

الحماية الإدارية لأوقاف المساجد في القانون الجزائري

Administrative Protection of Mosques' Waqfs in the Algerian Law

عزالدين بدري⁽¹⁾

⁽¹⁾ معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحى أحمد، النعامة
a.badri@cuniv-naama.dz

تاريخ النشر:
2022/10/10

تاريخ القبول:
2022/09/23

تاريخ الارسال:
2022-07-17

الملخص:

لقد سخر المشرع الجزائري عدد من الآليات الإدارية لحماية الأملاك العقارية العامة والخاصة، وكذا الوقفية أيضًا، بما فيها أوقاف المساجد، والتي تتلخص في آليات توثيقها واخضاعها لعمليات التسجيل والشهر العقاري، وكذا حمايتها بمناسبة عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إضافة للحماية الإدارية لهذه الأوقاف خلال عملية إعداد وتسليم شهادات الحيابة، وإجراءات التحقيق العقاري التي تتولاها الإدارة العامة. الكلمات المفتاحية: التوثيق، السجل العقاري، المساجد، الوقف العام.

Abstract:

The Algerian legislator dedicated numbers of administrative mechanisms to protect public and private land properties including islamic endowment (Waqf) ones, such as mosques' waqfs. These latter are protected by means of notary mechanisms and submitted to registration operations and land registry offices.

Added to that, the mentioned Waqfs are saved through general cadastral operations and the establishment of land records. The administrative protection of Waqfs is conducted

during property deeds issuance and deliverance and land inquiry procedures that the public administration carries out.

key words: Notarization, land registry, mosques, public Waqf.

المقدمة :

للمساجد وأوقافها أهمية عظيمة لدى المجتمع الجزائري قديماً وحديثاً؛ حيث اشتهرت كثير من المساجد الكبرى في التاريخ الجزائري، منها ما وصل اشعاعها الحضاري إلى حدود المشرق العربي، إذ كانت بمثابة مؤسسة دينية واجتماعية وعلمية وقضائية يعكف على رأس إدارتها العلماء والأئمة المرموقين، ولقد عُرفَ المجتمع الجزائري بالوقف على المساجد بعد بنائها، لضمان استمرارية نشاطها، فمؤسسة أوقاف الجامع الكبير بمدينة الجزائر التي يعود إليها التصرف في المساجد المالكية قدرت أوقفها عشية الاحتلال الفرنسي سنة 1830 بـ 1558 وقفًا يَضْمَنُ دخلاً سنويًا يصل إلى 43222.7 فرنك فرنسي⁽¹⁾ وكذلك الشأن بالنسبة لمساجد مدينة قسنطينة⁽²⁾، وجامع الباي محمد الكبير بمعسكر، الذي كان مخطط له أن يكون قاعدة لنشر التعليم تنافس جامع القرويين؛ فأوقفت عليه أوقافاً كثيرة، كانت عائداتها المالية تكفي جميع تكاليف نشاطه، ويدخر منها⁽³⁾.

1 ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، بيروت، 2001، ص 208.

2 اعتمد صالح باي تدوين أملاك الوقف في دفاتر، ونقلها إلى أربع نسخ تكون موزعة على أربع مؤسسات، تحفظ الأولى عند وكيل وقف بيت المال، والثانية عند شيخ البلدة، والثالثة عند قاضي الحنفية، والرابعة عند قاضي المالكية، وقد أوقف الصالح باي عدد كبير من الأملاك العقارية على جامع سيدي الكتاني، وحذا حذوه الكثير من أعيان المنطقة، وسجلت عقود هذه الأوقاف في دفتر، تم اكتشافه في الثمانينات من القرن الماضي، بفضل أحد المحامين. ينظر: فاطمة الزهراء قشي، سجل صالح باي للأوقاف، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، 2009، ص 09، 10.

3 أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، الجزء الأول، دار البصائر للنشر والتوزيع، طبعة خاصة، الجزائر، 2007، ص 260.

لكن إن السياق التاريخي والقانوني الذي مرت به الجزائر كان كفيلاً بأن يضع كل هذا على المحك؛ فمن الأوقاف التاريخية ما لم يعد لها وجود مادي معروف ولا وجود قانوني يذكر؛ لكن مع صدور قانون الأوقاف رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المعدل والمتمم⁽¹⁾، خلق المشرع عدد من الآليات الإدارية لحماية الأوقاف الحديثة والتاريخية بالبحث عن وقفياتها المكتوبة والشفاهية وتوثيقها مجدداً على أساس الأشهاد المكتوب وشهرها، كما أسهمت نصوص أخرى، لاسيما المتعلقة بالأموال الوطنية والتوجيه العقاري، في حماية الملك الوقفي بما فيه أوقاف المساجد، لاسيما بمناسبة عملية تطهير الملكية العقارية، فما مدى نجاعة الاجراءات القانونية والإدارية التي أقرها المشرع الجزائري لحماية أوقاف المساجد ؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم حصر المادة العلمية المتعلقة بالحماية الإدارية لأوقاف المساجد وتحليلها تحليلاً قانونياً، بما يفيد الفهم الجيد لهذا الشأن، ويُمكن من تقييم تلك الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري، ولقد قُسمت الدراسة بموجب هذا إلى مبحثين، في المبحث الأول منها تم التطرق إلى اجراءات توثيق أوقاف المساجد وإخضاعها للشهر العقاري، فيما تم التطرق في المبحث الثاني إلى دراسة الحماية الإدارية لأوقاف المساجد في إطار اجراءات تطهير الملكية العقارية في الجزائر. إن الهدف من هذه الدراسة هو هدف كل باحث مسلم: في السعي إلى تعظيم شعائر الله أولاً، بمحاولته في الإسهام العلمي ولو بالشيء البسيط، من أجل ترقية المنظومة القانونية المتعلقة بالحماية الإدارية لأوقاف المساجد.

1 القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001، ثم المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.

