

## إشكالات إعداد الدفتر العقاري للأموال الوقفية العامة Problems of preparing the real estate book for public waqf properties

عديد أمينة

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله، معهد العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير،  
قسم الحقوق

a.addid@centre-univ-mila@gmail.com

النشر: 2022/06/30

القبول: 2022/06/ 15

الاستلام: 2022/03/01

### ملخص:

إن الإهمال الذي تعرضت له العقارات الوقفية العامة قبل الإستقلال و حتى بعده كان له الأثر السلبي البالغ على إستمرارية الإنتفاع بهذه الأوقاف فتعرضت معظمها للإندثار خاصة العقارات و هذا راجع إلى تقادمها و عدم صيانتها إذ ضاعت معظم الوثائق و العقود الخاصة بها و هو ما أدى إلى البحث عن آليات و ميكانزمات قانونية تكفل استرجاع و حماية كافة العقارات الوقفية العامة و تفعيلها من جديد لكي تؤدي الدور المنوط بها .

إن تحقيق الأهداف المرجوة من الأملاك الوقفية عامة و العقارات خاصة لن يتأتى إلا إذا تم إحاطة هذه العقارات بالوسائل القانونية الكفيلة بحمايتها لاسيما ما تعلق منها بتسوية و ضعية السندات و الوثائق الرسمية المثبتة لهذه العقارات الوقفية العامة و في مقدمتها الإسراع في عملية إعداد الدفاتر العقارية.  
**الكلمات المفتاحية:** عقارات و قفية ؛ دفتر عقاري؛ التحقيقات الميدانية ؛ مسح الأراضي.

### Abstract:

The neglect of public endowment properties before and after independence has had a major impact on the continuity of use of these endowments. Most of the waqf properties have been destroyed ,especially real estate,This is due to its obsolescence and lack of maintenance as most of its documemts and contracts have been lost ,This led to the search for legal mechanics to ensure the recovery and protection of all public waqf properties and their reactivation in order to play their role .

Achieving the desired objectives of waqf properties in general and real estate in particular will only be achieved if these properties are surrounded by legal means to protect them, especially in relation to the settlement of the status of bonds and official documents that are attached to these public endowment properties ,first and foremost speeding up the process of preparing real estate books .

**Keywords :** waqf properties ; real estate book; Field investigations; Surveying land .

## 1. مقدمة:

ظل تزايد الإنتهاكات التي تتعرض لها الأملاك العقارية الوقفية العامة، و الإستغلال غير العقلاني لهذه الأملاك خاصة من طرف الخواص الأمر الذي دفع بالهيئات الوصية ممثلة في الهيئات المركزية و كذا مديريات الشؤون الدينية على المستوى المحلي إلى البحث عن الآليات والوسائل القانونية الكفيلة بالمحافظة و حماية الأملاك الوقفية العامة ضد أي إخفاء أو إستغلال بطريقة غير شرعية.

غير أن تحقيق هذه الأهداف لن يتأتى إلا بوجود أوعية عقارية ووقفية ثابتة بسندات لها قوة قانونية في إثبات حق الملكية العقارية الوقفية و هذا بهدف إثبات حماية صارمة و واسعة النطاق على الملكية العقارية الوقفية و إحاطتها بجملة من الضمانات التي تسهل مسألة إثباتها في حالة أي إعتداء، و لهذا تسعى الهيئات الوصية على الأملاك الوقفية إلى الحصول على الدفتر العقاري لهذه الأملاك لما يتمتع به هذا الأخير من حجية في الإثبات غير أن مراحل إعداد الدفتر العقاري الخاص بهذا النوع من الأملاك تصادفه عدة عوائق تعطل إتمام إنجاز الدفتر العقاري، و في هذا الصدد فإن الإشكال الذي يثور يتعلق ب ما مدى تأثير الأخطاء المرتكبة خلال التحقيقات الميدانية المسحية و كذا التصريحات الكاذبة التي يدلي بها الأشخاص على عملية إعداد الدفتر العقاري الخاص بالأملاك الوقفية العامة ؟

و سيتم دراسة الموضوع بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي و هذا من خلال الوقوف على أهم الضوابط التي تحكم التحقيقات العقارية المنصبة على الأملاك الوقفية العامة و هذا على ضوء القانون رقم

تكتسي الأملاك العقارية الوقفية أهمية كبيرة على الصعيد الإقتصادي و السياسي و الإجتماعي، و لها دور فعال في تحقيق التنمية الإقتصادية، و يعتبر الإستثمار و الإستغلال الأمثل للأملاك العقارية الوقفية عن طريق تشييد المشاريع و تأجير الأملاك العقارية الوقفية وسيلة من وسائل النهوض بالإقتصاد الوطني و هذا عن طريق توفير مناصب الشغل و فتح آفاق الإستثمار على الصعيد الوطني .

