المحاضرة 5: أنواع الملكية العقارية

نص المشرع الجزائري على ثلاث أنواع من الملكية بصفة عامة، بما فيها الملكية العقارية في القانون رقم **25/90** المؤرخ في **1990/11/18** المتضمن التوجيه العقاري، و الذي سن ثلاثة أصناف منها كالتالي:

1/ الأملاك الوطنية : يحكمها القانون رقم **30/90** المؤرخ في **1990/02/01** المتضمن قانون الأملاك الوطنية، و القانون رقم **14/08** المؤرخ في **2008/07/20** المعدل و المتمم له، إذ نصت المادة**(06)** منه التي عدلت المادة **(12)** على أن : تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعملة مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكييف بحكم طبيعتها تكييفا مطلقا و أساسيا مع الهدف الخاص.

و تشمل هذه الملكية :

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية .
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية.

1/ الأملاك الوطنية العمومية : تشمل جميع الأملاك العقارية و المنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور و غير قابلة للتصرف فيها او الحجز عليها، و غير قابلة للتقادم، و تشمل (شاطئ، البحر، الموانئ، المطارات، الطرق العمومية

أما الأملاك الوطنية الخاصة فتشمل كل الأملاك الوطنية الاخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، و تخضع هذه الأملاك للتصرف فيها مع عدم قابليتها للتقادم أو الحجز عليها إلا ما استثني منها بنص خاص.

2/ الأملاك الوقفية : يتطلب لتطرق لتعريف الوقف، انواعه، أركانه، شروطه.

1-2 تعريف الوقف

نصت المادة 213 من قانون الأسرة على أن الوقف : " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد و التصدق".

كما عرفت المادة (3) من القانون 91-10 (الملغى) المتعلق بالأوقاف الوقف على أنه :

" حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير."

لكن بصدور القانون 25-06 المؤرخ في 07/19/ 2025 يتعلق بالأوقاف ألغى أحكام القانون 91-10 ، وجاء بتكييف جديد للوقف في مادته (8/) على أنه: " حبس المال عن التملك بصفة مؤبدة أو مؤقتة، والتصدق بالمنفعة على وجه من وجوه البر والخير العامة أو الخاصة أو المشتركة. والوقف عقد تبرع لازم يصدر عن إرادة منفردة، حرة، وغير معيبة من الواقف الراشد كامل الأهلية."

ومن خلال استقراء النصوص القانونية الثلاثة يتضح أن المشرع الجزائري انتقل من صفة الأبدية للمال الموقوف إلى الصفة المؤقتة له وحتى المشتركة بهدف تشجيع انفتاح مؤسسة الوقف على المجتمع وترقية إرادة البر والخير، وبعث الحركة الوقفية وضمان المحافظة عليها، وتشجيع استثمار الأملاك الوقفية وتطويرها.

2-2 أنواع الوقف:

نصت المادة (5) من القانون 25-06 على ثلاثة أنواع من الوقف تتمثل في الأملاك الوقفية العامة، الأملاك الوقفية الخاصة، الأملاك الوقفية المشتركة.

أ- **الوقف العام** : هو ما حُبس على جهات البر والخير ابتداء أو مالا، وينقسم إلى :

وقف عام غير محدد الجهة: وهو وقف لم يحدد مصرف معين لريعه، فيصرف ريعه في أعمال وأوجه البر والخير العامة.

وقف عام محدد الجهة: وهو وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه، ولا يصح صرف ريعه على غيره من أعمال وأوجه الخير، إلا إذا استنفذت.

ب-**الوقف الخاص** : وقف يحبسه الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو أشخاص يٌعينهم، ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، وإذا عٌدمت ذات الجهة يؤول إلى وقف عام.

ج- الوقف المشترك: وقف يحبسه الواقف ابتداء على جهة بر عامة وعلى شخص أو عدة أشخاص معينين من قبله، فهو نوع يجمع بين الوقف العام والخاص، بحيث يخصص جزء من ريعه لذرية الواقف، والجزء الآخر لجهات البر العامة.

وحسب تحليلنا الشخصي يمكن تقسيم أنواع الوقف كالتالي:

أنواع الوقف من حيث مدته : وقف مؤبد، وقف مؤقت

الوقف المؤبد: وهو الأصل في الوقف، إذ يٌحبس المال بصفة مؤبدة دائمة ومستمرة .

