

## إثبات الوقف العام في التشريع الجزائري

مجوج انتصار

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

( الجزائر )

## المخلص:

أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالأموال الوقفية العامة بسبب الطابع الديني التعبدية لها و دورها الأساسي في تحقيق التكافل الاجتماعي، وذلك من خلال تدخله بالقواعد القانونية الكفيلة بإضفاء الحماية القانونية اللازمة لهذا النوع من الأوقاف. من ذلك اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم وسائل إثبات الوقف العام نظرا لارتباط إثبات الأملاك الوقفية بمسألة جوهرية هي وجود الوقف و ضمان تحقق مقاصده و استمراره.

## Abstract:

Algerian legislator attaches great importance to property due to the general endowment of a religious nature worshipful and her primary role in achieving social solidarity, and through his intervention to ensure the rules of law by giving legal protection for this sort of Awqaf. The attention of the Algerian legislator organization and means of proof of public trust due to a link to prove the property endowment issue of substance is the presence of the stay and verification purposes and to ensure its continuation.

الكلمات المفتاحية: الإثبات، الوقف العام، الأملاك الوقفية.

## المقدمة:

يتسابق الناس في الوقف من أموالهم العقارية والمنقولة ودافعهم الأساسي الاستمرار في الحصول على الأجر بعد الممات، مصداقا لحديث النبي (ص): "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث، صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له". وهذا الهدف هو هدف خاص<sup>1</sup>، ناهيك عن الأهداف العامة للوقف كتحقيق تكافل وتعاون المجتمع الإسلامي وتقويته والنهوض به، مما يجعل انتشار ثقافة الوقف في وقتنا الحاضر ضرورة لا بد منها خاصة الوقف العام، باعتبار أن الوقف يكون خاصا إذا كان ريعه مصروفا على الواقف نفسه أو على أولاده وذريته ابتداء أو من بعده وبعد انقراضهم يصرف على جهات الخير بينما الوقف العام أو الوقف الخيري يصرف ريعه من البداية على جهات الخير كالمساجد والمستشفيات وطلبة العلم. وقد اعترف المشرع الجزائري بالوقف كتصرف قانوني يخرج المال الموقوف من ملكية الواقف على سبيل التبرع من خلال قانون 84-11 الصادر في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، ثم بموجب قانون 91-10 الصادر في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف و الذي يعد المصدر الأساسي في تنظيم أحكام الوقف العام في الجزائر. وقد نص هذا القانون في المادة الثالثة منه: «الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير» وهذا التعريف يشمل نوعي الوقف العام والخاص إلا أنه بموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المعدل والمتمم لقانون 91-10 أخرج تنظيم أحكام الوقف الخاص وخص الوقف العام وحده بالتنظيم في قانون 91-10 وهو اتجاه يبرر بما يتميز به الوقف العام من أهمية تجعله الأكثر شيوعا .

إن الوقف كتصرف يخرج المال الموقوف من ذمة الواقف على سبيل التبرع أي من غير عوض طلبا للأجر الأخرى كمقصد عام والمساهمة في التكافل الاجتماعي كمقصد خاص؛ يقتضي حماية خاصة تتبع من الخطورة التي تشكلها تصرفات التبرع بصفة عامة و أهمية مقاصد الوقف بصفة خاصة، فالواقف ينتقص من ماله طالبا العوض الأخرى ذلك أن الوقف صدقة جارية لا ينقطع الأجر فيها وهنا مكن الخطورة فإرادة الواقف هي محور التصرف الوقفي وبالتالي يجب تحقيقها، أما الموقوف عليهم فقد تضيع حقوقهم في المال الموقوف إذا لم يوجد دليل يثبت أحقيتهم له في مواجهة الورثة أو الغير الذي قد يستولي على المال الموقوف باعتباره مالا خرج من مالك إلى غير مالك، مما يتطلب توافر شكلية معينة في إنشاء الوقف تضمن للواقف تحقق إرادته وللموقوف عليهم حقهم في المال الموقوف، دون أن يكون الوقف منفيًا لمخالفة قواعد الميراث وحرمان الغير من حقه في الميراث. إن توفير وسائل إثبات الوقف هو صورة حماية أساسية لضمان تحقق مقاصد الوقف، وباستقراء قانون الأوقاف 91-10 يتبين أن المشرع نص على العقد والشهادة الرسمية بشكل صريح كوسائل لإثبات الوقف العام، غير أنه لم يكن صريحا وواضحا بشأن قيمتهما وقوتهما في الإثبات، لذلك نبحت في هذه الدراسة أهمية كل من العقد والشهادة في إثبات الوقف العام؟