و يرتبط مفهوم الوقف ارتباطا وثيقا بمفهوم التنمية و التي تعني ضرورة التغيير و التطوير و النماء في الموارد البشرية و المؤسسات الإقتصادية و الإجتماعية و توجيهها نحو الأفضل و هذا ما يتفق مع مضمون الوقف و حقيقته فهو عملية تنموية، و رغم أهمية مشاركة الوقف في عملية التنمية إلا أن ذلك ينفي الدور التنموي الذي تقوم به كل من القطاع الحكومي و القطاع (مكي، 2019، الصفحات 12-13)

و نظرا للوظيفة الهامة التي تلعبها الأملاك الوقفية العامة و دورها الاقتصادي و الإجتماعي و حتى الثقافي و الروحي و في ظل تزايد الإنتهاكات التي تتعرض لها الأملاك الوقفية من طرف الخواص و المؤسسات العمومية و ذلك بسبب الفراغ القانوني الموجود غداة الإستقلال ضاربين الحكم الشرعي القاضي بأن الأملاك الوقفية ليست من الأملاك القابلة للتصرف فيها و لاهي من أملاك الدولة بل لله تعالى .

غير أن مؤسسة الوقف تأثرت إبان فترة الإحتلال الفرنسي بسبب المحاولات العديدة الرامية إلى إبعاد الوقف من المعاملات، و في

بالأموال الوقفية العامة من خلال (المطلب الثاني).

**المطلب الأول : ضوابط التحقيقات العقارية الميدانية الخاصة بالأموال الوقفية العامة .**

رغم الخصوصية التي تعرفها الأملاك الوقفية العامة خاصة ما تعلق منها بتصنيف هذه الأملاك ، إذ تندرج ضمن الأصناف القانونية العامة وتشكل الأملاك الوقفية نوعا مستقلا بذاته (المادة 23، القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري) وتختلف بذلك عن الأملاك الوطنية وكذا الأملاك الخاصة رغم أن قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984 في المادة 16 منه أعتبرت الأملاك الوقفية العامة هي ملك من الأملاك الوطنية .

كما أن إنشاء هذه الأملاك الوقفية مر بعدة مراحل إختلفت خلالها وسائل إثبات الأملاك الوقفية العامة، فمسألة الآليات القانونية لإثبات الملك الوقفي من أهم المسائل القانونية التي يتعين الوقوف عندها، فغالبا ما تسعى الدولة و رغبة منها في المحافظة على الأملاك الوقفية إلى الحصول على سندات و عقود وقفية لإثبات أملاكها لاسيما استخراج الدفاتر العقارية، فعملية استخراج الدفاتر العقارية الخاصة بالأموال الوقفية العامة تمر بالمراحل العادية التي تمر بها سائر الأملاك العقارية، إذ تعتبر التحقيقات الميدانية خلال عمليات المسح أهم المراحل التي يجب التقيد خلالها بجملة من الضوابط .

بعضها يتعلق بسير التحقيقات الميدانية وهذا ما سنتناوله خلال (الفرع الأول) والبعض الآخر يرجع إلى نتائج التحقيقات الميدانية خلال

25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري و كذا المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

و من أجل دراسة الموضوع سيتم التطرق لمسألة إعداد الدفاتر العقارية للأملاك الوقفية العامة و مدى ارتباطها بنتائج التحقيقات الميدانية وهذا من خلال (المبحث الأول) كما سيتم التفصيل في أثر التصريحات الكاذبة في عرقلة عملية إعداد الدفاتر العقارية للأملاك الوقفية العامة و هذا من خلال (المبحث الثاني).

**المبحث الأول : ارتباط إعداد الدفاتر العقارية للأملاك الوقفية العامة بنتائج التحقيقات الميدانية**

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، و يقصد به خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية بحيث تقسم مهام التحقيق على الأعوان المشرفين على المسح للوصول في الأخير إلى ضبط دقيق للحقوق العينية ( حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ) و تحديد أصحابها (حاجي نعيمة، 2009، صفحة 71) .

فالتحقيق الميداني الذي تجريه الفرق التقنية للمسح يعد خطوة أولية في إطار إعداد الدفاتر العقارية الخاص بالاملاك الوقفية و سنتطرق إلى ضوابط التحقيقات العقارية الميدانية الخاصة بالأموال الوقفية العامة من خلال (المطلب أول) ثم سنتناول مسألة الاخطاء المرتكبة أثناء التحقيقات الميدانية و أثرها على إعداد الدفاتر العقارية الخاصة

الشكل العرفي كما يمكن أن تحرر على الشكل الرسمي و كليهما يعد مقبولا . كون أن مبدأ الرضائية هو الذي كان يطبع المعاملات العقارية في تلك الحقبة الزمنية. غير أن شاكلة كبيرة من هذه العقود(عقود الحبس) كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي وأمام المحاكم الشرعية .

أما الفترة الثانية فهي الفترة بين 1970/12/15 إلى غاية 09 جوان 1984 و هنا تطبق المادة 12 و 13 من قانون التوثيق و يؤخذ بالعقد الرسمي فقط أما الفترة الأخيرة فهي الممتدة بين 09 جوان 1984 إلى غاية 1991/04/27 ففي هذه الفترة يتم إعمال نص المادة 217 من قانون الأسرة التي تنص على أن الوقف يثبت بما يثبت به الوصية و بالنتيجة يثبت الحبس إما : بتصريح الموقف أمام الموثق و تحرير عقد بذلك .

- في حالة وجود مانع قاهر يثبت الحبس بحكم يؤشربه على هامش أصل الملكية (حمدي باشا عمر، 2004، الصفحات 84-85) ، أما الفترة الأخير فهي تلك الممتدة من 27 أبريل 1991 إلى يومنا هذا و قد تميزت هذه الفترة بوجود تقييد العقارات الوقفية من طرف الواقف بموجب عقد لدى الموثق و أن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك و إحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف (المادة 41، من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف).

