

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة المسيلة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الأسرة

# إنتقال الملكية العقارية عن طريق الهبة في التشريع الجزائري

إعداد الطالبان :

1- محمد قروش

2- كريم ذوادي

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
		رئيسا
آسيا حميدوش		مشرفا ومقررا
		مناقشا

السنة الجامعية

2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

الشكر لله سبحانه وتعالى على إتمام هذا العمل  
كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى عائلتي الكبيرة على  
رأسهم أُمي وأبي  
وعائلتي الصغيرة المتكونة من زوجتي وأبنائي محب  
الدين وياسين ونور اليقين  
وأتوجه بالشكر والتقدير إلى كل الأساتذة الذين دعمونا  
ولم يبخلوا بتوجيهاتهم القيمة.

وبالشكر إلى الأستاذة المشرفة حميدوش آسيا على  
كل النصائح والتوجيهات المقدمة لنا أثناء إعدادنا  
للمذكرة.

في الأخير الشكر الجزيل للجنة المناقشة على قبولها  
لمناقشة مذكرتي.

## إهداء :

إلى والدي العزيزين الكريمين وإلى كل من  
شجعنا وساندنا على انجاز هذا العمل المتواضع  
وخاصة زوجتي العزيزة وأبنائي فلذات أكبادي  
وإلى كل العائلة الكبيرة إخواني وأخواتي وأعمامي  
وعماتي وكل من ساهم من قريب أو بعيد وإلى كل  
من لم يذكره قلبي.

محمد قروش

## إهداء :

إلى الوالدين الكريمين الذين لن ننسى فضلهما  
وإلى كل من شجعنا ووقف إلى جانبنا في انجاز  
هذا العمل المتواضع، وبالخصوص إلى زوجتي  
العزيزة وإبنتي الحبيبة أسيل.

وإلى كل الأهل والأقارب وكل من ساهم من  
قريب أو بعيد وإلى كل من لم يذكره قلبي.

عبد الكريم ذوادي

## خطة البحث

- الفصل الأول: ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية العقارية .
- المبحث الأول: تعريف الهبة والملكية العقارية والمقومات الأساسية التي تقوم عليها .
- المطلب الأول: تعريف الهبة والملكية العقارية.
- المطلب الثاني: المقومات الأساسية التي تقوم عليها الهبة في العقار.
- المبحث الثاني: أركان الهبة التي تقوم عليها لنقل الملكية العقارية .
- المطلب الأول: الأركان العامة للهبة في الملكية العقارية
- المطلب الثاني: الأركان الخاصة للهبة في الملكية العقارية.
- الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية العقارية.
- المبحث الأول: الإلتزامات المترتبة عن الهبة في نقل الملكية العقارية .
- المطلب الأول: الإلتزامات المترتبة على عاتق الواهب .
- المطلب الثاني: الإلتزامات المترتبة على عاتق الموهوب له.
- المبحث الثاني: أحكام الرجوع عن الهبة في نقل الملكية العقارية والآثار المترتبة عليه.
- المطلب الأول: الرجوع في الهبة في نقل الملكية العقارية.
- المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الرجوع في الهبة في نقل الملكية العقارية
- خاتمة

# مقدمة

### مقدمة :

لقد شرع الإسلام جملة من التصرفات المالية منها الواجبة كالزكاة إن تحققت شروطها ، ومنها المندوبة وتشمل كل أنواع التطوع بالصدقات ومنها الهبة والتي سنتناولها في دراستها هذه ، وغير ذلك من الأحكام المتعلقة بها.

وتعد الهبة تصرف قانوني وشرعي، تسير أحكامه بقواعد وفق ضوابط تجعله يحقق أهدافه التي تبرم من أجلها.

وللهبة دورها في العلاقات الاجتماعية، إذ ترسخ روح التعاون والتكافل الإجتماعيين بين الأفراد داخل المجتمع الواحد فهي تعد من عقود التبرعات، حيث هذه التبرعات حيزا هاما في المصنفات الفقهية والمعاملات القانونية بالنظر لأحكامها وشروطها.

ولقد كان موضوع الهبة محل بحث من طرف الفقه الإسلامي والتقنيات الوضعية على اختلافها وذلك نظرا لأهميته، فقد نظم المشرع الجزائري أحكامها على غرار ذلك في قانون 11/84 الصادر بتاريخ 1984/06/09 المعدل والمتمم بموجب الأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27<sup>1</sup>.

حيث قسم المشرع الجزائري عقود التبرعات إلى عقود التفضيل، وهي التي يكون محلها المنافع والخدمات، كالعمرى<sup>2</sup> والرقبي<sup>3</sup>، وغيرها، وإلى عقود الهبات، التي يكون محلها مالا معيناً يخرج من ذمة الواهب، وهو الشخص الذي يقدم الهبة إلى الشخص الذي يتلقى الهبة وهو الموهوب له.

1- قانون 11/84 الصادر بتاريخ 1984/06/09 المعدل والمتمم بموجب الأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، ج ر ، عدد 15 المؤرخ في 22 يونيو 2005.

2- نوع من الهبة مأخوذة من العمرى، وهو هبة الشيء مدة عمر الموهوب له، بشرط الاستيراد بعد موت الموهوب له.

3- الرقبي هو أن يقول الواهب، إن مت قبلك فهي لك، إن مت قبلي فهي لي.

لا بد الأحكام الهبة أن يكون مكانها القانون المدني، بما أنها من الأحوال العينية وليست الشخصية، لكن المشرع الجزائري أدرجها ضمن الأحوال الشخصية وذلك بالتنصيص عليها في قانون الأسرة كونها من العقود المسماة.

ولقد عرف المشرع الجزائري في المادة 202 من ق. أ.ج أنها "الهبة تملك بلا عوض" الهبة على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على أن يشترط بلا عوض، و يجوز للواهب انجاز الشرط"

تظهر أهمية البحث من خلال ما يلي:

- أهمية الموضوع من الناحية العلمية.
  - كونه يشكل حدثا هاما منذ القدم، إذ أصبحت الهبة في العقار من التصرفات القانونية الجارية العمل بها.
  - كونه يعالج قضية اجتماعية اقتصادية حساسة.
  - لكثرة ما يرد من أسئلة يطلب منها أصحابها معرفة الحكم القانوني والشرعي للتصرف الصادر من الواهب أو الموهوب له.
  - كون موضوع الهبة في العقار من النزاعات المعروضة أمام ساحة القضاء.
  - كون الشريعة الإسلامية أظهرت مدى الاهتمام بتنظيم علاقات الناس مع بعضهم البعض وخاصة الأمور المتعلقة بالمال بصورة تضمن عدم ضياع الحقوق والحفاظ عليها.
- قد نظم المشرع الجزائري أحكام الهبة الموضوعية في قانون الأسرة رقم 84/11 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، مستنبطا أغلبها من الشريعة الإسلامية الغراء، أما أحكام الهبة فقد أحالنا الشكلية إلى أحكام قانون 06-02 المؤرخ 20 فبراير 2006 المتعلق بقانون التوثيق<sup>1</sup>.

1- قانون 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 15، 2006، المعدل والمتمم لقانون 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988.

اتبعنا المنهج التحليلي الذي يقود لتوضيح وإزالة كل التشعبات التي تكتنف أحكام ومبادئ الهبة خاصة فيما يخص أحكام الهبة في العقار، والمنهج المقارن للتعرف على أحكام الهبة في العقار ما بين الشرع والقانون.

وعليه نطرح الإشكال التالي:

### كيف نظم المشرع الجزائري إنتقال الملكية العقارية عن طريق الهبة ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية إرتأينا تقسيم بحثنا إلى فصلين، (الفصل الأول)، تناولنا فيه ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية في العقار، المقصود بالهبة العقار (المبحث الأول)، وأركان الهبة في العقار في (المبحث الثاني).

أما الفصل الثاني الذي هو تحت عنوان الأحكام المتعلقة بالهبة في نقل الملكية العقارية تناولنا في (المبحث الأول) الإلتزامات المترتبة عن الهبة في نقل الملكية العقارية، وأحكام الرجوع عن الهبة في نقل الملكية العقارية والآثار الناجمة عنه (المبحث الثاني).

### أهمية الموضوع:

له أهمية حيوية في مجال التنمية سواء الإقتصادية أو الإجتماعية، ويعد مصدرا هام للريح للأفراد.

### أسباب اختيار الموضوع:

من بين الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع: أصبح من القضايا الإجتماعية الحديثة والحساسة

### أهداف الدراسة:

في بحثنا هذا نحاول تسليط الضوء على الأسباب التي قررها المشرع في قانون الأسرة، لانتقال الملكية العقارية عن طريق الهبة على الخصوص من خلال نصوصه التي تم تقنينها لأسباب إنتقال الملكية العقارية

عن طريق تصرفات مادية.