## أولاً: العقد

نصت المادة الرابعة فقرة أولى من قانون 91-10 أن: «الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة.» لقد أضاف المشرع الجزائري على التصرف المنشأ للوقف صفة العقد على الرغم من أنه يعتبره في نفس الوقت تصرفاً صادراً عن إرادة منفردة، مما يكشف عن تناقض لا يوجد له مثيل في النص الفرنسي للمادة<sup>2</sup> فاعتبار تصرف الوقف عقد يستلزم تطابق إرادتين، الإيجاب الصادر من الواقف وقبول الموقوف عليه للوقف. غير أن المتفق عليه بين فقهاء الشريعة الإسلامية أن الأصل أن ينشأ الوقف بإيجاب الواقف دون حاجة لقبول الموقوف عليهم واستثناء إذا كان الموقوف عليهم معينين ومحصورين يبقى الأمر محل خلاف بين الفقهاء في اشتراط القبول<sup>3</sup>. ولعل رغبة المشرع الحقيقية التعبير أن الوقف التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة باعتبار أن المشرع الجزائري متأثر بتعريفات فقهاء الشريعة الإسلامية للوقف، من ذلك أن الإمام أبو زهرة يرى أن الوقف عندما يحكم بلزومه التزام تبرع. من جهة أخرى يذهب إلى أن للعقد عند الفقهاء تعريفان أحدهما خاص وآخر عام وهذا الأخير يقضي بأن العقد: «كل تصرف يترتب عليه التزام ولو بإرادة واحدة»<sup>4</sup>. وقد ذهب الأستاذ كنانة إلى أن عدم وضوح المشرع الجزائري يعود لأمرين: أولهما اعتبار الوقف عقد يخضع لشروط العقد خاصة شرط الشكلية والشهر في العقود العقارية وثانيهما تعذر القبول في أغلب الأحيان<sup>5</sup>. إن نية المشرع الجزائري في اعتبار الوقف عقد تتأكد بنص المادة 41 من قانون الأوقاف: «يجب على الواقف أن يقيّد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.» وبموجب هذا النص يشترط المشرع لإنشاء الوقف كتصرف قانوني أن يحرر في وثيقة رسمية وان يخضع للإشهار معتبراً بذلك عقد الوقف عقداً رسمياً. والسؤال الذي يثور هل الرسمية المطلوبة للانعقاد أم للإثبات؟ خاصة إذا قارنا نص المادة 41 بنص المادة 35 من قانون الأوقاف والتي تقرر حرية الإثبات، من جهة أخرى يثور السؤال هل تكفي الرسمية وحدها في الإثبات أم لابد من الإشهار إلى جانبها؟ تماشياً مع النظام القانوني الخاص بالملكية العقارية والذي يستلزم إخضاع جميع التصرفات الواردة على عقار للشكلية والإشهار العقاري ولا يخفى علينا أن أصل الوقف و أغلبه يرد على العقار.

## 1- الرسمية:

يعرف العقد الرسمي طبقاً للمادة 324 من التقنين المدني الجزائري: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام 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.» وبالمقارنة مع نص المادة 41 من قانون الأوقاف فالعقد الرسمي للوقف هو العقد الذي يحرره الموثق في شكل وثيقة مكتوبة تثبت التصرف الذي أنشأ الوقف، ولما كان الأصل في التصرفات القانونية الرضائية والشكلية استثناء عن الأصل لابد

من نص تشريعي يقره فالعقد الرسمي للوقف في الجزائر يرتبط أساسا بتاريخ إنشاء تصرف الوقف، لذلك ينبغي التمييز بين:

### 1-1- العقود الشرعية ما قبل صدور قانون التوثيق ودخوله حيز التنفيذ:

أغلب العقود قبل صدور قانون التوثيق بموجب الأمر 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 ودخوله حيز التنفيذ في 01-01-1971 كانت عرفية ولم يكن يشترط فيها الرسمية، وعقود الوقف بسبب طابعها الديني كانت تحرر من قبل القضاة الشرعيين وبموجب القرار رقم 40097 المؤرخ في 03-06-1989 تؤكد الطابع الرسمي لهذه العقود<sup>6</sup>.

### 1-2- الفترة الممتدة بين إصدار قانون التوثيق ودخوله حيز النفاذ إلى غاية صدور قانون الأسرة بتاريخ 09-06-1984:

في ظل هذه الفترة المبدأ هو خضوع التصرفات العقارية للشكلية تحت طائلة البطلان، وذلك طبقا لقانون التوثيق خاصة المادة 12 منه وبموجب نصوص التقنين المدني خاصة المواد 324 مكرر و 793، فالمفروض أن كل تصرف وارد على العقار بعد صدور قانون التوثيق ينبغي أن يحرر في شكل رسمي ويخضع للإشهار باعتبار أن نظام الشهر العقاري الجزائري هو الإطار القانوني الأساسي لنظام الملكية العقارية، وذلك بسبب رغبة المشرع الجزائري في تحقيق الاستقرار اللازم للملكية العقارية وتكريس مبدأ الثقة في المعاملات المتعلقة بها<sup>7</sup>. وبالتالي كل عقد عرفي موضوعه العقار ينشأ بعد تاريخ 01-01-1971 يعتبر باطلا بطلانا مطلقا، غير أن الواقع العملي أثبت أن القضاء لم يحترم دائما هذه القاعدة حيث لم يحكم ببطلان كثير من العقود العرفية المتعلقة بنقل الملكية العقارية، مما استدعى اجتهادا واضحا للمحكمة العليا وهو ما حدث فعلا بموجب القرار رقم 136.156 الصادر في 18-02-1997. وبالنسبة للعقود العرفية المنشأة للوقف الوارد على عقار لم تكن بعيدة عن الخلاف بشأن صحتها خاصة في ظل غياب نص قانوني واضح يشترط الرسمية تحت طائلة البطلان، وإن كان القضاء بموجب قرار المحكمة العليا رقم 234655 الصادر في 16-11-1999 اتجه إلى عدم إخضاع عقد الوقف للرسمية باعتباره من أعمال التبرع<sup>8</sup>، كما أن المشرع في قانون الأسرة الصادر في 09-06-1984 اكتفى بالإشارة في المادة 217 إلى أن الوقف يثبت بما تثبت به الوصية و أحال إلى المادة 191 في بيان ما تثبت به الوصية دون أن يشير صراحة إلى أن الوقف عقد. وطبقا لنص المادة 191 فإن الوصية تثبت بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، أما في حالة وجود مانع قاهر فتثبت الوصية بحكم يؤشر به على هامش أصل الملكية. و الواضح أن نص المادة جاء صريحا بشأن اشتراط الرسمية في إثبات الوصية وبالتبعية يكون إثبات الوقف بعقد رسمي واستثناء في حالة وجود مانع قاهر يكون الإثبات بحكم قضائي<sup>9</sup>.