المبحث الأول : توثيق أوقاف المساجد وإخضاعها للشهر العقاري

في البداية ينبغي التعرف على الحماية الإدارية لمؤسسة المسجد من خلال مسألة توثيق أوقافها في القانون الجزائري (المطلب الأول)، ثم الانتقال بعد ذلك إلى العملية التي تلي ذلك وهي عملية تسجيلها وشهرها لدى المحافظة العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : توثيق أوقاف المساجد

حماية لأوقاف المؤسسة المسجدية نصّ المشرع الجزائري على إضفاء الطابع الرسمي على عقود أوقافها، توثيقاً لحماية تلك الأملاك من الاستلاء والتصرف فيما على غير ما تقتضي إرادة الواقف، ويبقى شرط الكتابة الرسمية له دوره الجوهرية في حماية ملحقات المساجد ومرافقها، سواء اعتبرت ركناً من أركان العقد أو حتى وسيلة لإثباته فقط.

الفرع الأول : توثيق أوقاف المساجد بالكتابة الرسمية

لحماية الملك الوقفي من الضياع والاستلاء عليه، كان لا بد على المشرع الجزائري أن يضع له الآليات الكفيلة بإثباته؛ فالمؤسسة المسجدية بما تضم من ملحقات متمثلة في قاعة الصلاة، مدرستها القرآنية ومساكنها الوظيفية وغيرها من العقارات التي تختلف بين مؤسسة وأخرى على حسب ترتيبها المنصوص عليه قانوناً⁽¹⁾، فضلاً عن الملك الوقفي المسجدي الذي يرتبط وظيفياً بها؛ حيث يُصرف ريعه على وظائف المؤسسة المسجدية وعمارتها؛ فكل تلك الأملاك الوقفية تخضع في إثباتها إلى نص المادة 41 من قانون

1 المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013 المتضمن القانون الأساسي للمسجد،

الجريدة الرسمية عدد 58، سنة 2013.

الأوقاف المعمول به⁽¹⁾، التي تلزم الواقف بالتوثيق الرسمي للأموال التي وقفها، كما تنص المادة 217 من قانون الأسرة ساري المفعول بمثل ذلك؛ حيث يثبت الوقف بموجبها بما تثبت به الوصية، أي بتصريح أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر حال دون ذلك يثبت الوقف بحكم، ويؤشر به على هامش أصل الملكية⁽²⁾؛ وهذا ما يمنح حصانة قانونية للأوقاف بما في ذلك مشتقات المؤسسة المسجدية؛ فلا يمكن إثبات أملاكها الوقفية إلا بواسطة سند رسمي، يمنع الاستلاء على جميع ملحقاتها؛ والمقصود بالعقد الرسمي، في مفهوم المادة 324 من القانون المدني، هو العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

لكن هل شرط الكتابة الرسمية هو للإثبات أو للانعقاد؟ سيما وأن المادة 324 مكرراً من القانون المدني تفرض، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود رسمياً في حالة العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، وفي مقابل ذلك تنص المادة 35 من قانون الأوقاف على أن الوقف يثبت بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية، وتكون صيغته باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة، وفقاً لما جاء في المادة 12 من القانون نفسه؛ الشيء الذي يجعل الكتابة التي قررتها المادة 41 من قانون الأوقاف والمادة 217 من قانون الأسرة لا تُعتبر ركناً من أركان عقد الوقف وإنما وسيلة لإثباته، ويجدر بالذكر

1 القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001، ثم المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.

2 المادة 191 من القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1984، المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 27 فيفري 2005.

أن عقد الوقف، بموجب المادة 17 من قانون الأوقاف، مسقط للملكية الواقف وليس ناقلاً لها وبموجب ذلك يؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليهم دون الملكية طبعاً، كما أن من الأوقاف ما لا يحتاج إلى التوثيق مطلقاً مثل المنقولات الموقوفة على المساجد كالمصاحف والكتب والأثاث، إذ أن الوقف فيها نافذ وصحيح على الرغم من عدم توثيقه⁽¹⁾.

إن تلك المرونة التي أضفاها المشرع يجعل من إفراغ عقد الوقف، المنشئ لملحقات المساجد وأوقافها، في قالب عرفي لا يؤدي إلى بطلان عقد الوقف؛ الشيء الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 16 نوفمبر 1999 التي رأت أنه من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعاً⁽²⁾؛ فلا يمكن بأي حال من الأحوال التذرع بعدم وجود وثائق رسمية تثبت كون العقار ملكاً وقفياً كون الوقف يثبت بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية⁽³⁾، كما تعتبر العقود التي حررها القاضي الشرعي عقوداً رسمية، والكتابة التي يقوم بها هي وسيلة لإثبات الوقف وليست ركناً للانعقاد نظراً للطابع الإسلامي لهذه العقود⁽⁴⁾؛ التي عرفت خلال فترة الاحتلال الفرنسي للبلاد وكانت سائدة

1 بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان. السنة الجامعية 2011/2012، ص 60.

2 قراررقم 234655 الصادر عن المحكمة العليا، والمؤرخ في 16 نوفمبر 1999، المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 2001، ص 268.

3 منشور وزارة الشؤون الدينية رقم 56 المؤرخ في 05 أوت 1996 الموجه لولاية الجمهورية، المتعلق بتوسيع دائرة الاهتمام بالأماكن الوقفية المنقولة منها والعقارية، ص 02.

4 بن مشرّن خير الدين، مرجع سابق، ص 66.

أيضاً إلى غاية صدور الأمر رقم 70-91 المتضمن تنظيم التوثيق⁽¹⁾، وهذا ما أثبتته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ 12 أفريل 2006 بإضفاء الطابع الرسمي على محرر القاضي الشرعي؛ فاعتبرت أن عقد الحبس الذي تم إبطاله من طرف قضاة الموضوع يعتبر محرراً من قبل جهة رسمية⁽²⁾.