أما المنهج المتبع لدراسة الموضوع وتحليله من خلال طرح وعرض النصوص القانونية، والاستدلال بمختلف نصوص قانون الأسرة الجزائري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ومقارنتها مع القوانين الشرعية والقوانين العربية، وإبراز كل الصعوبات التي تكتنف أحكام الهبة وذلك باتباع مناهج عدة التحليلي والاستدلالي والمقارن.

### الدراسات السابقة

- مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أسرة جامعة العقيد آكلي محند أولحاج، جامعة البويرة 2016.

- الصعوبات والعوائق

- قلة المصادر والمراجع التي بحثت وفصلت في الموضوع

- أن المشرع الجزائري لم يحط بموضوع الهبة من خلال عدم توضيح الإجراءات الواجب إتباعها في حالة الرجوع عن الهبة وعدم تحديد حالات الهبات التي لا ينبغي الرجوع فيها، وما يحكمها من أحكام بالنسبة للمتعاقدين والغير.

# الفصل الأول:

ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية العقارية

### الفصل الأول: ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية العقارية

للحبة أهمية ملفتة في الحياة العملية والقانونية، فهي تصرف خطير، إذ يتطلب جرأة من الواهب للتنازل عن جزء من ماله، قد يكون ذو تأثير كبير على وضعيته المالية، بما قد يلحق ضرراً بورثته كحرمانه من الميراث.

ارتأينا أن هذا البحث جدير بالاهتمام والدراسة، لأن الهبة يشكل حدثاً هاماً في حياة الواهب، باعتبار أنه ينقص ثروته، إذ أصبحت من أهم التصرفات القانونية الجاري العمل بها، وهذا ما يستوجب دراسة مفصلة لأحكامها.

سننطلق في هذا الفصل إلى مفهوم الهبة في العقار وتحديد نطاقها، لكن قبل ذلك لابد من التعريف بالهبة، وتحديد خصائصها التي تميزها عن غيرها من الأنظمة الأخرى، والأركان التي تقوم عليها، وتحديد مدى مشروعيتها، لذلك ارتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى (المطلب الأول)، للتعريف بالهبة شرعاً وقانوناً (المبحث الأول) مبحثين، سنخصص وتعريفها في مختلف التشريعات والقوانين الوضعية وتحديد مدى مشروعيتها، كذلك تحديد خصائص الهبة في العقار وما يميزها عن بقية العقود الأخرى المشابهة لها (المطلب الثاني).

أما في (المبحث الثاني) فسنركز من خلاله على الأركان التي يقوم عليها الهبة في العقار من خلال مطلبين (المطلب الأول)، سنتناول فيه الأركان العامة للهبة في العقار، أما في (المطلب الثاني) فسننطلق إلى الأركان الخاصة للهبة في العقار.

### المبحث الأول: المقصود بالهبة والملكية العقارية

للحبة أهمية في الحياة العملية فهي ذات أهمية ملفتة للنظر، في كون الهبة تكتسي خطورة في التصرفات القانونية إذ يتطلب شجاعة من الواهب ، بواسطتها يتنازل عن جزء من ماله للموهوب له، سنتناول المقصود بالهبة والملكية العقارية والمقومات التي يقوم عليها في (المبحث الأول) الذي بدوره قسمناه إلى مطلبين، (المطلب الأول) تناولنا المقصود بالهبة بصفة عامة شرعا وقانونا، ثم حددنا خصائص الهبة في العقار ، وتطرقنا إلى مفهوم الملكية العقارية فقها وقانونا ووضحنا أصنافها ، أما في (المطلب الثاني) فخصصناه للمقومات الأساسية التي تقوم عليها الهبة في الملكية العقارية .

### المطلب الأول: تعريف الهبة والملكية العقارية

يختلف مفهوم الهبة في العقار عن غيره من المفاهيم الأخرى، طبقا لـ ق م ج والقوانين الأخرى، لذا يقتضي منا الوقوف على تعريفات الهبة، (الفرع الأول) تعريفها شرعا وقانونا، وللحبة خصائص تتميز بها، سنقوم بتعريف الملكية العقارية فقها وقانونا (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مفهوم الهبة

سننظر إلى تعريف الهبة شرعا وقانونا.

### أولا: تعريف الهبة شرعا.

عرفت الهبة حسب كل مذهب بتعريفات مختلفة ، فنجد أن المذهب الحنفي بأنها تملك العين، بغير عوض، أي أن كل شخص يملك عينا ملكا صحيحا يستطيع أن يهبها لغيره من دون عوض في الحال أو المستقبل أثناء حياته<sup>1</sup>.

1- حسين محمد بودي، موانع الرجوع في الهبة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، د ذ ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003، ص19.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

في حين قسم المذهب المالكي الهبة إلى هبة لغير ثواب وهبة الثواب، فالأولى تملك من له التبرع ذاتا تنقل شرعا بلا عوض لأهل بصيغة أو ما يدل عليها، أي أن الهبة تمنح من ذي أهلية خالية من عيوب الإدارة يديرها لوجه الشخص أو لمرضاة الله<sup>1</sup>.

أما المذهب الشافعي فقد عرفها على أنها تملك العين بلا عوض حال الحياة تطوعا، الفقه الشافعي كلمة تطوعا عن الفقه الحنفي، وذلك لإخراج الواجبات كالزكاة أو النذر أو الكفارات<sup>2</sup>.

وعرفها المذهب الحنبلي وهو تعريف ابن قدامي: "الهبة والصدقة والعطية معانيها متقاربة، وكلها تملك في الحياة بغير عوض، اسم العطية شامل لجميعها."

وكذلك الهبة والصدقة والعطية متغايران، فإن النبي صلى الله عليه وسلم كان يأكل الهدية ولا يأكل الصدقة، وقال اللحم الذي تصدق علي بريرة "هو عليها صدقة لنا هدية"<sup>3</sup>.

وقد ثبتت مشروعية الهبة في الشريعة الإسلامية ومن أدلتها من الكتاب قوله تعالى في قوله كتابه العزيز: ﴿فَإِنْ طَبِخَ لَكُمْ مِنْ شَيْءٍ مِنْهُ فَكُلُوهُ هَنِيئًا مَرِيًا﴾<sup>4</sup>، كما قال أيضا عز وجل: ﴿وَأَتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ﴾، سورة البقرة، الآية 177.

وقال أيضا: ﴿وَإِمْرَةٌ مُؤْمِنَةٌ إِنْ وَهَبَتْ نَفْسَهَا لِلنَّبِيِّ إِنْ أَرَادَ النَّبِيُّ أَنْ يَسْتَنْكِحَهَا خَالِصَةً لَكَ مِنْ دُونِ الْمُؤْمِنِينَ﴾<sup>5</sup>

1- حسن محمد بودي، المرجع السابق، ص 19.

2- محمد بن أحمد الرملي، شرح زيد بن رسلان، د ن، دار المعرفة، بيروت، لبنان، د ن، ص 25.

3- المغني للإمام موفق الدين قدامي، للإمام شمس الدين بن أبي عمر بن قدامي المقدسي، ج 6، د ن ط، دار الكتاب للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 1405 هـ، ص 246.

4- سورة النساء، الآية 04.

5- سورة الأحزاب، الآية 50.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

كما ثبتت مشروعيتها في السنة النبوية الشريفة وورد أكثر من دليل عن جواز الهبة، نخص بالذكر ما روي عن عائشة رضي الله عنها قالت: « كان النبي صلى الله عليه وسلم يقبل الهدية ويثب عنها»<sup>1</sup>.

وما روي عن أبي هريرة- رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: « تهادوا وتحابوا». (رواه البخاري).

كما ثبت مشروعية الهبة في الإجماع ومن أدلتها ما إقر به الصحابة رضوان الله عليهم وعلى رأسهم ما روي عن الصديق- رضي الله عنه- أنه قال للسيدة عائشة ، -رضوان الله عليها- « إني نحلّتك جداد عشرين وسقا من مالي بالعالية، وإنك لم تكوني قبضتته فإنه اليوم مال الوارث»<sup>2</sup>.

وما روي عن عمر ابن الخطاب، رضي الله عنه- أنه قال: "من وهب هبة لصلة رحم أو على وجه الصدقة فإنه لا يرجع فيها، إن لم يرضى عنها"<sup>3</sup>.

### ثانيا: تعريف الهبة قانونا

سننظرق إلى تعريف الهبة في القانون الجزائري.

