادامت العلة من منع الحجز ترجع إلى عدم قابلية هذه العقارات للتصرف فيها، في الوقت الذي نجد فيه أن المشرع نفسه قد أورد استثناء على هذا المنع، حينما سمح لهذه المؤسسات والجهات باقتناء عقارات ذات صبغة سلالية، ومن ثم يكون من الجائز لها حجزها.

ثالثا: عدم قابلية أراضي الجماعات السلالية للتقادم.

في إطار القواعد العامة، تعتبر الحيازة عنوان الملكية الظاهر، وجعل منها القضاء أهم قرينة عليها، والحيازة وضع مادي يخول للشخص سيطرة فعلية، وترتب القانون عليها بعض الآثار أهمها: اكتساب الحقوق بالتقادم، غير أنه استثناء، لا يمكن لأراضي الجماعات السلالية أن تكتسب ملكيتها بالتقادم مهما طال مدة الحيازة، وهو ما نص عليه ظهير 27 أبريل 1919، كما تم تعديله بمقتضى ظهير 06 فبراير 1963 في الفقرة الأولى من الفصل الرابع منه، والذي جاء فيه: "إن الأراضي الجماعية غير قابلة للتقادم ... وهو ما كرسه القضاء المغربي الذي استقر على عدم قبول تمسك الأجنبي عن الجماعة بأي حيازة، حيث نص في أحد قراراته أن: "قضاة الاستئناف لم يزدوا على أن طبقوا بدون أن يشيروا إليه صراحة الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919، الذي ينص على أن الأراضي الجماعية لا تمتلك بالحيازة ولا تفوت ولا تحجز، فكانوا على صواب عندما لم يعتبروا أفعال التصرف التي لا يمكن أن يترتب عليها أي مفعول فيما يتعلق بالأراضي الجماعية التي لا يمكن حيازتها بالنص المشار إليه "615.

كما جاء في أحد قرارات المجلس الأعلى سابقا أيضا ما يلي: "لما ثبت أن العقار المتعرض عليه هو ملك جماعي بموجب تطبيق الرسم الجماعي عليه، فإن ادعاء الأشخاص طالبي التحفيظ للتملك بصفة شخصية لأرض جماعية يعارض القاعدة المنصوص عليها في الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919، الذي يقرر كون الأراضي الجماعية غير قابلة للتقادم ولا للتفويت والحجز، ويبرر الحكم بصحة تعرض الجماعة السلالية المعنية" 616.

رابعا: عدم قابلية أراضي الجماعات السلالية للقسمة البتية.

عرف بعض الفقه 617 القسمة البتية بأنها: "وضع حد لحالة الشيوع عن طريق فرز حصص الشركاء في المال الشائع، أو بيعه وتوزيع ثمنه بينهم، عندما تتعذر قسمته عينا، إما رضاء، وإما عن طريق حكم القضاء".

وإذا كانت أراضي الملك تعطي لأصحابها الذين يملكونها، سواء كانوا طبيعيين أو معنويين بملكية خالصة لهم، بحيث يستطيعون أن يمارسوا بشأنها جميع ما يوفره لهم حق الملكية في مفهومه العام والشامل من استعمال واستغلال وتصرف قانوني أو مادي، فإن هناك عقارات ذات طبيعة خاصة أخضع المشرع أو العرف أحيانا قسمتها القواعد جد متميزة، ومن ذلك أراضي الجماعات السلالية، والتي هي عبارة عن أراض شاسعة تملكها ملكية خاصة جماعات سلالية في إطار قبائل، أو دواوير، أو عائلات ... في شكل شيوع إجباري دائم.

614 - عبد اللطيف الودناسي: "أراضي الجموع في المنظومة القانونية"، مجلة المحامي، عدد: 46، ص: 63.

615 - قرار محكمة النقض رقم 165 الصادر بتاريخ 20 مارس 1968، الغرفة المدنية، منشور في مجلة القضاء والقانون التي تصدرها وزارة العدل عدد 92 السنة العاشرة، أكتوبر، ص: 24.

616 - قرار محكمة النقض رقم 650 الصادر بتاريخ 20 فبراير 2008.