## 1-3- الفترة الممتدة من صدور قانون الأوقاف 91-10 في 27-04-1991 إلى يومنا:

بموجب المادة 41 من قانون الأوقاف السابق الإشارة إليها اشترط المشرع صراحة في عقد الوقف أن يكون رسمياً، غير أن الإشكال الذي أثارته المادة هل الشكلية المطلوبة ركن للانعقاد أم وسيلة للإثبات باعتبار أن المشرع لم ينص صراحة على بطلان العقود التي لم تخضع للرسمية، وإذا كانت الرسمية وسيلة للإثبات فما قوتها إذا قارنا نص المادة 41 مع نص المادة 35 من قانون الأوقاف التي جاء فيها: «يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية.». «؟

هناك من ذهب إلى أن المشرع الجزائري بعدم نصه على جزاء للعقود غير الرسمية تتجه إرادته إلى اعتبارها عقوداً صحيحة مستوفية لأركانها المنصوص عليها في المادة التاسعة من قانون الأوقاف، خاصة أن إبطالها يضر بالطابع الخيري لغرضها<sup>10</sup>، وقد أكد قرار المحكمة العليا رقم 234655 السابق الإشارة إليه هذا الرأي. غير أنه استناداً إلى جملة من المبررات يمكن القول بأن الشكلية تكون مطلوبة كركن لانعقاد خاصة إذا تعلق الأمر بعقد وقف وورد على عقار<sup>11</sup>، وبمفهوم المخالفة فإن عقد الوقف الغير رسمي الوارد على عقار هو عقد باطل بطلاناً مطلقاً لانعدام أحد أركانه التي اشترطها القانون :

- إن القاعدة القانونية المقررة في المادة 41 من قانون الأوقاف 91-10 هي قاعدة قانونية آمرة وفقاً للمعيار اللفظي لأنها جاءت بصيغة الإلزام (بجب) وكل نص أمر يترتب على مخالفته البطلان المطلق<sup>12</sup>.

- إن نظام الشهر العقاري الجزائري هو الإطار القانوني الأساسي لنظام الملكية العقارية، والمشرع الجزائري منذ صدور قانون التوثيق بموجب الأمر 70-91 ومن بعده صدور قانون الشهر العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 الصادر في 12-11-1975 وما تلاه من قوانين وأوامر ومراسيم وتعليمات أكد دائماً على اشتراط الرسمية والإشهار في التصرفات العقارية وذلك سعياً إلى تكريس وإرساء منظومة واضحة وموحدة للملكية العقارية. فكان لا بد لقانون 91-10 أن يأتي مؤكداً، مواكبا ومتفقاً مع السياسة التشريعية الخاصة بالملكية العقارية خاصة أن الوقف العام يرد في أغلبه على العقار.

- نصت المادة 793 من التقنين المدني: «لا تنقل الملكية والحقوق العينية العقارية في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار» ونصت المادة 324 مكرر 1 من التقنين المدني: «زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي...» وهذا النص الأخير يتفق مع نص المادة 12 من قانون التوثيق 70-91 والتي جاء فيها: «زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد» وتجدر الإشارة إلى أن مرسوم 76-

63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نص في المادة 61 منه: «كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي» إن هذه النصوص جميعا تؤكد على إلزامية تحرير عقد الوقف الوارد على عقار في شكل رسمي ولا يقدر في هذه الحقيقة القول بأن عقد الوقف يسقط الملكية ولا ينقلها والمشرع لم ينظم مسألة إسقاط الملكية، فالمواد رقم 17 و18 من قانون الأوقاف نصت على أن تصرف الوقف يرتب حق انتفاع للموقوف عليه<sup>13</sup> وحق الانتفاع هو حق عيني، وإذا كان الوقف وارد على عقار يكون حق الانتفاع حق عيني عقاري وبالتالي يدخل في مفهوم المواد السابقة، كما أن المادة الرابعة من قانون الأوقاف نصت في فقرتها الثانية: «يبثب-الوقف-وقفا للإجراءات المعمول بها، مع مراعاة أحكام المادة 2 المذكورة أعلاه» فهذه الفقرة تؤكد أن إثبات الوقف لا يجب أن يخرج عن الإجراءات المعمول بها، ما يفهم منه أنه بالنسبة للوقف الوارد على عقار يجب أن يتبع الإجراءات المعمول بها وهي الرسمية والإشهار، لذلك تكون الرسمية المطلوبة في نص المادة 41 من قانون الأوقاف ركن للانعقاد.