### -ثالثا: تعريف الهبة الوارد في قانون الأسرة الجزائري:

يخضع عقد هبة العقار لمجموعة من القواعد، نص على بعضها التشريع، خصوصا بموجب المواد من 202 إلى 212 من قانون الأسرة، وبموجب بعض نصوص القانون المدني، وأورد البعض الآخر الفقه الإسلامي.

1- حسن محمد بودي، مرجع سابق، ص 29.

2- أبو محمد عبد الله بن قدامي المقدسي، ج5، د ذ ط، دار الفكر، بيروت، لبنان، 1405هـ، ص 234.

3- بدران أبو العينين بدران، المواريث والهبة والوصية في الشريعة الإسلامية ونصوص القوانين الصادر بشأنها، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 1957، ص 217.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

حيث المشرع الجزائري الهبة بنص المادة 202 من قانون ق أ ج السالف الذكر بقوله: -"الهبة تمليك بلا عوض".

ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على انجاز الشرط. حيث يفهم من خلال المادة 202 من ق.أ.ج السالف الذكر. أن الهبة عقد يتم الواهب صاحب المال والموهوب له المالك، وتكون الهبة بدون مقابل مما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يذكر في المادة 202 التي تنص على أن الهبة تتعد بإيجاب وقبول متطابقين، مما جعلها في مفهوم القانون عقد كسائر العقود، تنطبق عليه القواعد العامة التي تنظم مختلف العقود سواء كانت تبرعات أو غيرها.

فالمشرع الجزائري لم يصف الهبة بشيء في المادة ق أ ج 202 السالف الذكر، ولكن أورد كلمة "تتعقد الهبة" في المادة 206 ق.أ. ج السالف الذكر .

وبالتالي يمكن القول أن المشرع الجزائري إتفق مع التشريعات العربية في إعتبار الهبة عقد، أما التشريعات الغربية المذكورة فقد إستعملت لفظ "التصرف" بدل العقد، كما أن التشريعات المذكورة أنفا أجازت للواهب إشتراط أو فرض أي إلتزام على الموهوب له، وعلى هذا الأخير القيام بها دون أن يتجرد الواهب عن نية التبرع<sup>1</sup>.

كما أن المشرع الجزائري في قانون الأسرة قد تماشى ومبادئ الشريعة الإسلامية لارتباطه الوثيق بها.

فالتعريف الوارد في المادة 202 ق.أ. ج مستمد من الفقه المالكي فلم يبرز عنصر إتمام الهبة بين الأحياء ولكن استدرك ذلك في المادة 206 ق.أ.ج، بقوله... بإيجاب وقبول متطابقين... مما يفهم حياة كل من الواهب والموهوب له.

1- الأمر 05-02، المرجع السابق.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

مما سبق نرى أن المذاهب الأربعة إتفقوا على أن الهبة تملك عين أو منفعة بلا عوض، غير أننا نلاحظ أن كلا من المذهبين الحنفي والمالكي أغفلوا ذكر عبارة "حال الحياة"، بينما أبرزها المذهبين الشافعي والحنبلي، حيث ذكروا عبارة حال الحياة كلا من الواهب والموهوب له<sup>1</sup>.

ويمكن تعريف العقار بالإستناد إلى النصوص القانونية الواردة في هذا الشأن ولا سيما في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>.

الهبة إما ترد على منقول على أو عقار، أو على أي حق من الحقوق العينية الأخرى وهو ما سنتناوله فيما بعد.

وقد عرفت المادة 683 من القانون المدني العقار بأنه « كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، قصد خدمة هذا العقار وإستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص»<sup>3</sup>.

بالرجوع إلى نص المادة 675 من ق م ج السالف الذكر نجد أنها تقرر قاعدة قانونية مفادها أن ملكية الأرض تشمل بحكم القانون كل ما يتصل بها، سواء كان على سطح الأرض (علوا) أو تحت سطح الأرض (عمقا).

وقد أضافت المادة 783 من ق.م.ج السالف الذكر « يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من غرس أو بناء، أو منشآت»، أما المادة 02 من قانون التوجيه العقاري

1- حسن محمد بودي، المرجع السابق، ص 25.

2- قانون رقم 90-25 المؤرخ الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ج عدد 49، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 05 سبتمبر 1995.

3- أمر رقم 75-58 الموافق لـ 26 سبتمبر 1979، يتضمن القانون المدني ج ج عدد 78، الموافق لـ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

السالف الذكر، فقد جاء فيها أن «الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير مبنية».

كما عرف القانون اللبناني العقار أنه «كل شيء مستقر بحيزه، ثابت فيه، لا يمكن نقله من دون تلف، فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول».

ومع ذلك يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله.

ويؤخذ من هذا التعريف أن الفرق بين العقار والمنقول يرجع إلى طبيعة الأشياء، فالعقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر، إلا إذا أهدم أو إقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض هي أفضل مثال للعقار لأنها ثابتة، مستقرة بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون بتفتيت سطحها أو انتزاع بعض الأتربة أو الصخور، وذلك البنط عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه<sup>1</sup>.

### رابعاً: أنواع الهبة وخصائصها

تنقسم الهبة إلى قسمين:

1- **هبة عين**: قال ابن رشد "وهبة العين منها ما يقصد بها الثواب ومنها ما لا يقصد بها الثواب . والتي يقصد بها الثواب منها ما يقصد بها وجه الله ومنها ما يقصد بها وجه المخلوق . فأما الهبة لغير الثواب فلا خلاف في جوازها وإنما في جوازها وإنما إختلفوا في أحكامها .

وأما هبة الثواب فإختلفوا فيها فأجازها مالك وأبو حنيفة ومنعها الشافعي وبه قال داود وأبو ثور " (1) هبة عين مثل هبة سيارة .

2- **هبة منفعة**: مثل هبة سكنى دار .

1- عبد القادر بن عزوز وسليمان ولد خسال، أحكام الميراث والهبة والوصية والوقف ، ط2، دار قرطبة للنشر والتوزيع، 2011،

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

**خامسا: الخصائص المميزة للهبة في العقار.**

لما كانت الهبة عقدا فبالطبع لها خصائص التي يجب أن تكون في أي عقد بصفة عامة من وجوب توفر الإرادة إلى السلامة من العيوب وأخيرا تحقق الأركان المطلوبة، ومع ذلك فهي تشترك في بعض التصرفات ككونها تتم بدون عوض فتشاركها الوصية في هذه الخاصية وتتصف كما قلنا سابقا بأنها عقد فوري فيشاركها البيوع المنجزة والفورية .

ويمكن إيجاز ما تتميز به الهبة حسب ما نصت عليه النصوص التي جاء بها قانون الاسرة

الجزائرية والتي هي:

### **1- خاصية تحول الهبة الى وصية .**

تحول الهبة إلى وصية نصت عليه المادة 204 من ق أ " الهبة في مرض الموت والأمراض والحالات المخفية تعتبر وصية " ، فالهبة التي يوقعها الواهب وهو في مرض الموت يكون حكمها حكم الوصية والسبب في ذلك يعود إلى تعلق حق الورثة بأموال مورثهم ابتداء من مرض موته وليس من وقت موته فقط .

### **2- خاصية أن الهبة لا تتم إلا بالحيابة**

هو أن الحيابة ركن من في الهبة فلا تتم الهبة دون حيابة وهذا ما نصت عليه المادة 06 من قانون الأسرة فجعلت الهبة عقدا فوريا لا يحتمل الإهمال بل تكون سارية في حق الواهب والموهوب له والغير من تاريخ إمضاء العقد أمام الموثق ونشره .

### **3- خاصية عدم قابلية الرجوع فيها إلا إستثناء في حق الوالدين.**

عقد الهبة هو عقد الأصل فيه عدم الرجوع فيه كمبدأ عام فهو من العقود اللازمة في القانون الجزائري حين يصدر صحيحا مستوفي الشروط المطلوبة يكون محصونا ضد الرجوع فيه لمصلحة الموهوب له.

### **01 - إذا كانت الهبة من أجل زواج الموهوب له.**

02- إذا كانت الهبة لضمان قرض أو قضاء دين.

03- إذا تصرف الموهوب له في الشيء الموهوب ببيع أو تبرع أو ضاع منه أو أدخل عليه ما غير طبيعته.