الوقف المؤقت: سمح القانون رقم 25-06 بتأقيت الوقف بمدة زمنية محددة أو بحياة الواقف أو الموقوف عليه، بما يفتح المجال لاستثمارات وقفية قصيرة أو متوسطة المدى، وهدف المشرع الجزائري من تغيير الوظيفة الأصلية للوقف نتيجة العقارات الوقفية المهملة لسنوات عديدة بعدم استعمالها واستغلالها، فجعل مرونة في مدتها لتكون لها وظيفة اقتصادية.

أنواع الوقف من حيث طبيعة المال الموقوف

يتسع محل الوقف من حيث طبيعة المال إلى : وقف عقاري، وقف منقول ، وقف نقود، وقف منافع،

الوقف العقاري: يشمل الأراضي والمباني، الأشجار

الوقف المنقول: مثل السيارات ، الآلات، المعدات، ثمار الأشجار إذا تم قطفها

وقف النقود: أقر القانون 25-06 صراحة جواز وقف الأموال النقدية لاستثمارها وصرف ريعها، وهو تحول يدعم الصناديق الوقفية مثل صندوق الزكاة.

وقف المنافع والحقوق المعنوية: مثل حقوق التأليف، براءات الاختراع، أو منفعة عقار لمدة معينة.

2-3 أركان الوقف :

يقوم الوقف طبقا لنص المواد 13-14-15-16-17 من القانون 25-06 على أربعة أركان : الواقف، المال الموقوف، صيغة الوقف، الموقوف عليه.

أ- **الواقف:** شخص طبيعي و/ أو معنوي، أصيلا أو وكيلا، مالكا للمال المراد وقفه، ارادته سليمة وحرة وغير معيبة بعيب من عيوب الرضا.

ب- **المال الموقوف:** هي عين مشروعة معينة بالذات، و يكون محلها عقارا أو منقولا أو حقوقا مادية أو معنوية أو منفعة، وكل ما يمكن اعتباره مالا ولو مشاعا، ويتم فرز الحصة الموقوفة.

ت- **صيغة الوقف:** ينعقد الوقف بالإيجاب والقبول، وتكون بالتعبير عن إرادة الواقف وقبول الموقوف عليه، إما باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة أو بكل وسيلة تعبر عن ذلك.

ث- **الموقوف عليه:** كل شخص طبيعي و / أو معنوي؛ وهو الجهة المستحقة التي حددها الواقف، سواء كانت عامة أو خاصة أو مشتركة.

4-2 شروط الوقف

ينظم الوقف طبقا للاشتراطات التي يحددها الواقف بإرادته، ويجب التقيد بها، إلا إذا كانت مخالفة للتشريع والتنظيم المعمول بهما أو لأحكام الشريعة الإسلامية أو ما يقتضيه عقد الوقف، ولكن لا يمكن للواقف الرجوع في الوقف، أو تغيير مصارفه أو شروطه بعد إبرام عقده، إلا إذا اشترط لنفسه ذلك عند إنشاء العقد.

وينشأ الوقف العقاري بموجب عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، ويتعين على كل موثق قام بتحرير عقد متعلق بالوقف إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف في أجل ستين يوما، يسري ابتداء من تاريخ تحرير العقد، وكذا تمكينها بنسخة من العقد بعد استيفاء الاجراءات المعمول بها.

ويثبت الوقف بجميع طرق ووسائل الإثبات القانونية والشرعية، على أن يفرغ ذلك في عقد رسمي.

3/ الأملاك الخاصة : و يحكمها القانون المدني و قانون التوجيه العقاري حسب طبيعة الملك، فالملكية الخاصة ضرورة ملحة للإنسان وجدت بهدف خلق التوازن بين رغبته في التملك الذاتية و حاجته للمجتمع.

و تعد الملكية الخاصة حق المالك في استعمال و استغلال و التصرف في ملكه بطريقة مطلقة دون مخالفة القوانين، و هي أربعة صور : ملكية تامة يستجمع فيها المالك سلطاته الثلاث، حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق التصرف، و إما ملكية مجزئة أو ملكية مشاعة، أو ملكية مشتركة.