فالسندات الرسمية المعترف بها في إثبات الأملاك العقارية الوقفية التي أسلفنا ذكرها و التي تختلف من مرحلة إلى أخرى هي تلك السندات التي تحمل طابع الرسمية و التي

عمليات المسح و هذا ما سنتطرق له من خلال (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : ضوابط مباشرة وسير التحقيقات الميدانية خلال عمليات المسح

تعد عملية المسح الخطوة الأساسية و الإنطلاقة الأولى لنظام الشهر العيني الذي إعتده المشرع الجزائري و أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يتم على أساسه إيداع وثائقه لدى المحافظ العقاري من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري و يتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو

مجموعة أقسام البلدية المعنية (محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، 2012/2011، صفحة 47)

و رغم الطبيعة الخاصة للأماك الوقفية العامة إلا أن التحقيقات الميدانية خلال عمليات المسح لا تتسم بأي خصوصية فهي تتم وفقا لأحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

تتم المعاينة التي تمارسها مصالح المسح إما بالإعتماد على سند لإثبات الملكية كما يمكن أن تتم المعاينة حتى في حالة غياب السند .

تثبت الأملاك الوقفية بجميع طرق الإثبات

الشرعية و القانونية (المادة 35، من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف)، و قد شهدت

العقارات الوقفية عدة مراحل أولها مرحلة ما قبل صدور قانون التوثيق الصادر في 1970/12/15 و هذا بالنسبة للعقود المبرمة قبل دخول قانون التوثيق حيز النفاذ، إذ لم يكن يشترط فيها الرسمية بل كانت تحرر على

بعد ذلك تحرير عقد إداري و هذا مقابل دفع الثمن بالدينار الرمزي للقطع الأرضية التي تشيد فوقها المساجد إذا كانت هذه القطع الأرضية من الأملاك الوطنية (المادة 43، من القانون رقم 91/10 المتعلق بالأوقاف لسنة 1990)، بالإضافة إلى العقود التوثيقية الوقفية المحررة من طرف الموتقين و كذا تلك العقود المحررة من طرف القضاة الشرعيين إضافة إلى الأملاك الوقفية التي تم إثبات قيامها عن طريق وثيقة الإشهاد المكتوب المشهرة، كما يمكن لمديرية المسح التنسيق و الإتصال بمديرية أملاك الدولة من أجل تحديد و معرفة العقارات الوقفية العامة المتواجدة على مستوى المنطقة المراد مسحها (المادة 08 مكرر، من القانون رقم 01/07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل للقانون رقم 91/10 المتعلق بالأوقاف) و هذا عن طريق الإستعانة بالسجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية المستحدث على مستوى مصالح أملاك الدولة.

لكن هذا الطابع الرسمي لا يمنع في بعض الحالات من البحث و التحري الإضافيين للتأكد من صلاحيته للإثبات خاصة إذا كان يتميز بالقدم، فبعد الحصول على سندات إثبات الملكية تأتي مرحلة وجوب التحديد العقاري بتبيان محتواه المادي من حيث المساحة و الحدود و يصبح يطلق عليه مجموعة الملكية و بعد مرحلة إعداد الوثائق و رأي اللجنة المختصة تعتبر هذه المرحلة الأخيرة من إجراءات عملية المسح و هذا بإحالة وثائق المسح المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 08 من الأمر 74-75 و المادة 01 من المرسوم رقم 62/76 المشتملة على جدول الأقسام و سجل

يعترف بها كسند إثبات للملكية العقارية عندما يقدمها المالك للفرقة التقنية أثناء عملية التحقيق الميداني المتعلقة بالمسح العقاري (حاجي نعيمة، 2009، صفحة 75) ، فعمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي (المادة 02، من المرسوم رقم 62/76 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام)، و ينبغي إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة قبل أجل خمسة عشرة يوما قبل افتتاح هذه العمليات (المادة 03، من المرسوم رقم 76/62 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام).

و يقع على عاتق مديرية مسح الأراضي مهمة و واجب تبليغ مديرية الشؤون الدينية بكل عمليات المسح المبرمج القيام بها على مستوى إقليم الولاية و هذا قبل تاريخ إجرائها حتى تتمكن مديرية الشؤون الدينية من تعيين الممثل القانوني الذي يكلف بالحضور إلى مكان إجراء عمليات المسح كما تلزم مديرية الشؤون الدينية على مستوى الولاية بإعداد قائمة إسمية بالأملاك الوقفية التابعة لها المتواجدة على مستوى إقليم المنطقة المراد مسحها مع إرفاقها بسندات و وثائق إثبات الملك الوقفي، فالعقود الرسمية يمكن تقسيمها إلى أربعة أنواع و هي العقود التوثيقية، العقود الإدارية و العقود التشريعية و العقود القضائية (بن عبيدة عبد الحفيظ، 2011، صفحة 57)، و تتنوع وثائق إثبات الأملاك العقارية الوقفية العامة بين عقود إدارية و هي تلك التي تحررها مديرية أملاك الدولة لفائدة مديرية الشؤون الدينية و هذا بعد إعداد قرار تخصيص يليه

ذلك الأملك الوقفية وثيقة عقارية تعكس وضعيتها القانونية .