**الفرع الثاني: مفهوم الملكية العقارية فقها وقانونا**

الملكية العقارية تعد أحد أنواع الملكية عموماً، وبما أن جزء من موضوع بحثنا هذا يحتوي على الملكية في العقار، نحاول تسليط الضوء في المطلب الأول على مفهوم الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

وتعرف الملكية فقها "بأنها حق الإستئثار بإستعمال الشيء وإستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم في حدود ماسمح به القانون "

فحق الملكية من أوسع الحقوق العينية الأصلية نطاقاً فيرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الإستئثار بسلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف في هذا الشيء ، فالسلطات الثلاثة تمكن المالك من الحصول على الإستعمال هو أن يستخدم الشيء للحصول على منفعه، والإستغلال هو قيام المالك أو غيره بالأعمال اللازمة بهدف الحصول على نتيجة الشيء، والتصرف في الشيء بالمعنى القانوني والمعنى المادي<sup>1</sup>، (القيام بالأعمال المادية التي تؤدي إلى إستهلاك الشيء أو إحداث تغييرات فيه أو إنعدامه).

أما التعريف القانوني للملكية من خلال نص المادة 674 من القانون المدني بنصه " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة " .

من خلال التمعن في نص المادة السابقة نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق أ ويعتمد على عنصر الإستغلال.

1- عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للنشر ، بيروت، لبنان ص 26.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

وقد نص المشرع الجزائري على أصناف الملكية من خلال دستور الجزائر لسنة 1996، وعددها بثلاثة أصناف، بالملكية الوطنية (البند الأول) ثم الملكية الخاصة (البند الثاني)، أما النوع الثالث فهو الملكية الوقفية (البند الثالث)

**البند الأول: الملكية الوطنية.**

هي مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، والتي هي بدورها تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية التي لا يمكن أن تكون موضوع تملك خاص وهي غير قابلة للتصرف فيها واكتسابها بالتقادم وتشمل على أملاك وطنية عمومية طبيعية تكون بفعل الطبيعة مثل الشواطئ- المياه البحرية الداخلية - المجال الجوي الإقليمي - الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية، وأخرى إصطناعية تكون بفعل الإنسان مثل الأراضي المعزولة اصطناعيا - السكة الحديدية، وأخرى إلى أملاك وطنية خاصة التي هي غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية وتخضع لأحكام القانون الخاص، وقد بينت أحكام المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 طرق تشكيل الملاك لوطنية الخاصة الثلاثة طرق<sup>1</sup>.

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأميم والأملاك الشاغرة والأملاك التي ليس لها وارث.
- وسائل القانون الخاص ويتعلق بالأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والهبة.

### البند الثاني: الملكية الخاصة

في التي يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة، فبموجب المادة 674 من القانون المدني وما يليها إما أن تكون ملكية تامة التي تقع على ذات العين ومنافعها، أو التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث، الإستعمال - الإستغلال - التصرف، هذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2009، ص11.

2- المادة 28 من قانون رقم 25-90، المرجع السابق.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

أ منقولاً بلا منازع في الشيء وحق ابدى غير محدد في الزمن بشرط أن يكون هذا التملك غير محرم قانوناً، وهذا ما نصت عليه المواد 674، 675، 676 و 677 من القانون المدني والمادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>.

أما الملكية المجزأة يقصد بها أن يتنازل عن حق الإستعمال أو الإستغلال لصاحب حق الإنتفاع فعندئذ ملكية الرقبة فقط ، فتصبح ملكية مجزأة لماك الأصلي ملكية الرقبة والباقي لصاحب حق الأنتفاع - الإستعمال والإستغلال.

والملكية الشائعة - المشاعة عرفتها المادة 713 من القانون المدني على أنها "ملك أثنان أو ثلاثة وكانت حصة كل واحد منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك".

والملكية المشتركة هي حالة قانونية يكون العقار المبني أو العقارات المبنية ملك مقسم بين عدة أشخاص إلى حصص، كالأجزاء المشتركة في العمارات مثل، الأسطح ، الأفنية، ممرات الدخول الدرج ، المصاعد

### - البند الثالث: الأملاك الوقفية.

الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق.

نظم المشرع الجزائري الوقف من خلال قانون الأسرة رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1994 في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات، وفي سنة 1990 أصدر المشرع القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

والمشرع اعتبر الوقف مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية طبقاً لنص المادة 05 من قانون الأوقاف "الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية "

**المطلب الثاني: المقومات الأساسية التي تقوم عليها الهبة في الملكية العقارية**

**الفرع الأول: الهبة عقد أو الهبة بين الأحياء ومدى إمكانية تصرف الواهب في عقاره.**  
تتميز الهبة في العقار بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من العقود والأنظمة.

**أولاً: الهبة عقد أو الهبة بين الأحياء**

الهبة قبل كل شيء تعد عقداً لا بد فيه من إيجاب وقبول متطابقين<sup>1</sup>.

نصت المادة 202 من قانون الأسرة أن "الهبة تمليك بلا عوض"<sup>2</sup>، ويفهم من ذلك أن المشرع الجزائري لم يعتبر الهبة عقداً ولم يرد بها لفظ العقد، لكن هذا ما هو إلا مجرد سهو من المشرع الجزائري وهذا ما تؤكدته المادة فإن الهبة في التشريع الجزائري لا تتعد بالإنابة المنفردة للواهب وهو نفس ما أخذت به كل من المذاهب الشافعية والحنبلية، أما المالكية فالهبة تتم بإيجاب الواهب، ويمكن للموهوب له إجبار الواهب على التسليم لمجرد صدور الإيجاب، أما بالنسبة للحنفية فاعتبرت الهبة يتحقق وجودها الشرعي بمجرد دون حاجة لصدور قبول الموهوب له إيجاب الواهب، الموهوب له وقد تدارك في نص المادة 206 ق.أ في نصه "تتعد الهبة بالإيجاب والقبول...."، فإن الهبة لا تتعد إلا بإيجاب وقبول متطابقين وهذا في القانون العضوي.

لكون الهبة عقد فهي تتعد بالإيجاب والقبول، وتتم بالحيازة (\*\*\*)، فهي من العقود الفورية، حيث نصت المادة 206 من قانون الأسرة على "تتعد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة" فنفاد الهبة يكون على الفور دون تراخي، فحسب النص السابق لا تتم الهبة إلا بالحيازة ويستطيع

---

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، القيود التي تقع على الملكية، الهبة، الشركة، القرض. الدخل الدائم، الصلح، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2000، ص 13.  
المادة 202 من الأمر 05-02، المرجع السابق.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، القيود التي تقع على الملكية، الهبة، الشركة، القرض. الدخل الدائم، الصلح، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2000، ص 13.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

الموهوب له أن يحوز الهبة بنفسه ،أو يحوزها وكيله نيابة عنه ،وهذا ما نصت عليه المادة 210 ق أ : "يحوز الموهوب له الشيء بنفسه أو وكيله "

ومن ها المنطلق أن في حالة أن يكون الموهوب قاصرا أو محجوزا عليه فإنه يتولى من له الإنابة القانونية ومن المواد 81 إلى 108 من قانون الأسرة فانه يدخل في هذا النطاق ما يلي: الأب للمحجوز عليه، الأم في حالة أن يكون الواهب أبوه، وقد يكون العكس صحيح<sup>1</sup>.

### ثانيا: مدى إمكانية تصرف الواهب في عقاره

الهبة من عقود التبرع الناقلة للملكية ، فيلتزم فيها الواهب بنقل ملكية عقاره، أو حق الإنتفاع أو الإستعمال والسكن أو حق الإرتفاق للموهوب له ، فهي تتميز عن عارية الإستعمال وعن الوديعة بغير أجر .

فبالرغم من نية الواهب في التبرع بمنح الموهوب له منافع يحرم الواهب من ملكيتها ، أما فيما يخص عارية الإستعمال نجد أن المعير يهدف إلى تحقيق مصلحة نفسه، ونجد العارية تكون بالإستعمال المؤقت لشيء محل الإعارة، عكس الهبة تقع على الملكية ذاتها أو على حق منفعة.

أن الهبة ترد على المنقول ولعقار في حين الوديعة لا ترد على المنقول يسلم للمودع لديه على أن يرد عينا ، أما الهبة تنقل ملكية العقار للموهوب له وتدخل في ذمته المالية .

### الفرع الثاني: الهبة كتصرف بدون عوض ونية التبرع

#### أولا: الهبة كتصرف بدون عوض

فهي تصرف في الحقوق العينية بلا عوض ففعل الواهب لايقابه مقابل أو عوض ما

تطرقت إليه المادة 202 من قانون الأسرة – بنصها : "الهبة تملك بدون عوض"

ولهذا فإن الهبة تتميز عن بيع العقار في أنها تفقر الواهب وتزيد مالا وإثراء للموهوب له

1- المادة 87 من الأمر رقم 05-02، المرجع السابق.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

بينما في عقد بيع العقار تنتقل ملكيته لفائدة المشتري إلا بمقابل عوض نقدي فتختلف عقد البيع وحق الهبة في أنها ناقل الملكية بدون مقابل.