ثم فضلاً عن هذا، إن لأوقاف المساجد وملحقاتها التي تُبنى اليوم بواسطة أشخاص طبيعيين أو معنويين بوقف أوعية عقارية تخصصهم تُوثَّقُ حتماً بعقد وقف عام في الممارسة الإدارية التي يشترطها التنظيم، بموجب نص المادتين 24 و25 من القانون الأساسي للمسجد، كما أن تخصيص أوعية عقارية لبناء المساجد في المخططات العمرانية التي تضعها الدولة أو الجماعات المحلية وفقاً لأدوات التهيئة والتعمير⁽³⁾، تستفيد السلطة المكلفة بالأوقاف منها؛ بدفع ثمن الوعاء العقاري بالدينار الرمزي، الذي يخصم من حساب الأوقاف العامة، إذا كان هذا الوعاء من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، وفقاً لما جاء في نص المادتين 43 و04 من قانون الأوقاف والمرسوم التنفيذي 98-381 المذكورين سلفاً؛ حيث يتم تبعاً لهذا إصدار قرار التخصيص المتعلق بتلك القطعة الأرضية المزمع البناء عليها، بموجب المواد 81، 82، 84، 86 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽⁴⁾، ثم إتمام تسوية وضعيتها بنقل ملكيتها إلى

1 المادة 49 من الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970.

2 القرار رقم 348178 الصادر عن المحكمة العليا، والمؤرخ في 12 أفريل 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2006، ص 435.

3 المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013، المتضمن القانون الأساسي للمسجد، الجريدة الرسمية عدد 58، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2013.

4 القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

ذمة مؤسسة الأوقاف⁽¹⁾، وفقاً لعقد إداري يبرم بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، من جهة، ومدير أملاك الدولة للولاية، من جهة ثانية⁽²⁾، ودمج المسجد وما يلحق به من مرافق ضمن الأملاك الوقفية العامة بمجرد الشروع في بنائه⁽³⁾، ليصبح في نهاية الأمر موثقاً ومحمياً بعقد إداري يمنع الاستلاء والتصرف في جميع ملحقاته ومرافقه.

الفرع الثاني : توثيق أوقاف المساجد على أساس الإشهاد المكتوب

كانت المساجد قديماً ولا زالت متنوعة المرافق، بما في ذلك مدارسها القرآنية التي طالما ألحقت بها، ومسكن أئمتها، فضلاً عن الملك الوقفي المسجدي من أراضٍ فلاحية ومحلات تجارية وغيرها؛ لكن في ضوء الحالة التي قد تعرفها تلك الأوقاف من ضياع أعيانها وإتلاف وثائقها أو انعدام محرراتها الوقفية أصلاً بما في ذلك المحررات العرفية، فتح المشرع باب حرية إثبات تلك الأوقاف المصونة، بحكم المادة 08 من قانون الأوقاف في البند الخامس منها، بشهادات شهود عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار؛ الشيء الذي يُمكن من إضفاء حصانة قانونية على تلك الأملاك واسترجاعها واستغلالها مجدداً في النشاط المسجدي، سيما بعد صدور المرسوم التنفيذي 2000-336 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الذي بموجبه تدرج شهادة الشهود في وثيقة إشهاد مكتوب، تتضمن

1 تعليمية المدير العام للأملاك الوطنية رقم 010902 المؤرخة في 13 أكتوبر 2009، المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف لبناء المساجد وملحقاتها و/أو المدارس القرآنية، ص 01.

2 نموذج العقد الناقل للملكية قطعة الأرض إلى ذمة الأملاك الوقفية مقابل دفع مبلغ رمزي وارد بملحق التعليمية رقم 010902 المؤرخة في 13 أكتوبر 2009، المرجع السابق، ص 04.

3 المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013، المتضمن القانون الأساسي للمسجد، الجريدة الرسمية عدد 58، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2013.

المعلومات الأساسية لإثبات الملك الوقفي، سيما المعلومات الخاصة بالشهود وتوقيعاتهم، ورقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً، مع التصديق عليهما من قبل مصالح البلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانوناً، كما تحتوي وثيقة الإشهاد المكتوب أيضاً على تحديد دقيقٍ للملك الوقفي محل الإشهاد، بذكر عنوانه الواضح ومساحته ومشمولاته وموقعه بين الملكيات المحاذية له، وفي الأخير تُسجل وثيقة الإشهاد المكتوب في سجل خاص لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، التي يقع في دائرة اختصاصها محل الوقف المعني بالإشهاد⁽¹⁾، أي تسجيلها فيما يسمى بالسجل الخاص بالملك الوقفي، الذي تقيد فيه جميع المعلومات الضرورية⁽²⁾ لا سيما المذكورة منها في وثيقة الإشهاد المكتوب، إضافة إلى تقرير الخبير العقاري المعتمد لدى وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ليُوقَّع في نهاية الأمر مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المختص إقليمياً على السجل، بعد استكمال جميع البيانات الخاصة بالملك الوقفي المعني⁽³⁾.

وبهذا ينبغي على مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليمياً، بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 2000-336 المذكور سلفاً، أن يصدر شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من استجماع أكثر من ثلاث (03) وثائق للإشهاد المكتوب وتسجيلها، بالكيفية الموضحة أعلاه، على أن لا تُقَيَّد إلا

1 المواد 02، 03، 04 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 2000.

2 القرار المؤرخ في 06 جوان 2001 المحدد لمحتوى السجل الخاص بالملك الوقفي، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادرة بتاريخ 10 جوان 2001.

3 مذكرة وزير الشؤون الدينية رقم 188 المؤرخة في 11 جوان 2002 والمتعلقة بالسجل الخاص بالملك الوقفي، وثيقة الإشهاد المكتوب، والشهادة الرسمية، ص 03.