**المطلب الثاني : الأخطاء المرتكبة خلال التحقيقات الميدانية و أثرها على إعداد الدفاتر العقارية**

جاء الأمر رقم 74/75 و ما صاحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأن الأراضي الممسوحة يسلم لصاحب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 الصادر عن السيد وزير المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري و ذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية عن كل عقار تم مسحه يدون فيه كافة بياناته بصفة نافية للجهالة و تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

إلا أن إعداد الدفتر العقاري الخاص بالأملك الوقفية العامة يبقى معلقا نتيجة بعض الأخطاء الغير عمدية المتعلقة بهوية العقار الموقوف و مالكة و هذا ما سنتطرق له من خلال **(الفرع الأول)** و كذا تلك الأخطاء المتعلقة بعدم الأخذ بعين الاعتبار و عدم مراعاة الأوضاع القائمة للأملك الوقفية خلال عمليات المسح أو ما يسمى بالمسح في حساب مجهول و هذا ما سنتناوله خلال **(الفرع الثاني)** .

**الفرع الأول : الأخطاء المسحية المتعلقة بهوية العقار ومالكة**

تتنوع الأخطاء المرتكبة أثناء عمليات التحقيق الميداني بين أخطاء في حدود و مساحة العقار الموقوف و أخرى ترجع إلى مسح العقارات الموقوفة في حساب مجهول .

**أولا : الأخطاء المسحية المتعلقة بحدود و مساحة العقارات الوقفية العامة**

لقطع الأراضي حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي و تسجل العقارات الوقفية العامة ضمن سجل تسجل فيه العقارات المجتمعة من طرف المالكين أو المستغلين و ذلك حسب الترتيب الأبجدي المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية للقطع الأرضية تعد في 03 نسخ تودع إحداها لدى البلدية المعنية و الثانية لدى مديرية مسح الأراضي و الثالثة لدى المحافظة العقارية المختصة و هذا بهدف الإطلاع عليها من طرف الجمهور **(محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، 2012/2011، صفحة 83)**.

**الفرع الثاني : الضوابط المتصلة بنتائج التحقيق الميداني**

من أجل إعداد وثائق مسحية كاملة و سليمة تعبر عن الوضع الحالي للعقارات الممسوحة و تمكن من تأسيس السجل العقاري لا بدا في البداية من تحرير بطاقة التحقيق العقاري الخاصة بكل وحدة عقارية و هذا بعد الإنتهاء من التحقيق و لا يهم طبيعة الملكية خاصة أو عامة و تكون ضمن نسخة واحدة و لا بدا من توخي الدقة و الوضوح الكافيين.

و خلال إجراء التحقيقات العقارية يتولى أعوان الفرقة التقنية تسليم جدول الإجراء الأول لأصحاب العقارات كما يجب على المحققين متابعة التغيرات التي تطرأ أثناء عملية المسح التي تجري في البلدية المعنية بالمسح عن طريق التنسيق مع مصالح إدارة المسح و المحافظة العقارية . و في آخر المرحلة الميدانية من عملية المسح العقاري نتحصل على بلدية ممسوحة **(حاجي نعيمة، 2009، الصفحات 78-81)** بحيث لكل عقار فيها بما في

## ثانياً : إشكالية تسجيل بعض العقارات الوقفية في حساب مجهول

عرفت الكثير من الأملك الوقفية في الآونة الأخيرة إشكالية قيدها باسم مجهول وإن كانت مديرية المسح تتحمل جزءاً من مسؤولية تسجيل هذه الأملك الوقفية باسم مجهول خاصة إذا ما تم حضور ممثل عن مديرية الشؤون الدينية و قدم وثيقة و لو كانت عرفية أو على غرار وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي غير المشهورة فإنه في هذه الحالة ينبغي عدم اللجوء إلى القيد باسم مجهول، أما في حالة التبليغ الرسمي لمديريات الشؤون الدينية و تغيب هذه الأخيرة عن حضور عملية المسح العام و مساعدتها للجنة التقنية أثناء أداء مهامها من خلال إبراز معالم حدود الأملك الوقفية و تقديم الوثائق و الإثباتات و الشروحات اللازمة فإن مديرية الشؤون الدينية على مستوى الولاية هي التي تتحمل مسؤولية هذا الخطأ المرتكب خلال المسح .

غير أنه و نظراً لخطورة الوضعية الناجمة عن العدد غير المقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة و مدرجة في حساب مجهول فقد تم وضع شروط موضوعية واجب توافرها للتكفل بطلبات التسوية و سن و وضع الإجراءات التطبيقية الواجب إتباعها و من أبرز الشروط الموضوعية أن يكون الشخص المدعي بالحيازة يلتمس تسجيل العقار لفائدته أن يكون العقار مسجل في مصفوفة المسح و ترقيمه في السجل العقاري المفترض غائباً خلال عمليات المسح و يعتبر من أول وهلة أنه يمارس من قبل حيازة فعلية حسب التحقيق القائم في هذا المجال (محمودي عبد العزيز،

تنوع العقارات الوقفية العامة بين أراض جرداء و محلات سكنية و سكنات و قفية إلا أن تحديد العقار الموقوف تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة خلال عمليات المسح يعد خطوة مهمة في سبيل إعطاء ترقيم سليم للعقار و من ثم الحصول على دفتر العقار لهذه الأملك الوقفية ، إذ يتعين على الفرقة التقنية المكلفة بعملية

- تحديد طبيعة العقار وفقاً لنوعه ( أرض عارية ، فلاحية أو غابية )

- تحديد البلدية الواقع بها و كل التفاصيل الأخرى المتعلقة بالمكان المعني إن وجد، القسم، القطعة، الوحدة العقارية، مع تحديد المكان المسمى إن كانت القطعة تقع في منطقة حضرية يمكن استبدال المكان المسمى بالحي أو الشارع (لهزيل عبد الهادي، 2014/2015، صفحة 123) .