617 - محمد الكشور: "القسمة القضائية في القانون المغربي دراسة شرعية وتشريعية، الطبعة الثانية 2011، بدون ناشر، ص: 21.



ففي ظل عدم قابلية أملاك الجماعات السلالية للتفويت والحجز، ولا تملكها بواسطة التقادم المكسب، فإنه من غير المتصور، في إطار هذه التصرفات المذكورة، أن تخضع للقسمة البتية، والتي تقضي وجوب ملكية الشريك على الشيعاء للعقار المراد قسمته، في حين أنه يمكن أن تخضع أراضي الجماعات السلالية للقسمة الاستغلالية، والتي تنصرف إلى قسمة المنافع، وهو ما أكدته محكمة النقض في أحد قراراتها، والذي نص على أن: "الأراضي الجماعية لا تقبل القسمة البتية" 618.

إن اعتبار الأراضي السلالية على ما هي عليه اليوم معرقله للتنمية أمر واقع وواضح وجلي لا يختلف عليه اثنان، يرى أن أي تفويت أو كراء في الظروف والقوانين الراهنة سيكون إجحافا في حقهم، ويبقى الحل الناجع هو اعتماد المنظور الاجتماعي والتضامني في تدبير الوعاء العقاري الذي تختزنه هذه الأراضي الذي يرمي إلى تطوير مقاربة جديدة المحاربة الفقر المستشري في صفوف الفلاحين الصغار، عبر الرفع من مدخولهم الفلاحي بإنجاز 300 إلى 400 مشروع اجتماعي في إطار 16 مخططا جهويا . 619

خاتمة :

إن الأراضي السلالية بالمغرب لا تمثل مجرد وعاء عقاري ذي طبيعة جماعية، بل تشكل نظاما قانونيا واجتماعيا متكاملًا يرتبط بتاريخ المجتمع المغربي وبنيتة التقليدية، حيث ظلت لسنوات طويلة وسيلة لضمان الاستقرار الاجتماعي وتحقيق التضامن بين أفراد الجماعة السلالية. وبرز حق الانتفاع باعتباره من أهم الآليات القانونية التي تميز هذا النوع من العقار، إذ يمنح لذوي الحقوق إمكانية استغلال الأراضي السلالية والانتفاع بها وفق الأعراف والضوابط القانونية المنظمة لها، دون أن يترتب عن ذلك اكتساب حق الملكية الفردية الكاملة عليها.

وقد عرف حق الانتفاع في الأراضي السلالية تحولات عميقة بفعل التطورات الاقتصادية والاجتماعية والتشريعية التي شهدتها المغرب، خاصة مع تزايد الحاجة إلى تامين العقار السلالي وإدماجه في مسلسل التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فبعدما كان حق الانتفاع يخضع بدرجة كبيرة للأعراف المحلية وللسلطة التقديرية لمجالس الوصاية، تدخل المشرع المغربي من خلال القوانين الحديثة المنظمة للأراضي السلالية، وعلى رأسها القانون رقم 62.17، بهدف إرساء إطار قانوني أكثر وضوحا يحدد حقوق ذوي الحقوق والتزاماتهم، ويضمن نوعا من التوازن بين المحافظة على الطابع الجماعي للعقار وتحقيق متطلبات التنمية والاستثمار. ورغم أهمية هذه الإصلاحات، فإن الطبيعة القانونية لحق الانتفاع في الأراضي السلالية ما تزال تثير عدة إشكالات فقهية وعملية، خاصة فيما يتعلق بمدى اعتباره حقا عينيا مستقلا أو مجرد حق شخصي مؤقت مرتبط بالانتماء إلى الجماعة السلالية، كما أن الإشكال يزداد تعقيدا بالنظر إلى خصوصية هذا الحق الذي يجمع بين الطابع الجماعي للعقار وبين تمكين الأفراد من استغلاله بشكل شخصي، الأمر الذي يطرح صعوبات مرتبطة بالتفويت والرهن والإرث وحدود التصرف فيه.