أربعة (04) منها على الأكثر⁽¹⁾، ويجب أن تتضمن الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي تسمية الشهادة والمراجع القانونية المعتمدة في إعدادها، ورقم وتاريخ تسجيل وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف، إضافة إلى تحديد مساحة الملك الوقفي وموقعه، كل هذا تم توضحه في نموذج خاص بها من خلال قرار وزاري فَصَّلَ في ذلك⁽²⁾.

ولضمان التجسيد الفعلي لعملية إحداث الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي بالنسبة للأوقاف التي لا تمتلك أي وثائق رسمية تثبت صفتها القانونية، كَلَّفَ المرسوم التنفيذي 2000-336 المذكور أعلاه في المادة 07 منه مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليمياً باتخاذ جميع التدابير التي ترمي إلى جمع وثائق الإشهاد المكتوب؛ وهذا لا يأتي إلا بتنشيط عمليات البحث عن تلك الأملاك المجهولة⁽³⁾، لا سيما منها المتعلقة بالمساجد وملاحقاتها الوقفية؛ حيث عرف المسجد قديماً حركة وقفية كبرى لعماراته وتفعيل وظائفه المختلفة، مما يتوجب اليوم إعادة ما عُرف من تلك الأملاك الوقفية لأغراضها التي وُقِّفَتْ عليها، وبذل الجهد لتحسينها من عمليات النهب والاستلاء بواسطة توثيقها رسمياً بما يثبت صفتها القانونية؛ ومدير الشؤون الدينية

1 مذكرة وزير الشؤون الدينية رقم 188 المؤرخة في 11 جوان 2002 والمتعلقة بالسجل الخاص بالملك الوقفي، وثيقة الإشهاد المكتوب، والشهادة الرسمية، ص 01.

2 القرار المؤرخ في 26 ماي 2001 المحدد لشكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة بتاريخ 06 جوان 2001.

3 الأملاك الوقفية المجهولة هي كل ملك لا تتوفر حوله أي معلومات ولكن يعلم وجودها من خلال معطيات معينة، أو ملك تتوفر حوله معلومات أو وثيقة وهو مجهول الموقع والحدود، فيعتبر وقف مجهول قيد البحث، تنظر مذكرة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف رقم 680 المؤرخة في 02 نوفمبر 2010 المتضمنة تعريف لبعض المصطلحات الخاصة بالوقف المعروف والوقف المجهول والتسوية القانونية لها.

والأوقاف للولاية، المعين لهذا المنصب عن طريق مرسوم، هو المؤهل قانوناً لإعداد مثل تلك الوثائق بصفته أعلى سلطة مكلفة بالأحكام الوقفية على المستوى المحلي⁽¹⁾.

المطلب الثاني : إخضاع أوقاف المساجد للتسجيل والشهر العقاري

في إطار دراسة حماية الملكية العقارية لأوقاف المساجد ينبغي التعرض لعملية إخضاعها لإجراءات التسجيل (الفرع الأول)، ثم لإجراءات الشهر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول : إخضاع أوقاف المساجد لعملية التسجيل

إضافة لعملية توثيق أوقاف المساجد العقارية، كما رأينا سلفاً، ينبغي أن يتم تسجيلها تبعاً لما هو جاري به العمل بموجب الأمر 105-79 المتضمن قانون التسجيل⁽²⁾؛ وهو إجراء يتمثل في تدوين العقد في سجل رسمي يملكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً، ويأتي هذا الإجراء بين مرحلتي التوثيق والاشهار العقاري؛ حيث يتولى الموثق زيادة على المهام الأخرى المنوطة به السهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، بما فيها تسجيل التصرف الوقفي⁽³⁾، في الأجل المحددة بموجب قانون التسجيل، ولا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكنتهم⁽⁴⁾؛ أي لدى موظف عام يدعى

1 تعليمية وزارية مشتركة رقم 09 المؤرخة في 16 سبتمبر 2002، متعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، ص 02.

2 الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

3 المادة 10 من القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006.

4 المادة 75 فقرة 01 من الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

مفتش التسجيل، يعمل تحت السلطة الرئاسية لممثلي وزارة المالية، والذي عليه تسجيل جميع العقود التي تم دفع رسومها⁽¹⁾، وتُعفى في هذا الصدد الأملاك الوقفية العامة، من بينها أوقاف طبعاً، من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملاً من أعمال البر والخير، تبعاً لما هو منصوص عليه في المادة 44 من قانون الأوقاف ساري المفعول؛ فلا يستخلص هذا الرسم من الموثقين ولا من أصحاب المحررات العرفية المتعلقة بأوقاف المساجد، خلافاً لما هو منصوص عليه بموجب المادة 82 من قانون التسجيل، وتضفي عملية التسجيل على المحررات العرفية تاريخاً ثابتاً من يوم تسجيلها؛ وفقاً لنص المادة 328 من القانون المدني.

الفرع الثاني : إخضاع أوقاف المساجد للشهر العقاري

ثم فضلاً عن عمليتي التوثيق والتسجيل للأوقاف العقارية أوجب المشرع في المادة 41 من قانون الأوقاف ساري المفعول تسجيل الوقف لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري، هذه الأخيرة الملزمة بتسليم إثبات بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف؛ فكل حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشتهاره في مجموعة البطاقات العقارية، مثلما أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية؛ وما السجل العقاري إلا مجموعة البطاقات العقارية المذكورة⁽²⁾، وهذا ما قصده المادة 793 من القانون المدني؛ الشيء الذي يدعى فقهاً بالأثر المنثني للشهر العقاري، ولا بد من التنبيه أنه لا يوجد ما يشير هنا إلى أن الشهر له أثر على انعقاد أو صحة التصرف العقاري، فانعقاد وصحة هذا التصرف تظل مستقلة عن إجراءات الشهر؛ فالشهر ليس ركناً في العقد ولا