كما يتم إعداد مخططات طبوغرافية للمنطقة الممسوحة إلا أن الأخطاء المرتكبة أثناء المسح و بالخصوص فيما يتعلق بحدود و مساحة الملك الوقفي يؤدي إلى فقدان جزء كبير من هذه الأملك و إن كان الإشكال هنا لا يتعلق بخطأ من طرف القائمين بالمسح فقط و إنما يرجع إلى تغير معالم و حدود بعض الأملك الوقفية لاسيما تلك المتواجدة بالأماكن الجبلية أو الغابية أو الأراضي التي تتعرض للتشوه بفعل العوامل الطبيعية المختلفة كالفيضانات أو إنجراف التربة، أو تلك الغير مسيجة و غير مستغلة مما ينجم عنه تغير في طبيعتها و صعوبة تحديدها الأمر الذي يمكن أن يؤدي إلى ضياع الملك الوقفي في حذ ذاته .

المساكن الوقفية التابعة لها بصفة مستقلة و يتم الإكتفاء فقط بذكر المسجد و مشتملاته .

فالدفتر العقاري يشكل سندا قويا للملكية و لا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه و كل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار و في حالة عدم ذكر و وصف العقار الموقوف و صفا دقيقا فإن ذلك من شأنه أن لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

**المبحث الثاني : مساهمة التصريحات الكاذبة في عرقلة إعداد الدفاتر العقارية للأموال الوقفية العامة.**

يتم إعداد الكثير من الوثائق و السندات إستنادا إلى تصريحات الأشخاص و يقتصر في هذه الحالة دور الموثق في تلقي التصريح من الحائر و يحزر بشأنه عقد أو شهادة طبقا للترتيبات و الإجراءات المفروضة قانونا، و في هذا الصدد تعتبر وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي من الشهادات التي تبني على تصريحات الأشخاص، سنتطرق لطبيعة هذه التصريحات و دور هذه الوثيقة في إعداد الدفاتر العقارية و هذا من خلال ( **المطلب أول** ) ثم نتناول الخلفيات التي يرمي إلى تحقيقها الأشخاص الذين يدلون بتصريحات كاذبة من خلال ( **المطلب ثاني** ) .

**المطلب الأول : التصريحات الواردة في وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي .**

تطبيقا لأحكام المادة 08 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف صدر المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 2000/10/26 المتضمن

حاج علي سعيد، 2012/2011، الصفحات (120-119) .

**الفرع الثاني : عدم مراعاة وضعية المساجد و السكنات الوقفية القائمة**

من بين الأخطاء المرتكبة خلال عمليات المسح عدم قيام لجنة المسح بتسجيل العقارات الوقفية خاصة منها المساجد التي هي في طور الإنجاز و كذا السكنات الوقفية الملحقة بها باسم مديريات الشؤون الدينية التابع لها العقار إقليميا و تعرف هذه الظاهرة انتشارا في المناطق النائية خصوصا الأمر الذي ينجم عنه عدة إشكالات قانونية .

**أولا : عدم مراعاة الأوضاع القائمة بالنسبة للمساجد**

يتم في بعض الأحيان تشييد المساجد خاصة في المناطق النائية و المعزولة على قطع أرضية تعود ملكيتها للخواص إلا أن هذه القطع الأرضية يتم منحها بموجب عقود و وثائق عرفية في إطار تشييد مساجد و مصليات من قبل حائزها الأصليين، إلا أنه و أثناء القيام بعمليات المسح و في ظل غياب ممثلين عن مديرية الشؤون الدينية يتم مسح هذه القطع الأرضية و ما فوقها من مساجد و مصليات في حساب حائزها الأصليين دون مراعاة للأوضاع القائمة .

**ثانيا : عدم جرد و ذكر الكثير من السكنات الوقفية التابعة للمساجد**

من بين العوائق التي تصادف أيضا مسألة إعداد الدفتر العقاري الخاص بالأموال الوقفية هو أن الكثير من المساجد القائمة و أثناء تحديد طبيعتها و وصفها لا يتم الإشارة إلى



**وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط وكيفيات إصدارها وتسليمها).**

بعد ذلك تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد مرفوعة بشرط البطلان عند ظهور أدلة مضادة (المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 2000/336 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب).

فالمشرع الجزائري أوجب مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على عقار بحيث لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية، و قد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 74/75 المشار إليه ، و بمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام و كانت الغاية من صدور الأمر رقم 74/75 إنما بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري ، فالمادة 02 من هذا الأمر تنص على أن مسح الأراضي هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري .

و تحدد حقوق الملكية العقارية و مختلف الحقوق العينية الأخرى بناء على وثائق مسح الأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية و شهرها بالسجل العقاري بحيث لا يمكن لأي شخص الإدعاء بوجود حق على عقار ما لم يكن السند الذي بيده مشهرا (مجيد خلفوني، 2007، الصفحات 33-34)، إذن و طالما أن وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط وكيفيات إصدارها و تسليمها و تحتوي هذه الوثيقة على البيانات التالية :

- المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم .  
- التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا .  
- رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف المختصة إقليميا (زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، 2002، صفحة 226)

و سيتم التطرق إلى دور وثيقة الإشهاد المكتوب في عملية إعداد الدفتر العقاري و هذا من خلال ( الفرع الأول) ثم نتناول حجية وثيقة الإشهاد المكتوب غير المشهورة و هذا من خلال (الفرع ثاني).