وهناك هبة مستترة هي أن ينقل الواهب للموهوب حق عينيا أو حق شخصي لكن ظاهر الهبة أي حقيقتها في الواقع هبة لكنها تظهر تحت اسم عقد آخر مثل صورة قرض "بكتب سندا عليه مبلغ من النقود يذكر أنه تسلمها على سبيل قرض والحقيقة أنه إلتزم بها على سبيل هبة .فتعفى الشكالية فيها سواء كانت هبة عقار أو منقول ، وهناك هبة مقيدة أو مشترطة ، كأن يمنح الواهب أرضا فلاحية للموهوب له ويشترط إصلاحها،أو يمنح الواهب سكنا ويشترط الإقامة معه .

### ثانيا: نية التبرع

نية التبرع تدخل في الأمور النفسية الداخلية الواهب فمسألة النية في عقد الهبة المنصب على القار من أهم ما يميز الهبة عن بقية العقود، فقصد الواهب يعود في الأخير الى نتيجة منفعة يجنيها الواهب ختما ، فد يكون من وراء هذه الهبة رد جميل أو دين معين أو عمل نبيل أو إلتزام طبيعي أو منفعة مادية.

الهبة من العقود التبرعية ، فعنصر التبرع جوهري في عقد الهبة وهذا ما أكد الأستاذ السنهوري في قوله أن التصرف لا يملك في المال دون عوض من طرف الواهب دون نية التبرع<sup>1</sup> ، لأن الشخص قد يتصرف في ماله دون عوض وليست له النية في التبرع ، وبذلك نصح في حالة الوفاء بدين أو إلتزام وليس تبرعا.

كما تنتفي نية التبرع إذا كانت من وراء هبة العقار منفعة أدبية، كمن يهب ويشترط شرط يكون نية أخرى غير المشروطة في عقد الهبة ، مثل أن يهب عقار من أجل بناء مسجد ويشترط أن يكون إبنه عاملا في المسجد تابع للدولة أو يشترط أن يجمل اسم أجداده المجاهدين أو الشهداء أو باسمه.

1- كما حمدي، المواريث، الهبة والوصية، د ن ط، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 1998، ص 157.

### الفرع الثالث: الشكلية للهبة في العقار

نصت المادة 206 من قانون الأسرة السالف الذكر على أن تنصب الهبة في قالب معين ناهيك عن الإيجاب والقبول ، وهو أن تكون موثقة في عقد ينجز من طرف الموثق ومحرر في ورقة رسمية وهذا للحفاظ على حقوق الناس وتحقيقا لمقاصد الشريعة الإسلامية من تحقيق مصالح الواهب والموهوب له والغير .....

### المبحث الثاني: أركان الهبة في العقار

لكل عقد ركن وبما أن الهبة تعد من العقود الرضائية وجب توافر عدة أركان كالرضا، المحل والسبب، ولما كانت الهبة عقدا رسميا استوجب القانون لقيامه ركن الشكل، وعندما ينعقد العقد ويحدث أثره وجب توفر الحيابة ، أما شروط الصحة فتفرض عقدا موجودا لكن قد يكون غير صحيح ولا يصح إلا بتوافرها ، وارتأينا تقسيم هذا البحث إلى مطلبين في (المطلب الأول) تناولنا فيه الأركان العامة لعقد الهبة في العقار والمتمثل في الرضا أو التراضي ( الفرع الأول )، المحل (الفرع الثاني ) والسبب ( الفرع الثالث )، أما في (المطلب الثاني ) تطرقنا إلى الشكلية (الفرع الأول ) والحيابة في ( الفرع الثاني ) ،

### المطلب الأول: الأركان العامة لعقد الهبة في الملكية العقارية

باعتبار أن الهبة عقدا ،وجب التعرف على القواعد العامة لفهم الرضا والمحل والسبب كأركان عامة للهبة العقارية ، وبما أن الأركان التقليدية لكل عقد هي الرضا والمحل والسبب فبالتراضي إشتراط بضرورة وجوب تطابق الإيجاب والقبول ( الفرع الأول ) إلى جانب المحل ( الفرع الثاني ) والسبب في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: الرضا أو التراضي

أولا: الإيجاب والقبول:

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

لصحة عقد الهبة أو إنعقاد الهبة العقارية لابد من تطابق الإيجاب والقبول، وبما أن العقد هو اتفاق بين شخصين أو أكثر عن طريق الإيجاب والقبول الصادرين من المتعاقدين، فالهبة لا تتعقد إلا بالإيجاب الصادر من الواهب والقبول الذي يكون من طرف الموهوب له

والإيجاب هو التعبير عن الواهب الذي يكون عن طريق نيته وقصده في إحداث التزام يقوم به في حق الموهوب له وذلك بنقل أحد أملاكه لصالح هذا الأخير، ولا يشترط في الإيجاب ألفاظا معينة بل يكون بكل ما يدل عليه مثل ملكتك، وهبتك، أهديتك، أعطيتك، جعلتك ملك لهذا الشيء

وقد أكدت المادة 206 من ق أ : أن مصطلح الإيجاب مطلق وغير مقيد، ويفهم من هذا أن الإيجاب يصدر من من صاحب الحق المتعاقد أي المالك وقد يصدر من نائب الذي أنابه الأيل في إبراهيم عقد الهبة وأكدت المادة 74 من قانون مدني حيث نصت "إذا ابرم النائب في حدود نيابته عقدا باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف إلى الأصيل"

فالإيجاب إذا هو التعبير عن الإرادة في إحداث التزام ما وقد يكون من الأصيل أو من النائب مع اشتراط أن يكون الإيجاب صادر عن إرادة صحيحة ومن شخص ذي أهلية<sup>1</sup>.

أم القبول فهو تعبير عن الإرادة المقترن بقصد الارتباط بالتعاقد يصدر من الشخص الذي صدر الإيجاب له، ويشترط لانعقاد العقد أن يكون القبول مطابقا للإيجاب<sup>2</sup>.

ويشترط أن يكون القبول صحيحا إنما يصح أن يكون ضمنيا فسكوت الموهوب له بعد علمه بالإيجاب كان له في الهبة منفعة، سواء كانت الهبة بع.وض أو .فرض فيها الواهب على الموهوب

1- المادة 203 من الأمر 05-02، المرجع السابق.

2- ذهب السنهوري إل القول بأن الهبة عقد لا تتم إلا بقبول الموهوب له، أنظر الوسيط، المجلد 5، ص 29.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

له التزاما ، فإن السكوت في هذه الحالة لا يعد قبولا إلا إذا كانت الظروف تدل على أن الواهب لم يكن ينتظر تصريحاً بالقبول ولم يرفض الموهوب له الهبة في وقت مناسب<sup>1</sup>.

وحسب المادة 68 من قانون مدني "يعتبر السكوت في الرد قبولا إذا أتصل بالإيجاب بتعامل سابق بين المتعاقدين أو إذا كان الإيجاب لمصلحة من وجه إليه " يكون لسكوت الموهوب له حسب الحالتين:

- إذا كانت الهبة ترتب قيام التزام في جانب الموهوب له، أو كانت تهدف إلى الحصول منه غاية ما ، ولو كانت بعيدة ، فإن الهبة لا تكون نفقة للموهوب له ولا يعد سكوته قبولا لأن نص المادة يشترط أن يكون السكوت قبولا أن يكون النفع للموهوب له

- أما إذا كان الإيجاب ذو نفع للموهوب له لا يرتب التزاما في الحاضر ولا في المستقبل ، فإن سكوته في هذه الحالة قبولا لتوفر الشرط المنصوص عليه في النص القانوني<sup>2</sup>، وأن يكون الإيجاب والقبول توفيقا تامة فمثلا إذا أعطى الواهب عقارا على سبيل الهبة وقبل الطرف الآخر أي الموهوب له تسلم نفس العقار على سبيل الإعارة لنم تتعد الهبة ولا الإعارة.

كما رأينا أن الإيجاب يكون بالأصيل (الواهب) أو بالنائب، فإن القبول في الهبة يكون بالأصيل ( الموهوب له ) أو بوكيله ، هذا ما نصت عليه المادتين 73 من القانون المدني والمادة 210 من قانون الأسرة "يجوز الموهوب له الشيء بنفسه أو وكيله وإذا كان قاصرا أو محجوزا عليه يتولى الحيازة من ينوب عنه قانونا "، والإثابة قد تكون إختيارية وهي أن الشخص يكون مؤهلا يتمتع

1- كمال حمدي، المرجع السابق، ص159.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

بكامل حقوقه وأهليته القانونية، فينيب بإرادته غيره في قبول الهبة عنه، وقد تكون الإنابة قانونية التي يفرضها القانون<sup>1</sup>.