- نصت المادة 63 من قانون رقم 91-25 مؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية 1992: «يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية..» لقد أريد بهذه المادة القضاء على العقود العرفية و التأكيد على اشتراط الرسمية في العقود المتضمنة أموال أو حقوق عقارية، مع ذلك فالمحكمة العليا لم تقضي في جميع الأحوال ببطلان العقود العرفية الواردة على الأملاك العقارية، ما استدعى صدور الاجتهاد القضائي رقم 156-136 بتاريخ 18-02-1997 الذي جاء فيه: «حيث أن الشكل الرسمي في عقد بيع محل تجاري شرط ضروري لصحته، وأن تحرير عقد البيع في شكل آخر يخالف

القانون ويؤدي إلى بطلان العقد<sup>14</sup>. وإذا كان هذا الاجتهاد يتعلق بالعقود العرفية المتضمنة بيع المحلات التجارية فإن نطاق القرار يتسع ليشمل جميع المعاملات العقارية، وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المفتشية العامة لوزارة العدل تحت رقم 97-02 وكذلك القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في 23-05-1997 الذي جاء فيه: «من المقرر أن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر على الشكل الرسمي<sup>15</sup>. وهذا يدل دون أي مجال للشك أن العقود الواردة على عقار بما فيها عقد الوقف الوارد على عقار يجب أن تحرر في شكل رسمي تحت طائلة البطلان.

- إن نصي المادة 35 والمادة 41 من قانون الأوقاف متفقان تماما ومما تجدر الإشارة إليه بداية أن كليهما ورد ضمن أحكام مختلفة في قانون الأوقاف. إن المادة 35 في ظاهرها تأخذ بمبدأ الحرية في الإثبات وذلك تكريسا لأفضل حماية للأوقاف، غير أنه ينبغي أن تفهم حقيقة المادة أنها تكريس للرغبة في الكشف واسترجاع جميع الأملاك الوقفية التي تعرضت للضياع أو تغيير طبيعتها، خاصة في الفترة الاستعمارية وبعد الاستقلال في ظل الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية

الذي أمم الأملاك الوقفية وكذلك في فتره فراغ قانوني، إذ لم يوجد قانون خاص ينظم الوقف إلا ما ورد من نصوص قليلة في قانون الأسرة. إن ما سبق الإشارة إليه يعطي للمادة 35 من قانون الأوقاف بعدا ودلالة تؤدي إلى الاعتقاد بأن حرية الإثبات تتعلق بالأوقاف المنشأة في ظل الأوضاع الخاصة السابق الإشارة إليها، من أجل التمكن من استرجاع جميع الأملاك الوقفية. وما يؤكد ذلك نص المادة 38 من قانون الأوقاف الذي جاء فيه: «تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 02-11-1971 والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية<sup>16</sup>...» والملفت للانتباه في هذا النص ورود عبارة "إذا ثبت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية" وهي نفس العبارة الوارد في نص المادة 35 من قانون الأوقاف، بالإضافة إلى أن نص المادة 40 من قانون الأوقاف لم تحدد فيه آجال لاسترجاع الأملاك الوقفية المؤممة أو التعويضات.

من جهة أخرى يجب احترام طريقة الإثبات التي ينص عليها القانون، والمعلوم أن الوقف كما يرد في الغالب على العقار قد يرد على منقول أو منفعة طبقا للمادة 11 من قانون الأوقاف، والقانون بالنسبة للعقود الواردة على عقار لا يعتد في إثباتها إلا بالعقود الرسمية، ولذلك يمكن اعتبار نص المادة 41 الأمر هو الأصل ونص المادة 35 استثناء بالمفهوم السابق توضيحه، ولما كان الأمر على هذا النحو فلا يتصور بعد تاريخ صدور قانون الأوقاف 91-10 في 27-04-1991 أن ينشأ عقد وقف عرفي واردة على عقار ولا يكون البطلان المطلق جزاء له، وبهذا المعنى تكون الرسمية مطلوبة للانعقاد في الوقف الوارد على عقار.

- نصت المادة 44 من قانون الأوقاف: «تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال البر والخير» إن هذا النص يؤكد إرادة المشرع، ذلك أنه لم يغفل أن الوقف عمل من أعمال الخير والبر وفرض الرسمية والشهر قد يثبط الناس عن الوقف، فقرر حماية هامة لتشجيع الواقفين على الوقف. فالمشرع أصبح يدرك أن أفضل حماية لإرادة الواقف وما يتبعها بالضرورة من حماية لحقوق الموقوف عليهم و الغير أن تثبت في محرر رسمي، لأن الموثق من جهة من شأنه أن يبصر الواقف إلى خطورة التصرف الذي يقدم على إبرامه، مما يفسح له المجال لأن يتراجع عنه أو يعدل فيه، كما يحرص من جهة أخرى ألا يقع الوقف مخالفا لقواعد الميراث حتى لا تضيع حقوق الورثة، ويكون المحرر الرسمي دليل إثبات قوي في يد الموقوف عليهم تحفظ به حقوقهم كما أرادها الواقف. والحقيقة أن عمل البر والخير لا يوقفه إجراء بسيط وهو إفراغ الوقف في محرر رسمي لأن من قرر التضحية بماله طلبا للأجر الأخروي يبذل جهده لضمان تحقق مقصده، خاصة أن الأجر على الوقف كصدقة جارية لا ينقطع ما استمرت هذه الصدقة، كما أن مفهوم الصدقات لا يقف عند مجرد إخراجها بل يتعداه إلى تأديتها لمستحقيها، فلا يكون من مصلحة المتبرع ألا يتحقق مقصده بسبب إجراء بسيط، ومع ذلك فقد أحسن المشرع إذ تنبه إلى هذه المسألة والهدف هو

تشجيع الأوقاف العامة لما تلعبه من دور هام في تحقيق الانتعاش الاجتماعي والاقتصادي في المجتمع الإسلامي.

- بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26-10-2000 المتضمن إحداث وثيقة الإسهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط و كفاءات إصدارها وتسليمها استحدثت المشرع وثيقة الإسهاد المكتوب التي تكفل في النهاية بشهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي، وهذا دليل واضح على اتجاه المشرع نحو تأكيد ضرورة الرسمية لإثبات الوقف. كذلك استحدثت سجل عقاري خاص بالأموال الوقفية بموجب المادة 08 مكرر من قانون رقم 91-10 المعدل والمتمم هو تأكيد آخر على اشتراط الرسمية لأن التسجيل لا يرد إلا على عقود رسمية .

- بالنسبة للتشريع المقارن نجد أن المشرع المصري بموجب قانون الوقف رقم 48 لسنة 1946 في المادة الأولى منه اشترط أن يصدر بالوقف إسهاد رسمي وإلا كان التصرف غير صحيح، ولا يعتبر موجودا في نظر القانون<sup>17</sup>، بالإضافة إلى أن قانون الشهر العقاري المصري جاء بنص ليس له مثيل في القانون الجزائري من شأنه أن يحل كل الإشكالات التي يمكن أن تثار، إذ نص في المادة التاسعة: «جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل، ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم»<sup>18</sup>، إن هذا النص صيغ بعبارات دقيقة وواضحة ولا يترك مجالاً للتأويل، فعبارة "جميع التصرفات" يدخل فيها مفهومي العقد والتصرف من جانب واحد، ومن ثم لا حاجة لاعتبار الوقف عقداً على الرغم من عدم اشتراط القبول في إنشاءه. وعبارة "زوال حق من الحقوق العينية" تكفي ليدخل في مفهومها إسقاط الملكية ومع ذلك أكد المشرع المصري في نص المادة على أن "الوقف والوصية كتصرفات قانونية" تدخل في مفهوم المادة. أما عبارة "يترتب على عدم التسجيل... لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم" تحدد الجزاء مما لا يدع مجالاً للشك في أن الرسمية للانعقاد. ومع ذلك فقد وجه النقد للمشرع المصري، من حيث أن عموم لفظ الوقف ينبغي أن يستثنى منه وقف المسجد، لأن وقف المسجد بدون إسهاد رسمي لا يمكن اعتباره باطلاً لعدم مخالفته إجماع فقهاء المسلمين<sup>19</sup>. وهناك من ذهب إلى أن وقف المساجد ودور اليتامى والمستشفيات لا يحتاج إلى كتابة إسهاد لأن الوقف يثبت بتخصيصها لما أعدت له فعلاً، غير أن الوقف من حيث أنه حق عيني يجب فيه الإسهاد ثم التسجيل في السجل العقاري لأن معالم المسجد قد تختفي بالإضافة إلى احتمال إدعاء البعض ملكيتها<sup>20</sup>.



## 2- الإشهار:

استنادا لنص المادة 41 من قانون الأوقاف يلزم المشرع أن يشهر عقد الوقف الرسمي، وهي نتيجة طبيعية خاصة إذا تعلق الأمر بعقد وقف وورد على عقار استنادا لنصوص المواد 14، 15، 16 من الأمر 74-75<sup>21</sup> التي

تؤكد جميعها أن عقد الوقف الرسمي الذي محله عقار أو حق عيني عقاري لا بد أن يخضع للإشهار، غير أن السؤال الذي يطرح نفسه فيما يخص إثبات الوقف الوارد على عقار، هل يكفي فيه عقد رسمي أم لا بد من عقد رسمي مشهر كما تنص عليه المادة 29 من قانون التوجيه العقاري والتي تتطلب لإثبات الملكية الخاصة عقد رسمي مشهر؟

للإجابة على هذا السؤال لا بد من التمييز بداية بين الرسمية والإشهار، ثم تحديد أهمية الإشهار في عقد الوقف الرسمي.

## 2-1- التمييز بين الرسمية والإشهار:

يعرف الإشهار العقاري بأنه نظام قانوني يتم وفقا لإجراءات محددة قانونا تضمن حق الملكية والحقوق العينية الواردة على عقار وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات<sup>22</sup>. وتكمن أهمية الإشهار العقاري في إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار، والاحتجاج عليهم، وكذلك تقدير الثروة العقارية للأشخاص، أما أهم دور فهو ترتيب الأثر العيني الذي لا يمكن أن يترتب إلا بإتمام الشهر، فشهر التصرفات العقارية هو مصدر وجود ونشأة الحق العيني العقاري<sup>23</sup>.

أما الرسمية فهي ركن في التصرف الذي يشترط القانون أن تكون الشكلية ركنا فيه، وتكمن أهميتها في تنبيه الأشخاص إلى أهمية وخطورة التصرف المقدمين عليه خاصة في عقود التبرع، وكذلك توفير سند إثبات يكون حجة على الجميع ما لم يثبت تزويره. وتختلف الرسمية للانعقاد عن الرسمية للإثبات فالأولى يؤدي تخلفها إلى البطلان المطلق للتصرف وهو حال التصرفات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري أما الثانية فلا يترتب على تخلفها البطلان.