1 المادة 180 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

2 المواد 12، 15، 16 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

هو جزء من الشكلية التي يتطلّبها القانون لانعقاد التصرف الوارد على العقار⁽¹⁾؛ فلقد تم سلفاً التعرض لعملية توثيق أوقاف المساجد بواسطة الكتابة الرسمية والمحركات العرفية وغيرها، التي ينبغي أن يتم شهرها في المحافظة العقارية المختصة، بما في ذلك الأملاك الوقفية محل وثيقة الإثهاد؛ فهي تخضع بدورها إلى إجراءات الشهر العقاري طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها⁽²⁾؛ حتى تكتسب الحجية اللازمة لحمايتها؛ فالشهر العقاري يمنح التصرفات الوقفية بعد شهرها حماية قانونية في مواجهة الغير؛ كوقف مدرسة قرآنية مثلاً لصالح المسجد أو استبدال ملك وقفي مسجدي ما، يؤدي بالضرورة إلى تحديد بيانات ذلك العقار تحديداً دقيقاً في أول شهر عقاري له يمنع الاستلاء عليه، من المجاورين للملك مثلاً، كما تضمن العملية تطابق بيانات البطاقات العقارية الممسوكة من قبل المحافظ العقاري مع التصرفات الواردة على أرض الواقع على الأملاك المعنية، ما يضيء انتماءً عقارياً ينأى بأوقاف المساجد عن النزاعات المحتملة نتيجة الضبابية التي قد تعترى بعض المعاملات العقارية السابقة في حال عدم شهرها.

المبحث الثاني : حماية أوقاف المساجد ضمن إجراءات التطهير العقاري

من خلال هذا المبحث سنتعرض لدراسة حماية أوقاف المساجد ضمن إجراءات التطهير العقاري الأساسية (المطلب الأول)، ثم إلى حماية أوقاف المساجد ضمن إجراءات التطهير العقاري البديلة (المطلب الثاني).

المطلب الأول : حماية أوقاف المساجد ضمن إجراءات التطهير العقاري الأساسية

من خلال هذا الفرع تتم مناقشة حماية أوقاف المساجد في إطار إجراءات مسح الأراضي العام (الفرع الأول)، التي من خلالها يتم تحديد الوضعية المادية للعقارات

1 ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 404.

2 المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحدات وثيقة الإثهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 2000.

موضوع المسح، وعلى ذلك الأساس يتم اعتماد وضعيتها القانونية وتداول حقوقها العقارية، التي تُبَيَّن فيما يسمى بالسجل العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول : حماية أوقاف المساجد في عملية مسح الأراضي العام

إن إجراءات مسح الأراضي العام نظمها المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم⁽¹⁾؛ وهي عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائياً⁽²⁾، وتكون هذه الإجراءات مصحوبة وجوباً بتحديد للأموال العمومية والخاصة مثلما نصت على ذلك المادة 04 من المرسوم المذكور أعلاه؛ وهذا لا يعني بالضرورة أنه إقصاء للأموال الوقفية بما في ذلك أوقاف المساجد؛ كون أن هذا المرسوم صدر في سياق تاريخي لا يُعْتَرَف فيه بالوقف كملكية متميزة عن غيرها؛ لكن في ظل الواقع القانوني الحالي، سيما بعد صدور القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁽³⁾، ثم القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، لا يمكن تجاهل أوقاف المساجد، قانونياً، من عملية مسح الأراضي العام، زيادة على عدم إمكانية ذلك عملياً، في إطار وجودها المادي على أرض الواقع.

1 المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1992.

2 ويس فتحي، مرجع سابق، ص 217.

3 المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

في ضوء هذا تُفْتَحُ عملية مسح الأراضي في كل بلدية بموجب قرار من الوالي المعني، ويكون مضمون هذا القرار محل نشر موسع، لا سيما بواسطة الجرائد الوطنية وعمليات لصق الاعلانات في مقار الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، بما يفيد إعلام الجمهور بذلك⁽¹⁾، وتؤسس لهذا الغرض لجنة بلدية لمسح الأراضي⁽²⁾، حَدَدَ المرسوم 62-76 المعدل والمتمم المذكور أعلاه في المادة 07 منه عضويتها، ويلاحظ من خلال تكوينها أنها لم تُشْرِكْ ممثلي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المحلي في ذلك، الشيء الذي يُبَيِّنُ أولوية حماية الأملاك الوطنية العمومية والخاصة عن حماية الأملاك الوقفية في الممارسة الإدارية سيما منها الأوقاف غير الموثقة رسمياً، في ظل إشراك المصالح المحلية للأملاك الوطنية في تلك اللجنة وانعدام ممثلي الأملاك الوقفية فيها، خاصة وأن المرسوم التنفيذي 92-134 الذي عَدَّلَ وَتَمَّمَ المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المذكور أعلاه، تغاضى عن هذا رغم أنه جاء بعد صدور القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المذكور سلفاً، والذي أَعْتَرَفَ بالأوقاف، في المادة 23 منه، على أنها أملاك متميزة عن الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة.

إن هذا الغياب الكلي لممثلي المؤسسة المسجدية قد يؤدي إلى تفويت مصالحها أثناء عملية مسح الأراضي العام؛ ففي حالة توسع الملكية العقارية لأحد الأفراد مثلاً على حساب أوقاف المساجد، بما في ذلك الملك الوقفي المسجدي من محلات تجارية وأراضي فلاحية وغيرها من العقارات، أو حيازة جزء منها، يمكن تدارك الأمر في حضور المعنيين

1 المواد 02، 03 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992، الجريدة الرسمية 26، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1992.