### ثانيا- شروط صحة التراضي

سنتطرق في عيوب صحة التراضي إلى الأهلية خلو الإرادة من عيوب الرضا، والهبة التي تتم في مرض الموت هبة العقار المشاع، وهبة ملك الغير.

#### 1- الأهلية

إن للهبة أهمية كبيرة للأهلية نظرا لأهميتها، حيث فرق المشرع فيها بين أهلية الواهب وأهلية الموهوب له ، ويتشدد أكثر في أهلية الواهب، فأشترط الأهلية الكاملة للتبرع باعتبار أنها أقوى من أهلية التصرف، لأن الواهب يقوم بعمل ضار به ضارا محضا، وفي مقابل ذلك يخفف القانون من أهلية الموهوب له ، فلا يشترط فيها حتى أهلية التصرف بل يكفي فيه التمييز لأنه يقوم بعمل نافع له نفعاً محضاً<sup>2</sup>.

وعند قرأتنا لفحوى نص المادة 203 من قانون الأسرة الجزائري"يشترط يكون سليما بالغا تسع عشرة سنة، وغير محجور عليه"، أن الشروط الواجب أن تكون في الواهب هي :

-سلامة العقل.

- بلوغه سن 19 سنة كاملة .

-أن يكون غير محجوز عليه.

---

1- النائب في عقد الهبة إما أن يكون نائبا نيابة قانونية كالولي والوصي والقيم المادة 81 من قانون الأسرة ، وإما أن نائبا نيابة اتفاقية ويكون في هذه الحالة وكيل عن الواهب أو الموهوب له انظر للمواد من 73 الى 77 ق مدني وفي النيابة الإتفاقية يجب أن يتوفر فيها الشكلية الواجب توافرها في عقد الهبة في العقار ، والنيابة تكون أمام الموثق طبقا لنص المادة 2/71 من قانون مدني ، أما النيابة القانونية فيفرضها القضاء أنظر للمادة 2/80 ق مدني.

2- حسن محمد بودي، المرجع نفسه، ص159.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

فلا تصح هبة الصبي غير المميز أو الصبي المميز 19 سنة كاملة، كما لا تصح هبة المجنون أو المعتوه، فيجب أن يكون سليم العقل وأن يكون متمتع بكامل قواه العقلية غير مجنون ولا معتوه لأن الجنون والعتة يعدم أهلية الواهب، والهبة التي تصدر عنه تكون باطلة بطلانا مطلقا وعليه فقد ذهبت المحكمة العليا إلى أن التصرف الصادر من المجنون يستوجب التحقق منه وبإثباته تبطل الهبة بحيث نقضت المحكمة العليا قرار نقض البيان والتحليل .

أهملت فيه الإجابة على الدفع بعدم تمتع الواهب بكامل قواه العقلية السبب الذي أدى إلى القضاء بصحة الهبة.

وسلامة العقل في عقد الهبة ضرورية، لأن الواهب عقد الهبة يجرده من ماله دون عوض فهو يفقر ذمته ويثري ذمة الموهوب له، فسلامة العقل شرط أساسي في الواهب ، لأنه هو صاحب التدبير وتقدير التصرف الخطير الذي يقوم به وذلك بمنح ماله دون عوض للموهوم له ضف إلى أن الهبة عقد والتعاقد يبني أصلا على الإرادة الصحيحة .

والجنون والعتة يثبتان بالخبرة الطبية وفقا لما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار رقم 279529 والمؤرخ في 2002/02/1 إلى أن "يثبت المرض العقلي الذي يبطل التصرف القانوني للهبة بخبرة طبية صادرة عن طبيب مختص وليس بشهادة الشهود"<sup>1</sup>.

فلا تجوز أهلية الصبي سواء كان مميزا أو غير مميز ولا المعتوه لأنهما لا يملكان التبرع لكونه ضررا محضا، وإن حصل وصدرت من هؤلاء تكون الهبة باطلة ولا تلحقها الإجازة رغم أن في القانون المدني قد حدد سن التمييز بثلاث عشرة سنة حسن ما جاء في نص المادة 42 من ق م ج<sup>2</sup> "لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن أو عته أو

1- قرار رقم 279529، مؤرخ في 2004/02/13، الصادر عن المحكمة العليا، غرفة الأحوال الشخصية، ج ج ر، عدد 2003، 02، ص 35-36.

2- حمدي باشا عمر، الهبة، الوصية، الوقف، د ذ ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ذ ب ن، 2004، ص 8.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

جنون"، ومن خلال هذا النص نجد أن كل من لم يبلغ سن التمييز و كان به جنون أو عته من مباشرة حقوقه المدنية ، ويعتبر غير مميز من لم يبلغ سن ثلاث عشرة سنة ، فالمادة وحدت بين صغر السن والجنون والعته ومنعت كل أفعالهم في ابرام التصرفات بسبب:

\*الصبي لم ينضج عقله ولا يستطيع التمييز بين الضار والنافع.

\*المجنون والمعتوه لهما صفتان تذل بعقلهما فلا يفرقا بين النافع والضرار.

وقد حددت المشرع الجزائري ناقص الأهلية من خلال المادة 43 من القانون المدني "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون لأجل ذلك"، وذهبت المادة 83 من ق ا ج ، إلى تقسيم التصرفات إلى ثلاثة أصناف:

-لما كان نافعا له نفعا محضا كان نافذا .

-وإذا كان ضارا فهو باطل.

-إذا كان التصرف بين النفع والضرر في حقه يتوقف على إجازة الولي أو الوصي.

وقد ذهبت المحكمة العليا إلى أن التصرف الصادر من المجنون يستوجب التحقق منه وبإثباته تبطل الهبة بحيث نقضت المحكمة قرار بسبب نقص البيان والتحليل بما فيه الكفاية وأهملت فيه الإجابة على دفع بعدم تمتع الواهب بقواه العقلية والقضاء بصحة الهبة<sup>1</sup> .

ولا يجب أن يكون الحجر إلا بحكم وللقاضي وأن يستعين بأهل الخبرة في إثبات أسباب الحجر، فالحجر لا يثبت إلا بحكم قضائي طبقا لنص المادة 103 من ق ا ج السالف الذكر كما أن نص المادة 107 من نفس القانون التي تنص على "تعتبر تصرفات المحجور عليه بعد الحكم

1- قرار رقم 31833 ، المؤرخ في 1984/10/22، الصادر عن المحكمة العليا، غرفة الأحوال الشخصية، المحكمة العليا، ج ج ر، عدد 03، 1989، ص65.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

باطلة، وقبل الحكم إذا كانت أسباب الحجر ظاهرة وفاشية وقت صدورها<sup>1</sup>. من هذا النص أن كل تصرفات المحجوز عليه باطلة سواء بعد الحجز أو قبله إذا كان مبرر وسبب الحجر ظاهرا وقائما حتى قبل الحجز وجاءت المادة 85 من نفس القانون تأيد المادة 107 ق أ ج بنصها على أن " تعتبر تصرفات المجنون والمعتوه والسفيه غير نافذة إذا صدرت في حالة الجنون أو العته أو السفه.

أما فيما يخص أهلية الموهوب له، فلم يشترط المشرع الجزائري سوى الحياة طبقا لنص المادة 209 من ق أ ج "تصح الهبة للحمل بشرط أن يولد حيا." ، فلم يشترط المشرع الجزائري لا أهلية الأداء ولا حتى التمييز بل لخص صحة الهبة قائمة في حق الموهوب له إذا توفر عنصرين هما :

\* وجود الموهوب وجودا حقيقيا أي أن يكون حيا، لأن الهبة تكون بين الأحياء وقائم على الإيجاب والقبول.

\* وجود الموهوب حكما لا حقيقة كالجنين في بطن أمه ، حيث ثار جدار بين المذاهب الأربعة في مسألة صحة الهبة للحمل فذهب بعضهم إلى عدم جوازها ، لأن الحقوق الممنوحة للحمل أربعة لا غير المتفق عليه المذاهب<sup>2</sup>. هي:

-الحق في النسب من أبيه وأمه وما يتصل به<sup>3</sup>.

- الحق في الإرث ممن يموت من مورثه، نصت عليه المادتين 128 و130 من ق أ ج .

- الحق في الوصية، ونصت عليه المادة 180 و186 إلى 201 ق أ ج.

- الحق في الوقف، ونصت المواد من 21 إلى 220 ق أ ج.

من الملاحظ أن الهبة لا توجد بين هذه الحقوق، ضف إلى ذلك أنها مستبعدة من حق الجنين، فتكمن أهمية الحمل سوى في الحقوق الأربعة عند جمهور الفقهاء.