**الفرع الأول : دور وثيقة الإشهاد المكتوب في عملية إعداد الدفتر العقاري للأملك الوقفية العامة**

تشتمل وثيقة الإشهاد المكتوب على جملة من التصريحات الصادرة عن أشخاص حول عقاروقي و هذا بغرض إثبات تصنيفه الوقفي، إذ يدلي الشخص بجميع المعلومات المتعلقة بالعقار لاسيما ما تعلق بعنوانه البلدية و الدائرة، مكوناته، مساحته و حدوده، و بعد جمع أكثر من ثلاث وثائق إشهاد مكتوب حول نفس العقار يتم تسجيلها هذه الوثائق في سجل خاص لدى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف المختصة إقليميا، و يحدد محتوى السجل الخاص بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية و الأوقاف (المادة 03 ، من المرسوم التنفيذي رقم 2000/336 المتضمن إحداث

الإستناد إلى هذه الوثائق في عملية المسح و هل تعتبر بمثابة العقد العرفي الثابت التاريخ ؟ .

في هذه الحالة تتم المعاينة و التحقيق في ظل غياب سند لأنه لا يمكن إعتبار شهادة إثبات الملك الوقفي غير المشهرة في حكم العقد العرفي و تتم التحقيقات في إطار التأكيد من أن الحيازة سليمة و مطابقة لأحكام القانون المدني (مستمرة ، غير منقطعة، علنية، ليس متنازع عليها، ليست مشوبة بلبس) .

و في هذا الإطار يجب على الحائز وهنا تعد مديرية الشؤون الدينية في حكم الحائز تقديم جميع الوثائق التي من شأنها توضيح و تأكيد الحيازة من خلال جميع الوسائل كالشهادات المكتوبة و كل الوثائق التي بحوزتها و التي من شأنها تدعيم الإثبات (حاجي نعيمة، 2009، صفحة 78)، و في هذا الصدد يمكن اعتبار وثيقة الإشهاد المكتوب غير المشهرة من قبيل الشهادات المكتوبة التي تساهم في إثبات حيازة الملك العقاري .

و في هذه الحالة يقوم المحقق بمقارنة إدعاءات الحائز مع شهادات الملاك المجاورين و كل من له معلومات مهمة عن العقار الممسوح محل الحيازة، بالإضافة إلى البحث في أرشيف المحافظة العقارية عما إذا كان هناك حق مشهر يخص القطعة الممسوحة يتعارض مع الحيازة المستنتجة و المصرح بها في التحقيق كما يجب أن يتضمن التحقيق أنه لا وجود لحق يعود للدولة أو البلدية على تلك القطعة الأرضية .

و في حالة تعدد تصريحات الحائزين حول نفس العقار محل المسح العقاري بحيث أن كل واحد منهم يدعي أنه هو الحائز الحقيقي، فالحل

تخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها (المادة 06، من المرسوم التنفيذي رقم 2000/336 يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب)، فإن وثيقة الإشهاد المكتوب تعد من بين السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية و بقية الحقوق العينية العقارية و هي بذلك تعتبر من سندات إثبات الملكية العقارية عندما يقدمها المالك للفرقة التقنية أثناء عملية التحقيق الميداني المتعلقة بالمسح العقاري، لكن هذا الطابع الرسمي لا يمنع في بعض الحالات من البحث و التحري الإضافيين (حاجي نعيمة، 2009، الصفحات 75-76).

و رغم أن شهادة إثبات الملك الوقفي المستوفية لإجراءات التسجيل و الشهر تساهم في عمليات المسح و من ثم إعداد الدفتر العقاري، إلا أن هذه الشهادة تبقى موقوفة على شرط البطلان عند ظهور أدلة مضادة .

**الفرع الثاني : حجية وثيقة الإشهاد المكتوب غير المشهرة**

الأصل أن وثيقة الإشهاد المكتوب لها حجية في إثبات الملكية الوقفية إذا ما استوفت إجراءات الشهر و التسجيل إلا أن هذه الحجية تبقى معلقة على عدم ظهور أدلة جديدة تضحد التصريحات التي أدلى بها الشهود في وثائق الإشهاد المكتوب، إذن فحجية وثائق الإشهاد المكتوب هي حجية نسبية و ليست مطلقة ، إلا أن الواقع يظهر أن الكثير من وثائق الإشهاد المكتوب لم تستوفي بعد إجراءات الشهر العقاري فما مدى إعتبار هذه الوثائق إذن بمثابة عقد عرفي و ما مدى إمكانية

و قد صنف المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري للأملك في الجزائر إلى : وطنية، وقفية و خاصة، فالأولى لا تقبل الحيابة و التقادم بنص المادة 689 من القانون المدني و الثانية بالنظر لطبيعة تخصيصها هي الأخرى لا تقبل الحيابة و لا يرد عليها التقادم، أما الثالثة كمبدأ عام فهي التي يرد عليها عقد الشهرة و هذا بعد استبعاد الأملك الخاصة التي لا مالك لها لأنها أملك وطنية بنص المادة 773 من القانون المدني.