2 المادة 09 الفقرة 02 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

العارفين بالمؤسسة المسجدية وأوقافها المختلفة، في إطار مهمة اللجنة في التثبّت من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، كما يمكن تقديم التظلمات اللازمة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال فترة إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به في البلدية، والمقدرة بشهرٍ على الأقل، بعد الفراغ من تلك الأشغال التقنية، لتعرض التظلمات على اللجنة من أجل فحصها وإعطاء رأيها في ذلك، محاولة التوفيق بين المعنيين؛ لتعتبر في النهاية مخرجات عمل اللجنة من وثائق مساحية مطابقة للوضع الحالية للممتلكات باستثناء الأجزاء المتنازع فيها؛ التي يعطى بموجبها أجل قدره ثلاثة أشهر للمتنازعين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وعند انقضاء هذا الأجل تصبح الحدود المحددة المعينة مؤقتة نهائية بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي⁽¹⁾.

بالتالي كان الأجدد تمثيل أوقاف المساجد في لجنة مسح الأراضي من قبل العارفين بهذا الشأن؛ حتى يتمكنوا من كشف الانتهاكات التي أصابها وتداركها في حينها؛ وذلك باطلاعهم عن كُتب على جميع أعمال لجنة مسح الأراضي باعتبارهم شركاء فيها، ما يعطي للمساجد وأوقافها حماية أكبر بمناسبة نشاط مسح الأراضي، ويقي مخرجات اللجنة من عدم تطابقها مع الواقع المادي، نتيجة الأخطاء المحتملة التي يمكن أن يقع فيها تقنيو المسح في حساب المساحة وتعيين حدود الملك الوقي العام والأموال المجاورة له؛ فحرص ممثلي أوقاف المساجد بالاعتماد على وثائقهم الخاصة بحول دون وقوع ذلك، فضلاً عن وقاية الوقف من تقييده خلال مرحلة المسح في حساب المجهول، نتيجة

1 المادة 09 الفقرة 02 والمواد 11 و12 و13 و14 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992، الجريدة الرسمية 26، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1992.

عدم التقصي الكافي حوله، سيما في حالة الملك الوقفي المسجدي غير الموثق، الذي غالباً ما لا يرتبط عضويًا بمؤسسة المسجد؛ كأن يكون أرضاً فلاحية أو ما شابه ذلك.

الفرع الثاني : حماية أوقاف المساجد خلال تأسيس السجل العقاري

بعد استكمال عملية مسح الأراضي العام في إقليم البلدية المعنية به، تودع وثائقه لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية، ويثبت بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري؛ المحضر الذي يكون محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة؛ كالإعلان واللصق مثلاً أو البث الإذاعي، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري، في مقابل تقديمهم لهذا الأخير جدولاً تفصيلياً يتكون من البيانات والسندات اللازمة لذلك والمتعلقة بالملك العقاري، والتي حددها المادة 10 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم⁽¹⁾، وتتمثل إجمالاً في وصف العقارات وهوية وأهلية أصحاب الحقوق فيها والأعباء المثقلة بها⁽²⁾.

1 المواد 08، 09، 10 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، الجريدة الرسمية عدد 38، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 1980، والمعدل والمتمم كذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

2 المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

وفي ضوء هذا يتولى المحافظ العقاري، تبعاً لما جاء في نص المادة 12 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، ترقيم العقارات ترقيماً نهائياً؛ على أن يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو أي وثيقة أخرى مقبولة لإثبات حق الملكية طبقاً للتشريع المعمول به، ويتم تعيين تلك الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح الأراضي⁽¹⁾، بعد المطابقة والمقارنة بينها وبين تلك السندات والعقود المسلمة، وقد يتبين توسع العقار محل التقييم على حساب الملكيات المجاورة، كون أن المساحة المعايينة تزيد عن المساحة المذكورة في السند القانوني المقدم من المعني؛ الشيء الذي قد يُضر بالأوقاف بما في ذلك مشتملات المؤسسة المسجدية إن مسها هذا التوسع، سيما وأن المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005⁽²⁾ قد عالجت هذه الحالة من زاوية أملاك الدولة لا غير، دون التطرق لموضوع الأوقاف التي قد تتضرر نتيجة التوسع العمدي أو غير العمدي على حسابها، ومنه لا يمكن ترقيم تلك المساحة الزائدة ترقيماً نهائياً؛ في ظل انعدام ما يُثبت ملكيتها لدى المعني، كما لا يمكن أيضاً ترقيم العقارات المعنية بالعملية ترقيماً نهائياً وإنما ترقيمها ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر في حالة ما إذا لم يتوفر للمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ويعتبر التقييم مؤقتاً أيضاً ولمدة سنتين (02) في حالة ما إذا لم يكن للمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندها لا يمكن للمحافظ العقاري أن

1 المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، الجريدة الرسمية عدد 38، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 1980، والمعدل والمتمم كذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

2 المادة 47 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية؛ ويصبح التقييم في الحالتين نهائياً بعد انقضاء المدة المحددة له⁽¹⁾.

لهذا كان من الواجب أن ينص التنظيم صراحةً على إجبارية إطلاع الجهة الوصية على الأوقاف بكل تلك المعطيات المتعلقة بالتقييم المؤقت، حتى تتمكن من حماية الأوقاف بما فيها مشتملات المساجد بمنع حالات الاعتداء المحتملة على أملاكها الوقفية، عن طريق التقادم المكسب مثلاً، وهذا في ظل عدم تمثيل المؤسسة المسجدية في لجنة مسح الأراضي العام، من جهة، ثم عدم إعلامها بعملية التقييم، من جهة ثانية، ما قد يحول دون تقديم احتجاجها قبل انتهاء آجال التقييم المؤقت، إذا ما رأت أن في ذلك انتهاكاً لمصلحة أوقاف المسجد؛ حيث يمكن قانوناً الاحتجاج عن هذا بموجب المادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري تُقيد في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية، بغية مراجعة التقييم المؤقت لتلك الحقوق العقارية، ويكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الاطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الاطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الالتزام الخاص، على أنه يجب الأخذ بالاعتبار أن المصالحة ضد الملك الوقفي لا تجوز، ولذلك يتحرى المحافظ العقاري أن تتم المصالحة لمصلحة الملك الوقفي وإلا يتم اللجوء مباشرة إلى رفع الدعوى القضائية، بحيث إذا أجرى المصالحة بما أضر بالملك الوقفي؛ فتعتبر هذه الحالة من الحالات التي يجوز أن

1 المادتين 13، 14 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، الجريدة الرسمية عدد 38، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 1980، والمعدل والمتمم كذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

ترفع فيها دعوى تعويض على الدولة⁽¹⁾، طبقاً لما جاء في نص المادة 23 من الأمر 74-75 المذكور سلفاً، باعتبار الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه⁽²⁾.