## 2-2- أهمية الإشهار في عقد الوقف:

إن خصوصية الوقف تعطي لإشهار عقد الوقف أهمية وأبعادا خاصة:

- مواد التقنين المدني الجزائري 165 مكرر، 792، 324 و 793 والمواد 14، 15، 16 من الأمر 75-74 السابق الإشارة إليها وكذلك المادة 29 من قانون التوجيه العقاري<sup>24</sup> تؤكد على أن إثبات حق الملكية والحقوق العينية العقارية وجميع العمليات القانونية الواردة على عقار يثبتها عقد رسمي مشهر، وطبقا لنص المادة 41 من قانون الأوقاف يشترط إلى جانب اشتراط الرسمية في عقد الوقف ضرورة إشهاره، والمصالح المكلفة بالسجل العقاري تكون ملزمة بتقديم إثبات للواقف بهذا الإشهار، كما تحيل نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، مما يدل من خلال عبارة إثبات الواردة في نص المادة أن المشرع يعتد في إثبات الوقف الوارد على عقار بالعقد الرسمي المشهر. والمعلوم أنه بمناسبة الشهر العقاري في

السجل العقاري للأموال العقارية بصفة عامة والعقارية الوقفية بصفة خاصة التي شملها المسح والإيداع لدى المحافظة العقارية يتم تسليم دفتر عقاري إلى مالك العقار طبقاً لأحكام المادة 18 من مرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وبالنسبة للوقف فإن الدفتر العقاري باسم الوقف - خاصة وأن هذا الأخير قد منحه القانون شخصية معنوية - يسلم إلى الهيئة المكلفة بالأوقاف. وعلى ضوء ما سبق فإن عقود الوقف التي يكون محلها عقار أو حق عيني عقاري لا تنتج آثارها بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهر العقد .

إن المشرع الجزائري أخذ بلزوم الوقف على رأي جمهور الفقهاء<sup>25</sup>، ولذلك لا يجوز للواقف أن يرجع عن وقفه استناداً للمادة 16 من قانون الأوقاف، ومتى أبرم الواقف عقد الوقف الرسمي تتأكد إرادته في الوقف وعدم الرجوع فيه وهي إرادة يحميها القانون، وبالنسبة لورثة الواقف باعتبارهم من الغير لا يمكن الاحتجاج عليهم بوقف عقار مورثهم إذا كان عقد الوقف لم يخضع للإشهار - ومن هنا تظهر قيمة الإشهار - على هذا الأساس يكفي لإثبات الوقف الوارد على عقار استثناء عقد رسمي حماية لإرادة الواقف وحقوق الموقوف عليهم، وهذا الاستثناء يدخل في مفهوم المادة 8 من قانون الأوقاف، التي تعتبر في فقرتها الخامسة أن من بين الأوقاف العامة المصونة الأملاك التي تظهر تدريجياً بناء على وثائق رسمية، وما يؤكد هذا الرأي أن المذكرة رقم 00389 الصادرة في 23-01-2001 الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية جاء فيها: "أن حق الموقوف عليهم بالنسبة لعقار وقف وفقاً لخاصة هو بالتأكيد ليس حق ملكية كامل وشامل ولكنه حق انتفاع وبالتالي هو خاضع للإشهار العقاري، وبالنسبة للشهادة التوثيقية بعد الوفاة المتضمنة العقارات الموقوفة وفقاً لخاصة يكون لها أثر تبيان هوية الموقوف عليهم كما تم تحديدهم في عقد تأسيس الوقف كما أنها تشكل في حد ذاتها السند الرسمي المثبت لممارسة حق الانتفاع على عقار موقوف وفقاً لخاصة"<sup>26</sup>، وإذا كانت هذه المذكرة تتعلق بالوقف الخاص، فمن باب أولى في حالة الوقف العام يمكن للموقوف عليهم أو السلطة المكلفة بالأوقاف تقديم عقد الوقف الرسمي للإشهار. إن ما سبق يؤكد على أهمية الرسمية كركن في عقد الوقف لحماية لإرادة الواقف ولحقوق الموقوف عليهم، وعلى العموم إذا كانت المادة 41 من قانون الأوقاف تلزم الواقف بإشهار عقد الوقف الرسمي، فالحقيقة أن الذي يلتزم بذلك هو الموثق تطبيقاً لأحكام المادة 90 من مرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي جاء فيها: «ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة إلى الإشهار العقاري والمحرومة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة» والتزام الموثق في هذه الحال هو التزام بتحقيق نتيجة يترتب عليه مسؤولية مدنية وإدارية<sup>27</sup>، وبالتالي أمام تحمل الموثق لهذا الالتزام فكل عقد رسمي محرر أمامه سيخضع بالضرورة للإشهار بما في ذلك عقد الوقف.

- يعتبر الإشهار وسيلة هامة لجرد الأملاك الوقفية العامة، وعملية الجرد لا بد منها لحماية الأوقاف من الضياع والاستيلاء وكل التصرفات الغير جائزة قانوناً كالبيع والهبة... الخ. وقد نصت المادة 8 مكرر

من قانون الأوقاف المعدل والمتمم: «تخضع الأملاك الوقفية لعملية جرد عام حسب الشروط و الكيفيات والأشكال القانونية والتنظيمية المعمول بها. يحدث لدى المصالح المعنية لأملاك الدولة سجل عقاري خاص بالأملاك الوقفية وتشعر السلطة المكلفة بالأوقاف بذلك. تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم» يؤكد هذا النص على ضرورة إشهار الوقف الوارد على عقار من حيث أنه من جهة واردة على عقار فلا بد من تسجيله في مجموعة البطاقات العقارية، ومن جهة ثانية التمكين من جرد الأملاك الوقفية العامة. وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-51 المؤرخ في 04-02-2003 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكررنصت المادة الرابعة منه على أن يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية بموجب قرار مشترك، وقد صدر هذا الأخير بتاريخ 15-11-2003 ونص في المادة الثانية منه: «يأخذ السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية شكل البطاقات العقارية المنصوص عليها في القرار المؤرخ في 27 جمادى الأولى لعام 1369 الموافق 27 ماي 1976 والمتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية وتكون باللون الأزرق».