الأملك الوقفية لا يمكن أن يرد عليها تصرف ناقل للملكية، إذ لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها (المادة 23، من القانون رقم 91/10 المتضمن قانون الأوقاف)، فالأصل أن الأملك الوقفية لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب بسبب زوال حق الملكية (حمدي باشا عمر، 2004، صفحة 100)، و من ثم فإن الأملك الوقفية العامة لا يمكن أن تكون محلا لعقد الشهرة .

إلا أن بعض الأساتذة الموثقين كانوا يلجئون إلى تحرير عقد شهرة على عقارات محبسة إستنادا إلى المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية ، و قد كان موقف المحكمة العليا من هذه المسألة هو عدم جواز ذلك و هو ما يتجلى بوضوح من القرار رقم 310/157 المؤرخ في 1997/07/16 مجلة قضائية عدد 01 ص 34 " من المقرر شرعا و قانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها

في هذه الحالة هو أن يعتبر المحقق مؤقتا أن الحائز الحقيقي هو من كانت له الحيابة المادية، كما قد يصادف المحقق أثناء التحقيق الميداني سندات عرفية غير ثابتة التاريخ و التي لا يمكن الإعتماد عليها في إثبات الملكية غير أنه يمكن الإعتماد عليها في إثبات الحيابة (كمين مسعود، عدد 02 لسنة 2003، المصفحات 66-64) .

### المطلب الثاني الخلفيات المتوخاة من وراء التصريحات الكاذبة

يلجأ الكثير من الأشخاص إلى الإدلاء بتصريحات مغلوطة إلى المصالح المكلفة بالتحقيقات العقارية المتعلقة بالأملك الوقفية، هذه التصريحات الكاذبة من شأنها أن تؤدي إلى عرقلة إعداد دفتر العقاري الخاص بهذه الأملك العقارية الوقفية و التي غالبا ما يهدف من رائها الأشخاص إما إلى إكتساب حق على العقار الوقفي عن طريق إعداد عقد شهرة و هذا ما سنتطرق له من خلال (الفرع الأول) كما قد ينجم عن عنها حصول صاحب هذه التصريحات الكاذبة على شهادة حيابة باستعمال طرق تدليسية و هذا ما سنتناوله من خلال (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : تحرير عقد شهرة منصب على عقارات وقفية عامة

عقد الشهرة عمل قانوني لأن المشرع رتب آثار قانونية عليه عند إتمام إجراءاته و التي بدونها لا يعتد به، فعقد الشهرة يتكون من مكون وحيد و هو التصريح بالشرف الذي ما هو إلا إعلان عن حقيقة للغير (كمين مسعود، عدد 02 لسنة 2003، صفحة 70)

نظرا لاتساع رقعة الأراضي التي لم تمسها عملية المسح العقاري و حتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية الخاصة في بلادنا لجأ المشرع الجزائري عن طريق القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري إلى دفع المواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة "، فشهادة الحيازة شأنها شأن عقد الشهرة فكلاهما من التصرفات التصريحية و التي يقتصر دور المحرر فيها على استقبال تصريحات الحائز و يحرر بشأنها سند حيازي يخضع لمجموعة من الترتيبات القانونية (حمدي باشا عمر، 2001، صفحة 180). غير أنه ونتيجة لعدم تسوية الوضعية القانونية و إعداد وثائق الملكية الخاصة بها و كذا عدم القيام بإجراءات المسح في المناطق المتواجد بها العقارات الموقوفة العامة دفع بالكثير من الإنتهازيين إلى الإدلاء عمدا بتصريحات كاذبة أو غير صحيحة أو إشهاد غير صحيح أو إستظهار أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة أو أفسد بعضها فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة (المادة 46، من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري)، فكل هذه الأفعال تشكل محاولات ترتكب من طرف الأشخاص بهدف الحصول على شهادات حيازة تنصب على عقارات الغير مهما كان نوعها و تصنيفها .

#### خاتمة

إن كثرة الإعتداءات الواقعة على العقارات الوقفية العامة أدى بالهيئات المركزية و المحلية إلى التفكير و البحث عن الآليات

بأي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو الهبة أو غيرهما، و عليه فإن الحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعد سديدا من ناحية (حمدي باشا عمر، 2004، صفحة 50).

إذن لا يصح تملك المال الموقوف إطلاقا و كل شخص يدعي بتملكه بأي سبب كان يقع إدعائه تحت طائلة البطالان و يكون منعدم الأساس، و بالانعقاد عقد الوقف الوارد على عقار و إفراغه في محرر رسمي خاضع للإشهار العقاري بالمحافظة العقارية يتجرد مالك العين الموقوفة و الموقوف عليه من ملكيته و يصبح في حكم ملك الله تعالى (مجيد خلفوني، 2007، صفحة 49) و يشكل شخصية معنوية مستقلة (المادة 50، من الأمر رقم 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم) .

فإذا كانت المحكمة العليا قد فصلت في مسألة عدو جواز تحرير عقود شهرة تنصب على عقارات لها سندات ملكية مشهرة بمصلحة الحفظ العقاري إلا أن الواقع يظهر أن هناك العديد من العقارات الوقفية العامة لا تحوز على سندات ملكية مشهرة على غرار وثائق الإشهاد المكتوب غير المشهرة، و على هذا الأساس بقيت هذه العقارات الوقفية محلا لأطماع الإنتهازيين الذين يحاولون بشتى الطرق الإستيلاء عليها .