المطلب الثاني : حماية أوقاف المساجد ضمن إجراءات التطهير العقاري البديلة

بعد دراسة موضوع حماية أوقاف المساجد في إطار مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وجب الآن الكلام عن حمايتها ضمن إجراءات التطهير العقاري البديلة؛ ففي غياب عمليات مسح الأراضي العام وبطنها، ونتيجة لضرورة تسوية الوضعية القانونية لبعض الأوعية العقارية الموجودة في العديد من المناطق، نص المشرع الجزائري على آليات بديلة لتطهير الملكية العقارية سيما شهادة الحيازة (الفرع الأول)، وإجراءات التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول : حماية أوقاف المساجد خلال إعداد وتسليم شهادة الحيازة

يمكن بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، كل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها بعد، حيازة مستمرة وغير منقطعة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي، يدعى شهادة الحيازة، وتخضع هذه الأخيرة لشكليات التسجيل والاشهار العقاري، التي رأيناها سلفاً، وذلك

1 مجوج انتصار، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 235.

2 المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

طبعًا في المناطق التي لم تُنظَّم فيها بعد عمليات المسح العقاري العام⁽¹⁾، ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي إعداد وتسليم شهادة الحياة، وذلك تبعًا لطلب فردي بموجب عريضة كتابية يقدمها الحائز، كما يمكن أن يكون ذلك في إطار جماعي ينظمه الوالي المختص إقليميًا، ويتم الإعلان عنه لمدة شهرين يسري في مجال ترابي محدد، وبمقتضى كل ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد تلقي العريضة الكتابية خلال أجل 15 يومًا بتدابير تعليقها وإخطار مصلحة الأملاك الوطنية للاستضاح حول الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحياة، وفي حال لم يقدم أي اعتراض من قبل الأشخاص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية في أجل شهرين من تاريخ الاخطار أو التعليق، يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد شهادة الحياة المطلوبة وتسليمها للمعني، بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري⁽²⁾.

لكن حتى وإن كانت أراضي الملكية الخاصة هي المعنية بهذا السند، إلا أنه يمكن أن تكون الأراضي الموقوفة على المساجد مثلًا محلاً لهذا الإجراء إن لم تكن هذه الأخيرة قد تم توثيقها بعد أو أنها في طور إعداد الأشهاد المكتوب حولها، مما قد يؤدي ذلك إلى استصدار شهادة حياة على أوقاف المسجد، بحسن نية أو من دونها، سيما وأن عملية التحقيق التي يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بها في إطار إعداد الشهادة تقتصر على مصلحة الأملاك الوطنية، دون المصلحة المكلفة بالأوقاف، مما قد يُمكن المعني من الحصول على شهادة الحياة واستعمالها فيما يسمح له القانون بها؛

1 المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

2 المواد 02، 04، 05، 06، 08، 09، 10، 11، 13، 15 من المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 1991.

كاستعمالها في استصدار رخصة بناء مثلاً، سيما وأن المصلحة المكلفة بالأوقاف ليست ممثلة أيضاً في عضوية الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية المكلفان بدراسة ملفات طلبات رخص البناء⁽¹⁾.

الفرع الثاني : حماية أوقاف المساجد ضمن إجراءات التحقيق العقاري

في البداية كان يمكن لكل شخص يحوز عقاراً من نوع الملكية الخاصة في البلديات التي لم تخضع لإجراءات مسح الأراضي العام، حيازة مستمرة وغير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس، طبقاً لأحكام القانون المدني، أن يطلب من الموثق العمومي عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية، وذلك على أساس تصريح المعني وشهادة الشهود حول حيازة العقار محل طلب عقد الشهرة⁽²⁾، غير أنه تم إلغاء العمل بنظام عقد الشهرة، الذي كان له أثراً سلبياً على الملكية الخاصة والوقفية، هذا الإلغاء الذي جاء بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽³⁾.

ويشمل إجراء التحقيق العقاري لمعينة حق الملكية، بموجب المادة 01 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كل العقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام، ولا يملك أصحابها سندات ملكية أو التي كانت محل تحرير سندات ملكية لم تعد

1 المواد 48، 49، 58، 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.
2 المادتين 01، 02 من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.

3 المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 25 ماي 2008.

تعكس الوضعية العقارية الحالية⁽¹⁾، الشيء الذي لا يمنع من أن يكون إجراء هذا التحقيق العقاري لصالح مشتملات المؤسسة المسجدية، من أجل الحصول على ما يثبت طبيعتها الوقفية المسجدية، سيما بالنسبة لأوقافها التي لا تمتلك سندات كافية لذلك⁽²⁾.

كما أن اجراءات المعاينة لحق الملكية العقارية بصفة جماعية، التي أقرها المشرع بموجب المادة 06 من القانون 02-07 المذكور أعلاه، لا بد أن يتم قانونًا إعلام المدير المكلف بالأوقاف بها⁽³⁾، مما يضفي حماية للأموال المسجدية في صدد القيام بتلك المعاينات، وإن كان في مقدور المشرع أن يضفي حماية أكثر، بأن ينص بتمثيل المصلحة المكلفة بالأوقاف، بناءً على تقدير مديرها، في الخرجة الميدانية بوكيل أوقاف محلف مثلاً، إذا ما تضمنت المنطقة المعنية بالتحقيق العقاري الجماعي عقارات وقفية مهما كان نوعها، لا سيما تلك الأوقاف غير الموثقة بعد.