1- بدران أبو العينين بدران، المرجع السابق، ص 669 .

2- أبو محمد أبو زهرة ، أصول الفقه ، ص 331 نقلا عن أحمد تقيّة مرجع سابق ص 99.

3- انظر المواد 40،41،43،44،45 من قانون الأسرة .

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

وقد ذهب المذهب المالكي إلى رأي مخالف لذلك وأجاز الهبة للحمل لكل من الجنين والمعدوم ، فإن ولد الجنين وعاش له الهبة ، وإن استهل صارخا ومات إنتقلت لورثته ، وتبقى الهبة على ملك الواهب أو ورثته لو خرج الجنين من بطن أمه ميتا.

و قد أخذ المشرع الجزائري بهذا الرأي وفقا لنص المادة 209 من ق أ ج "تصح الهبة للحمل بشرط أن بلد حيا " ، فهو يجوز الهبة للحمل ، كما أن الحيابة ركن في عقد الهبة فيمكن أن تمارس عن طريق النيابة أو ممن ينوب عنه قانونا حسب ما جاء في نص المادة 210 من ق أ ج "يجوز الموهوب له الشيء بنفسه أو بوكيله وإذا كان قاصرا أو محجوزا عيه يتولى الحيابة من ينوب عنه قانونا "، إضافة إلى ما يدل على ذلك نص المادة 87 من ق.أ.ج في نصها "يكون الأب وليا على أولاده القصر وبعد وفاته تحل الأم قانونا...."

كما أن المشرع الجزائري لم ينص على إشتراط التمييز في الموهوب له، فالهبة تصح حتى لعدم التمييز لكون أن المشرع نص على أن الحيابة تكون من طرف من أنابه القانون عن الموهوب له في حالة أن يكون الموهوب له قاصرا أو محجوزا بناء على نص المادة 210 الفقرة الثانية منها ولم ينص على النيابة في القبول عكس بض التشريعات نذكر منها التشريع المصري في مادته 487 من القانون المدني على وجوب قبول الهبة من الموهوب له أو من ينوبه (المادة 487 ق م المصري)<sup>1</sup>.

ولم يتطرق المشرع الجزائري لمسألة القبول الهبة من طرف الموهوب له أو من ينوبه بل جاء في نص المادة 206 ق أ ج أن الهبة تتعقد بالإيجاب والقبول ، كما أنه لم يخص مسألة النيابة سوى في المادة 81 من نفس القانون بنصه "من كان فاقد الأهلية أو ناقصها لصغر السن أو لسفه ، ينوب عنه قانونا ولي ، وصي أو مقدم طبقا لأحكام هذا القانون ".

1- نص المادة 487 ق م المصري "لا تتم الهبة إلا إذا قبلها الموهوب له أو نائبه ....."

ثانياً: خلو الإرادة من عيوب الرضا

الأصل العام في التعاقد هو أن تكون الإرادتين خاليتين من أي عيب من عيوب الرضا وعقد الهبة في العقار يصح دون عيب في الرضا ، وعيوب الرضا هي الغلط ، الإكراه ، التدليس ، الإكراه، والإستغلال:

### 01-الغلط في عقد هبة العقار:

يشترط الغلط أن يكون جوهرياً في إرادة الواهب للعقار مما يجعل الهبة قابلة للإبطال مثل هبة أرض فلاحية لينتاجاً بأنها سيارة أو أي منقول .  
فيقع الواهب في غلط جوهري إما في الشيء أو في شخص الموهوب له مثل في أن يعتقد أنه وهب العقار لياسين ونور ليظهر في الأخير أن وهب لفتاح، مما يجعل الهبة قابلة للإبطال<sup>1</sup>.

### 02-التدليس في الهبة للعقار :

هو من الطرق الإحتيالية إلي يلجأ إليها المحتال ليخدع الواهب ليحمله يتبرع بعقاره حيث تنص المادة 86 من ق أ ج "يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة بحيث اولاهما لما أبرم الطرف الثاني العقد" ويهدف التدليس إلى حرمان ورثة الواهب من الميراث .

### 03 - التدليس في الهبة للعقار:

هو من أبرز عيوب الإرادة في الهبة ، بحيث يلجأ إليه الموهوب له ليستغل الواهب في عدم معرفته للحقيقة فتكون إلتزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة ما يحص عليها هذا المتعاقد من فائدة بمناسبة إبرام العقد أو مع إلتزامات مع المتعاقد الآخر فيتضح أن المتعاقد المغبون إستغل إستغلال طيشاً بينا .

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص28.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

أقر المشرع الجزائري عند حدوث إستغلال لأحد المتعاقدين سواء كان الواهب نفسه أو الموهوب له خلال نص المادة 90 من ق المديني يحق للمتضرر المغبون بناء على طلب مفاده رفع دعوى إبطال التصرف أن يبطل العقد أو نقص إلتزامات بين المتعاقدين خلال سنة من تاريخ العقد<sup>1</sup>.

ومثال عن الإستغلال أن يقوم زوج مسن بإبرام هبة أولاده من الزوجة الثانية ويحرم أولاده من الزوجة الأولى بسبب تأثير الزوجة الثانية ، جاز للواهب رفع إحدى الدعوتين :

01- دعوى إبطال فيستجيب القاضي للطلب فيبطل الهبة إذا رأى أن الواهب لم يكن ليقوم بهذا التصرف لولا هذا الإستغلال<sup>2</sup>.

02- دعوى الإنقاص مفادها أن القاضي يتدخل في إنقاص الإلتزامات الواقعة في هذا العقد حسب ما ينص عليه القانون .

### 04- الإكراه في الهبة للعقار :

الإكراه تعاقد شخص تحت سلطان رهيب أو ضغط غير قانوني يقع على شخص المتعاقد الآخر في نفسه دون حق<sup>3</sup>.

ويكون الإكراه عن طريق التأثير في نفس الواهب للعقار وقد يكون ماديا أو معنويا، وعادة ما نجده في الهبات من الزوج على زوجته أو من الرئيس على المرؤوسين<sup>4</sup>.

ولقد أوردت المادة 88 من ق أ ج السالف الذكر جواز إبطال عقد الهبة في حالة ما إذا كانت الإرادة موجودة وشابها عيب الإكراه بنصها "يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان لهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق".

1- المادة 90 من القانون المدني المرجع السابق .

2- علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، د ذ ط، الجزائر، د ذ س ن، ص 64.

3- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 29.

4- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 29 .

### ثالثا : الهبة في مرض الموت:

اختلفت تعاريف الفقهاء لمرض الموت غير أن المحلل لهذه التعريفات المختلفة في عباراتها المتضاربة في ظواهرها يجد أن هناك معنى لا يختلفون فيه هو أن مرض الموت يجب أن يتحقق فيه أمران:

01- أن يكون مرضا يحدث منه الموت غالبا.

02- أن يموت الشخص بالفعل موتا متصلا به، ورأى أن الواهب لم يكن ليهب أصلا لولا هذا الاستغلال.

وبما أننا لم نجد هناك تعريفا جامعا ومانعا لمرض الموت، نرجع للتعريف الذي جاء به أغلب الفقهاء في الشريعة الإسلامية بأن "المريض" مرض الموت هو الشخص الذي يعجز عن رؤية مصالحه، ويغلب فيه حق الموت، ويموت على ذلك الحال قبل مرور سنة<sup>1</sup>.

إعتبر قانون الأسرة السالف الذكر السالف الذكر الهبة في مرض الموت بمثابة وصية حيث نص في المادة 204 على "الهبة في مرض الموت والأمراض والحالات المخيفة تعتبر وصية"<sup>2</sup>.

أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم ،تأخذ هبة المريض مرض الموت حكم الوصية. وباعتبار مرض الموت واقعة مادية، فإنه يجوز إثباته بجميع طرق الإثبات ومنها البيينة والقرائن وأكثر ما يثبت بالشهادات الطبية الدالة على حالة المريض في أواخر أيامه، كذلك يثبت شهادة الشهود، وبتقصي حياة المريض في أيامه الأخيرة، وعلى الورثة الذين يطمئنون في تصرف مورثهم بأنه صدر في مرض الموت أن يثبتوا ذلك بكل الطرق وقد أكدت المحكمة العليا هذا في

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص323 .

2 - قرار 312593، مؤرخ في 23 نوفمبر 2005، الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا ، غ منشور ص 49-50.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

قرارها المتضمن نقض قرار المجلس الذي قضى برفض دعوى الطاعنين رغم الثبوت شهادة طبية بأن الواهب كان في حالة مرض مخيف وبأن الهبة كانت في مرض الموت<sup>1</sup>.