الفرع الثاني : تحرير شهادة حيازة منصبة على عقارات وقفية عامة

تصنف ضمن الأوقاف العامة مما يقلل من احتمال تعرضها للإعتداءات .

- التنسيق الفعال بين مديريات الشؤون الدينية على المستوى المحلي و الهيئات ذات الصلة كمديرية الحفظ العقاري و مديرية مسح الأراضي و مديرية أملاك الدولة في مجال إعداد وثائق ملكية الأملاك الوقفية العامة و حمايتها .

- إيجاد حل و تكييف قانوني لوثائق الإشهاد المكتوب غير المشهرة .

- تجنب الأخطاء المرتكبة خلال عمليات المسح و التي ينجم عنها عرقلة إعداد الدفاتر العقارية الخاصة بالأملاك الوقفية العامة و من بينها تفادي تسجيل العقارات الوقفية في حساب مجهول، عدم مراعاة الأوضاع القائمة الخاصة ببعض المساجد و السكنات الوقفية إذ تقوم فرق المسح أحيانا و رغم وجود مساجد و مصليات قائمة بمسحها في حساب الغير مما يخلق بعد ذلك إشكالية تسوية وضعيتها القانونية في مواجهة الأشخاص الذين مسحت لحسابهم و الحقيقة أن الإشكال المتعلق بمسح العقارات الوقفية على غرار المساجد في طور الإنجاز يعرف شيوعا في المناطق النائية .

- وصف العقارات الوقفية العامة وصفا دقيقا، إذ يتم في بعض الأحيان ذكر المساجد و مشتملاتها دون التطرق إلى المساكن الوقفية الملحقة بها و بذلك يبقى مصير تلك السكنات الوقفية أثناء إعداد الدفاتر العقارية حبيس الاعتراضات و التصحيحات .

- إضفاء فعالية أكثر على سجل جرد الأملاك الوقفية العقارية المستحدث على مستوى مديريات أملاك الدولة و هذا عن طريق التحيين الدوري لسجلات و إحصائيات الأملاك الوقفية

القانونية التي من شأنها تدعيم حماية العقارات الوقفية ، و مما لا شك فيه أن العقارات الوقفية التي لا تحوز على سندات ثبوتية رسمية هي أكثر العقارات عرضة لهذه الإعتداءات و هو الأمر الذي ركزت عليه وزارة الشؤون الدينية في إجتماعاتها الدورية و المديرياتها الولائية إذ تطالب بإعداد التقارير الدورية حول وضعية الأملاك الوقفية العامة و التسويات القانونية المستجدة و هذا إدراكا منها بأن السندات الرسمية لا سيما منها الدفاتر العقارية هي وسيلة فعالة في مجال حماية الملكية العقارية .

لهذا تحرص مديريات الشؤون الدينية على المستوى المحلي إلى السعي لإعداد الدفاتر العقارية لأكثر عدد من الأملاك الوقفية، إلا أن هذه المساعي لإعداد الدفاتر العقارية تصادفها أحيانا عوائق يرجع البعض منها إلى الأخطاء المرتكبة أثناء المسح في حين تتحمل مديريات الشؤون الدينية أحيانا جزء من مسؤولية الأخطاء المرتكبة أثناء المسح و هذا راجع لتقصيرها هي الأخرى .

كما تؤدي التصريحات الشهادات المغلوطة المقدمة من طرف الأشخاص إلى عرقلة وتيرة إعداد الدفاتر العقارية الخاصة بالأملاك الوقفية العامة . و على هذا الأساس و من قبيل التوصيات المقدمة في هذا الصدد :

- البحث المكثف في الأرشيف عن الأملاك الوقفية العامة التي لها سندات ملكية تعود إلى العهد الإستعماري و بعضها يمتد إلى العهد العثماني بدلا من محاولة إعداد سندات ملكية جديدة لهذه الأملاك الوقفية .

- الإسراع بالبحث عن حلول قانوني للعديد من الأملاك الوقفية العامة المتعارف على أنها



#### رابعاً : النصوص القانونية

##### النصوص التشريعية

لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفيات إصدارها و تسليمها ، ج ر عدد 64 مؤرخة في 31 أكتوبر 2000 .

4 - مرسوم تنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19 ماي 2008 يتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 26 مؤرخ في 2008/05/25 .

5 - مذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17 جويلية 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و الموجهة إلى المفتشين الجهويين التابعين لأموال الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في المسح العام للأراضي .

6- التعلية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و المتعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي العام و التقييم العقاري.

1 - أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، ج ر عدد 78 مؤرخ في 1975/09/30 .

2- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92 مؤرخ في 1975/11/18 .

3 - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري ، معدل و متمم ، ج ر عدد 49 مؤرخ في 1991/11/18 .

4- قانون رقم 10/91 مؤرخ في 1991/04/27 يتعلق بالأوقاف، معدل و متمم ، ح ر عدد 21 لسنة 1991 .

##### النصوص التنظيمية

1 - مرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر عدد 30 مؤرخ في 1976/04/13 .

2 - مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، معدل و متمم ، ج ر عدد 30 مؤرخ في 1976/04/13 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المتضمن إحداه و وثيقة الإشهاد المكتوب