وفي جميع الأحوال لا ينبغي أن تكون إجراءات المعاينة محللاً لعقار وقفي يدعي أحدهم حيازته؛ فتقع تلك الاجراءات باطللة بمقتضى نص المادة 03 من القانون 02-07 المذكور أعلاه، كونها استبعدت الأملاك الوقفية من تطبيق أحكام هذا القانون.

الخاتمة :

1 المادة 02 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2007.

3 المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 25 ماي 2008.

في الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري قد أفرد عدد من الآليات القانونية لحماية أوقاف المساجد؛ منها من جاءت لحماية الأوقاف إجمالاً، ومنها من كانت لحماية الأملاك العمومية والخاصة والوقفية على السواء؛ لكنها في نهاية الأمر أضفت حمايتها بشكل أو بآخر على أوقاف المساجد.

وفي هذا الصدد، لقد أحسن المشرع عندما فتح باب حرية إثبات الأوقاف، بشهادات شهود عدول من أهالي وسكان المناطق التي قد تقع فيها بعض العقارات الوقفية المهمة والمنسية، والتي كثيراً ما كانت توقف، آنذاك، على المساجد خاصة؛ الشيء الذي يُمكن من إعادة حصانتها القانونية واستغلالها مجدداً لصالح المساجد وغيرها من أوجه البر الأخرى.

تبعاً لهذا، ومن خلال ما تم التطرق إليه، سلفاً، يمكن أن نقترح بعض الآليات القانونية التي تصب في تعزيز الحماية الإدارية لأوقاف المساجد، في عدد من النقاط أهمها :

- إضافة لصيغة الأشهاد المكتوب التي اعتمدها المشرع الجزائري، ينبغي تفعيل عمليات البحث عن أوقاف المساجد التي ذاع صيتها، وذلك بالتحري الإداري على وقفياتها والمخطوطات التي تشير إليها في مراكز الأرشيف المختلفة، من أجل استرجاعها وإعادة دورها الحضاري، تجسيداً لمبدأ أبيتها في القانون الجزائري.

- إعطاء ضمانات قانونية أكبر لحماية أوقاف المساجد، تكريساً لأولويتها على باقي الصيغ والأملاك الوقفية الأخرى، والتشجيع على ازدهارها مجدداً في المجتمع الجزائري.

- تعزيز الحماية الإدارية لأوقاف المساجد، لا سيما بمناسبة عملية تطهير الملكية العقارية، وذلك بإشراك السلطة المكلفة بالأوقاف في العمليات الفنية والقانونية المتعلقة بالتحقيق العقاري ومسح الأراضي العام.

في النهاية، لا بد من الإشارة إلى أن الحماية الأساسية لأوقاف المساجد تنبع من المجتمع ذاته الذي يبادر إلى الوقف على بيوت الله، وحمايتها بالاشتراك مع الهيئات العمومية المكلفة بذلك.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا / قائمة المصادر:

أ - القوانين:

- 1-الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970.
- 2-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
- 3-المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، الجريدة الرسمية عدد 38، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 1980، والمعدل والمتمم كذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.
- 4- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.
- 5-القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1984، المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 27 فيفري 2005

الحماية الإدارية لأوقاف المساجد في القانون الجزائري

6- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

7- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

8- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 29، سنة 2001، ثم المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية عدد 83، سنة 2002.

9- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

10- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006.

11- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2007.

ب- المراسيم والمراسيم التنفيذية :

1- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992، الجريدة الرسمية 26، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1992.

2- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، الجريدة الرسمية عدد 38، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 1980، والمعدل والمتمم كذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

3-المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.

4-المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 1991.

5-المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 2000.

6-المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 25 ماي 2008.

7-المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013 المتضمن القانون الأساسي للمسجد، الجريدة الرسمية عدد 58 ، سنة 2013.

8-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

ج- القرارات والمناشير والتعليمات :

1-منشور وزارة الشؤون الدينية رقم 56 المؤرخ في 05 أوت 1996 الموجه لولاية الجمهورية، المتعلق بتوسيع دائرة الاهتمام بالأموال الوقفية المنقولة منها والعقارية.

2-القرار المؤرخ في 26 ماي 2001 المحدد لشكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة بتاريخ 06 جوان 2001.

3-القرار المؤرخ في 06 جوان 2001 المحدد لمحتوى السجل الخاص بالملك الوقفي، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادرة بتاريخ 10 جوان 2001.

4-مذكرة وزير الشؤون الدينية رقم 188 المؤرخة في 11 جوان 2002 والمتعلقة بالسجل الخاص بالملك الوقفي، وثيقة الإشهاد المكتوب، والشهادة الرسمية.

5-تعليمية وزارية مشتركة رقم 09 المؤرخة في 16 سبتمبر 2002، متعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

6-تعليمية المدير العام للأموال الوطنية رقم 010902 المؤرخة في 13 أكتوبر 2009، المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف لبناء المساجد وملحقاتها و/أو المدارس القرآنية.

ثانيا / قائمة المراجع:

أ- الكتب:

1- أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، الجزء الأول، دار البصائر للنشر والتوزيع، طبعة خاصة، الجزائر، 2007.

2- فاطمة الزهراء قشي، سجل صالح باي للأوقاف، داربهاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، 2009.

3-ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، بيروت، 2001.

4-ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ب- الرسائل الجامعية:

1-ين مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة المحلية،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2011/2012.

2-مجوج انتصار، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 235.

ج- القرارات القضائية :

1-قراررقم 234655 الصادر عن المحكمة العليا، والمؤرخ في 16 نوفمبر 1999، المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 2001، ص 268.

2-القراررقم 348178 الصادر عن المحكمة العليا، والمؤرخ في 12 أفريل 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2006، ص 435.