ومن جهة أخرى، فإن التحولات التشريعية الحديثة ساهمت في تعزيز مكانة حق الانتفاع داخل الأراضي السلالية، من خلال الاعتراف للمرأة السلالية بحقها في الاستفادة على قدم المساواة مع الرجل، وكذا عبر توسيع إمكانيات استثمار الأراضي السلالية وتضمينها اقتصاديا، بما يسمح بتحقيق التنمية المحلية وتحسين الوضعية الاجتماعية لذوي الحقوق. غير أن نجاح هذه الإصلاحات يظل رهينا بمدى تحقيق الأمن العقاري، وتبسيط المساطر الإدارية المرتبطة بتدبير الأراضي السلالية، وتعزيز الرقابة القضائية على قرارات مجلس الوصاية حماية لحقوق المنتفعين.

وبذلك، فإن حق الانتفاع في الأراضي السلالية يظل من أبرز المواضيع القانونية التي تعكس خصوصية النظام العقاري المغربي، باعتباره حقا يجمع بين البعد الاجتماعي والاقتصادي والقانوني، ويعبر عن محاولة المشرع المغربي تحقيق التوازن بين المحافظة

618 - قرار محكمة النقض، عدد 238، بتاريخ 28 فبراير 2001، في الملف العقاري عدد 415/2/1/96

619 - محمد بلحاج الفحصي، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع، طبعة 2016 : ص 408.



على الطابع الجماعي للأراضي السلالية وبين متطلبات التنمية والاستثمار. ومن ثم، فإن تطوير هذا الحق وتوضيح طبيعته القانونية يظل ضرورة أساسية لضمان فعالية الإصلاحات التشريعية الحديثة وتحقيق التنمية المستدامة داخل الجماعات السلالية.

لائحة المراجع:

- رضوان البوري، أراضي الجماعات السلالية بين المبادئ والقواعد المؤطرة لها، مقال منشور بمجلة المعرفة العدد السابع، غشت 2023
- محمد الصغير: التطور التاريخي الأراضي الجموع حمايتها، والتحديد الإداري والتحفيز العقاري "مجلة الحقوق المغربية، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، مطبعة المعارف الجديدة، الطبعة الثانية، 2012.
- محمد خيرى: أراضي الجموع بين البقاء والزوال"، منشورات مجلة الحقوق المغربية مجلة الحقوق المغربية، الطبعة الثانية، 2012.
- ابن منظور، لسان العرب"، تحقيق د. محمد مشهور، دار صادر، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية 1992، ج 6،.
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، د. ط، السكندرية، ، 2006.
- وهبية الزحيلي، موسوعة الفقه الاسلام والقضايا المعاصرة دمشق، دار الفكر ، ط 3 2012،.
- محمد بن صالح الصوفي - الحقوق العينية الاسلامية دراسة مقارنة بين الفقه المالكي و القانون المغربي - دار القلم 2014 .
- محمد خيرى، الأراضي الجماعية بين إكراهات الواقع وأفاق الإصلاح، مجلة الحقوق، العدد 9، 2020.
- عبد العزيز توفيق، شرح قانون الحقوق العينية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2019
- ادريس الفاخوري الحقوق العينية وفق القانون 39.08 دار النشر المعرفة 2013.1 - عبد الخالق احمدون الوجيز في الملكية العقارية و الضمانات العينية - الجزء الأول، ط 2007 - مطبعة طوب بريس.1 - محمد بن معجوز - الحقوق العينية في الفقه الاسلامي والقانون المغربي، مطبعة النجاح 1990 - ص 259.
- 1 - الطيب الفصايلى - المدخل لدراسة القانون - نظرية الحق و نظرية الالتزام، الطبعة السادسة 1432-2011 .
- 1-محمد مهدي الجم : " التحفيز العقاري بالمغرب، مطبوعات دار المغرب للتأليف والترجمة والنشر، الدار البيضاء، طبعة 1979 ص:140.
- 1 - يونس رياض: " العقار غير المحفظ بين النظام القانوني والواقع العملي "، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، كلية الحقوق مراكش السنة الجامعية 2001 2002.
- 1 - عبد اللطيف الودناسي: "أراضي الجموع في المنظومة القانونية"، مجلة المحامي، عدد:46.
- 1 - محمد الكشيبور: " القسمة القضائية في القانون المغربي دراسة شرعية وتشريعية، الطبعة الثانية 2011، بدون ناشر.
- 1 - محمد بلحاج الفحصي، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع، طبعة 2016 .