#### ثانيا: الشهادة

تعرف الشهادة على أنها: «إخبار شخص لإثبات حق لغيره على غيره في مجلس القضاء»<sup>28</sup> وتعتبر الشهادة من أهم وسائل إثبات أصل الوقف في الشريعة الإسلامية، ولا يشترط فيها المعاينة حيث تقبل عند فقهاء الإسلام ولو بنيت على التسامع فقط<sup>29</sup>، وقد أخذ المشرع الجزائري بالشهادة كوسيلة لإثبات الوقف حيث نصت المادة 08 فقرة 05 من قانون الأوقاف أنه تعتبر من الأوقاف العامة المصونة: «الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار» وجاء في فتوى صادرة عن المجلس الإسلامي الأعلى في 17-01-1989 أنه: «إذا ثبت بشهادة جماعة من المسلمين أو شهادة رسمية أن المحل قد بناه جماعة من المسلمين لتقام فيه الصلوات فهو لهم»<sup>30</sup>.

تطبيقا لأحكام المادة 08 السابقة صدر المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 مؤرخ في 26-10-2000 المستحدث لوثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، وقد أضفى المشرع بهذا المرسوم الرسمية على شهادة الشهود لتتحول من شهادة مكتوبة إلى وثيقة رسمية تخضع للتسجيل في السجل العقاري.

#### 1- وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي:

وثيقة الإشهاد المكتوب هي وثيقة تتضمن شهادة مكتوبة يدلي بها شهود عدل، وتتضمن وجوبا حسب المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 2000-336 الذي حدد نموذجها بالملحق التابع له:

- المعلومات الخاصة بالشهود مع التوقيع.
- التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا.
- رقم تسجيلها بالسجل العقاري الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا.

## 2- الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي:

طبقا للمادة 05 من مرسوم 2000-336 تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد إذا اجتمعت أكثر من ثلاث وثائق إشهاد مكتوب لإثبات الملك الوقفي. هذه الشهادة هي وثيقة تتوج بها شهادات الشهود، تصدر في شكل رسمي وتخضع للإشهار. وقد حدد القرار المؤرخ في 26-05-2001 نموذج هذه الشهادة ومحتواه حيث نص في المادة 03 منه أن تتضمن وجوبا:

- عنوان الشهادة.
- المراجع القانونية المعتمدة.
- رقم وتاريخ تسجيل وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا.
- تحديد مساحة الملك الوقفي وموقعه.

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 2000-336 على خضوع الملك الوقفي محل وثيقة الإشهاد إلى التسجيل والإشهار العقاري، وهو ما يتوافق مع نص المادة 41 من قانون الأوقاف، مما يدل على أن القيمة القانونية للشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي هي من قيمة العقد الرسمي المثبت للملك الوقفي، وهو ما أكدته التعليمات الوزارية المشتركة رقم 09 المؤرخة في 16-09-2002 الصادرة عن وزير الشؤون الدينية والمالية والمتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، حيث اعتبرت أن الشهادة الرسمية هي بمثابة عقد تصريحي يبرمه موظف مختص ومؤهل توافقا مع المادة 324 من التقنين المدني التي تحدد مفهوم العقد الرسمي والمادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف<sup>31</sup>، وهذا الموظف هو مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية بصفته أعلى سلطة مكلفة بالأحكام الوقفية على المستوى المحلي. كما حددت التعليمات كليات إشهار الشهادة الرسمية.<sup>32</sup>

غير أن المرسوم التنفيذي 2000-336 أشار في المادة 05 منه إلى إرفاق الشهادة الرسمية بشرط البطلان عند ظهور أدلة مضادة، وهذا الشرط كان محل انتقاد لأنه من شأنه أن ينقص من القيمة القانونية لهذه الشهادة، كما يتنافى مع شرط إشهارها، فالمعلوم كما سبق البيان أن الإشهار هو الذي يعطي للوثيقة الرسمية حجيتها كما أنه هو مصدر الحق العيني، بالإضافة إلى أن الورقة الرسمية ذات قوة ثبوتية قاطعة ما لم يثبت تزويرها طبقا للمادة 324 مكرر 5 من التقنين المدني، لذلك فإن إغفال هذا الشرط في قرار 26-05-2001 المحدد لشكل ومحتوى الشهادة الرسمية وكذلك الملحق الموضح لنموذجها يعتبر في محله.

## الخاتمة:

من خلال هذا البحث نخلص إلى النتائج التالية:

- إن مقاصد الوقف لا يمكن أن تتحقق إلا في ظل حماية قانونية حقيقية، وقد خطا المشرع الجزائري خطوة هامة لتحقيق ذلك من خلال نصوص قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، خاصة تلك المتعلقة بمسألة الإثبات التي ترتبط بدورها بشكل أساسي بنشأة الوقف وحياته.
- يتجلى من تأكيد المشرع الجزائري على اشتراط الرسمية في العقود المنشأة للتصرفات الوقفية، نية المشرع في تكريس حماية فعالة للأموال الوقفية من الضياع، مقارنة مع الثروة الهائلة من الأملاك الوقفية الضائعة على طول عقود من الزمن في ظل غياب عقود رسمية لإثباتها والتمكين من استرجاعها.
- إذا كان يفهم اشتراط المشرع الجزائري للرسمية والشهر للعقود المنشأة للتصرفات الوقفية خاصة تلك الواردة على عقارات تماشيا مع السياسة التشريعية للملكية العقارية، فإن هذا الاشتراط يفهم من جهة أخرى أنه تأكيد لفعالية المشرع بأن أفضل وسيلة لحماية الأملاك الوقفية من الضياع وتحقيق مقاصد الوقف تتجسد في اشتراط الشكلية في التصرفات الوقفية، حيث تكون هذه الشكلية مطلوبة للانعقاد لا للإثبات فقط. ويتأكد ذلك بإضفاء المشرع الجزائري للطابع الرسمي على شهادة الشهود، وتحويلها إلى شهادة رسمية تخضع وجوبا للتسجيل والإشهار.
- إن فتح باب إثبات الوقف العام بكافة وسائل الإثبات، لا يكون إلا في إطار حماية الأوقاف العامة التي تعرضت للضياع والاستيلاء، بهدف التمكين من استرجاعها.
- رغم اهتمام المشرع الجزائري بوضع الأحكام المناسبة لحماية الثروة الوقفية، إلا أن بعض النصوص جاءت غامضة إلى حد التناقض، كما أن بعض المسائل الحساسة لم يبدو رأي المشرع واضحا بشأنها:
- القوة الثبوتية للعقد الرسمي المنشأ للتصرف الوقفي والقيمة القانونية للعقد الغير رسمي المبرم بعد صدور قانون 91-10.
- الطبيعة القانونية للشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي وقيمتها الثبوتية.

## الهوامش

- <sup>1</sup> - صبحي عبد المنعم، نظام الوقف في الإسلام وأثره في الدعوة إلى الله تعالى، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2008، ص28.
- 2- "le wakf est un acte par le quel une volonté individuelle s'engage a faire une donation"
- <sup>3</sup> - يكن زهدي، أحكام الوقف، المطبعة العصرية، بيروت، طبعة أولى، (د.ت)، ص758.
- الإمام أبو زهرة محمد، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الثانية، 1971، ص55 وما يليها.
- <sup>4</sup> - أبو زهرة، مرجع سابق، ص55-56.
- <sup>5</sup> - كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص65.
- <sup>6</sup> - "من المستقر عليه فقها و قضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد إعترافا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها" قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 1992، عدد 01، ص119.
- <sup>7</sup> - خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008، ص09.
- <sup>8</sup> - "من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا .
- ومتى تبين في قضية الحال أن عقد الحبس العرفي اقامه المحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الحبس المذكور على اعتبار أنه لم يفرغ في الشكل الرسمي فإنهم أخطئوا في قضائهم وعرضوا قرارهم لإنعدام الأساس القانوني لعدم إمكان تطبيق قانون الأسرة بأثر رجعي" قرار منشور في مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، 2001، ص314.
- <sup>9</sup> - أنظر خلفوني، مرجع سابق، ص145 إلى 150.
- <sup>10</sup> - كنانة، مرجع سابق، ص119.
- <sup>11</sup> - إن الوقف في بداياته كان مرتبطا بالعقار، فكانت جل الأوقاف عقارية، غير أن مفهوم الوقف تطور إلى وقف المنقولات والمنافع وهو ما اعترف به المشرع الجزائري صراحة في نص المادة 11 من قانون الأوقاف مع ذلك يظهر تأثر المشرع الجزائري بالمفهوم القديم للوقف في عدة مواضع من قانون الأوقاف ما يفسر لنا اشتراط الرسمية في عقد الوقف ويثير التساؤل حول أهمية الرسمية ودورها في الوقف الوارد على المنافع بما فيها المنقولات.
- <sup>12</sup> - زعلاني عبد المجيد، المدخل لدراسة القانون (النظرية العامة للقانون)، دار هومه، الجزائر، 2007، ص25.
- <sup>13</sup> - المادة 17 من قانون 91-10: "إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف، ويؤول حق الإنتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه"
- المادة 18 من قانون 91-10: "ينحصر حق المنتفع بالعين الموقوفة فيما تنتجه، وعليه استغلالها استغلالا غير متلف للعين وحقه حق إنتفاع لا ملكية"
- <sup>14</sup> - إجتهد قضائي مشار إليه في: حمدي باشا عمر، الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، طبعة منقحة ومزينة، 2007، ص129.
- <sup>15</sup> - نفسه، ص130-131.
- <sup>16</sup> - من بين طرق الإثبات المقصودة بالإضافة إلى العقود و شهادة الشهود هناك الأرشيف الوطني والسجلات القديمة بمصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية.

- 17 - شلبي محمد، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الرابعة، 1982، ص341.
- 18 - مشار إليها في: نفسه.
- 19- أنظر نفسه، ص342 إلى 344.
- 20 - يكن، مرجع سابق، ص77.
- 21 - نصت المواد على التوالي: « تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي: جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية... وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية». « كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية... ».
- « إن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية».
- 22- باشا، مرجع سابق، ص118.
- 23- خلفوني، مرجع سابق، ص140.
- 24- المادة 29 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990: «يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري».
- 25 - حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، دار هومه، الجزائر، 2004، ص80.
- 26- أنظر باشا، عقود التبرعات، مرجع سابق، ص139-140.
- 27 - خلفوني، مرجع سابق، ص65.
- 28 - الزرقا مصطفى، أحكام الوقف، دار عمار، الطبعة الأولى، 1997، ص119.
- 29 - نفسه، ص121.
- 30 - أنظر قرار رقم 97512 مؤرخ في 16-01-1994، منشور بالمجلة القضائية، عدد 02، لسنة 1994، ص207.
- 31 - نصت المادة: « للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 08».
- 32- أنظر باشا، عقود التبرعات، مرجع سابق، ص143.