**رابعاً: هبة العقار المشاع:**

تنص المادة 714 من القانون المدني على أن: "كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء".

فيجوز للمالك على الشيوع التصرف في نصيبه الشائع من العقار ما لم يلحق ضرراً بسائر شركائه، حيث أكده القرار رقم 39-496 المؤرخ في 1987/04/08 الصادر غرفة الأحوال الشخصية، عن المحكمة العليا.

فمن يهب نصف المنزل المملوك على الشيوع ينقل ملكية هذا النصف في الشيوع للموهوب له، ويصبح خلفاً خاصاً للواهب، ويصبح لنصف المنزل على الشيوع.

أما إن وهب المالك في الشيوع جزءاً مفرزاً من العقار قبل قسمته ولم يقع الموهوب في نصيب الواهب غير قسمته، يتحول حق الموهوب له بحكم الطول إلى الجزء المفرز الذي وقع في نصيب الواهب<sup>2</sup>.

**خامساً: هبة ملك الغير:**

هبة ملك الغير فيما بين المتعاقدين قابلة للإبطال لمصلحة الموهوب له صحيحة إذا آلت ملكية الموهوب إلى الواهب بعد صدور الهبة<sup>3</sup>.

1- أنور طلبة، المرجع السابق، ص 26.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 321-322.

3- المادة 205 من الأمر 02-05، المرجع السابق.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

الفرع الثاني: المحل والسبب في الهبة في العقار

أولاً: المحل في الهبة في العقار

محل عقد الهبة هو الشيء الموهوب أو العقار الموهوب، وحسب المادة 683 من القانون

المدني العقار هو "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف...".

ولكون الحيابة ركن في عقد الهبة وفقاً للمادة 206 ق أ ج "تتعد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيابة" ومن هنا فالعقار يتصف بالثبات، وعقد الهبة لا يتم إلا بالحيابة فالشروط الواجب توافرها في العقار هي أربعة:

**01- أن يكون العقار الموهوب مملوكاً للواهب:**

تنص المادة 205 من ق.أ.ج "يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزءاً منها عيناً أو

منفعة أو ديناً لدى الغي".<sup>1</sup>

إن هبة ملك الغير تقع صحيحة إذا أقرها أو أجازها المالك وفقاً لنص المادة 398 من ق م ج.

**02- أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين:**

نصت المادة 94 من ق م ج "إذا لم يكن محل الإلتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً

بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً...."، ويفحص وفمه المادة هذه نرى أن محل الهبة العقارية يجب أن يكون محددًا تحديداً غير قابل للجهالة من قبل الموهوب له فمثلاً لو كان العقار الموهوب يكتفي بمصطلح دار أو منزل دون ذكر مواصفاتها كعدد الطوابق وحالتها.

أما القابل للتعيين فتدخل فيه هبة العقار المشاع بناء على نص المادة 208 ق أ ج

بنصها على "...أو كان الموهوب مشاعاً...."، فيجوز هبة العقار المشاع لأنه قابل للتعيين، كما

نصت المادة 714 من ق م ج على "كل شريك في الشيوخ يملك حصة ملكاً تاماً لها ومن صور

1- أنور طلبة، العقود الصغيرة الهبة والوصية، نشر المكتبة الحديثة مصر، 2004، ص 27.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

التصرف المخول للمالك أن يهب ملكه لغيره ، ووجب ذكر الحصة المشاعة المملوكة للواهب بتحديد نسبتها في العقار المشاع مثل الربع أو النصف أو الثلث .

### 03- أن يكون موجودا وقت الهبة :

بما أن عقد الهبة عقدا فوريا الذي يعني التملك في الحال عند إبرام العقد ووجب أن يكون المحا موجودا كشرط قائم، فلا يجوز تخلف المحل صونا للعقد الفوري من الإلغاء، ضف أن المادة 206 من ق أ ج أكدت على الحيابة كركن في عقد الهبة فاذا تخلفت بطل الهبة.

### 04- أن يكون مشروعا وقابلا للتعامل فيه .

-عدم قابلية العقار للتعامل يعود لعنصرين هما

-طبيعة العقار أو الشيء نفسه

- إذا أخرجه القانون من دائرة التعامل، فالشيء الخارج من دائرة التعامل

بحسب طبيعته هو الشيء الذي ينتفع به الجميع مثل كالإنتفاع بالشمس ، الهواء ، هي الأشياء التي لا يستطيع أحد الحيابة بها<sup>1</sup>.

وبما العقار هو الموضوع المطروح أمامنا تدخل ضمن تعاملات الأفراد بينما العقارات المذكورة في نص المادة 15 من قانون 90-30 مثلا كعقر البحر الإقليمي والمياه البحرية الداخلية والثروات والمواد الطبيعية والثروات المعدنية ، الغابات ، المحاجر.....

لا يمكن تملكها من قبل لأفراد<sup>1</sup> (\*الإستثمار، الإمتياز ..... ) حيث صنفت هذه الأشياء

كعقارات لإنطبق تعريف العقار عليها"الشيء الثابت بحيزه والمستقر فيه، فلا يمكن نقل مكان البحر"

### 05- يكون العقار صالحا للتعامل فيه غير مخالف للنظام العام أو الآداب

1- المادة 682 من ق م ج المرجع السابق.

يجب أن يكون العقار الموهوب يؤدي إلى المنفعة الخاصة للفرد الموهوب له ويعود بالمنفعة العامة ، وغير مؤدي إلى المضرة كأن يهب الواهب عقار مخصص لنشاط زرع العنب من أجل الإستثمار في بيع المخدرات ، فهذا مخالف للنظام العام والأداب ....  
كمبدأ عام جميع العقارات المملوكة ملكية خاصة قابلة للهبة ، عكس العقارات التابعة للأمالك العمومية التي لا يمكن أن تكون محلا للهبة ولا التنازل عنها أصلا، وفقا لنص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية الناصة على : "الاملاك الوطنية والعمومية غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا يجوز....."

أما الأملاك الوطنية الخاصة الهادفة إلى تحقيق أغراض إمتلاكية ومالية لا يمكن أن تكون محلا للتصرف بالهبة هذا ما أكدته بعض أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيات ذلك.

### ثانيا : السبب في الهبة في العقار

السبب في الهبة هو نية التبرع وهو الدافع الرئيسي للتبرع، فالسبب المقصود في هبة العقارات يأخذ بمعنى الحديث أي الدافع للواهب لهبة عقاره<sup>1</sup>.

ويجب أن يكون السبب مشروعاً فإن كان غير مشروع كانت الهبة باطلة بطلانا مطلقاً، بمعنى أنه غير مخالف للنظام العام والأداب العامة، مع العلم أنه في حالة ما إذا ذكر سبب الهبة في العقد، يعتبر هو السبب الحقيقي، وعلى كل من يدعي أن السبب الحقيقي غير مشروع أن يثبت مزاعمه، وإثبات عدم المشروعية يتم بكافة الطرق<sup>2</sup>

1- كمال حمدي، المرجع السابق، ص167.

2- كمال حمدي، المرجع نفسه، ص167.

وكما سبق الإشارة أن عقد الهبة في العقار، يمكن ويجوز أن يقتصر بشرط يفرض على الموهوب له، ولو إفتراضنا أن الشرط غير قانوني وغير مشروع فتميز بين حالتين :

أ- إذا كان الدافع إلى الهبة هو عدم مشروعية السبب كانت الهبة باطلة.

ب- إن لم يكن الشرط هو الباعث في الهبة تبقى الهبة صحيحة ويسقط الشرط.

وتجدر الإشارة في الأخير أن هناك بعض التقنيات العربية المقارنة ومن بينهما التقنين المدني العراقي الذي يعتبر أن الهدايا الممنوحة في الخطبة من إحدى الخاطبين للآخر تعد فيها هو إتمام الزواج، فإن فسخت الخطبة ينعدم السبب "السبب" من قبيل الهبة والدافع وبالتالي تبطل الهبة<sup>1</sup>.

بالمقابل لم ينص المشرع الجزائري على أي نوع من الهبة في الخطبة بين إحدى الخاطبين. رغم أن السبب في هبة العقار من الأركان الأساسية لانعقادها إلا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى الرجوع، مما ترك فراغ قانوني يستوجب الرجوع إلى أحكام الفقهاء في هذه المسألة.

### المطلب الثاني: الأركان الخاصة للهبة في العقار.

عقد الهبة عقدا رسميا إشتراط القانون توفر ركن الشكلية في هبة العقار ، ومن خلا المادة 206 من ق أ ج السالف الذكر أن إذا غاب أحد الأركان بطلت الهبة وبما أن الشكلية هي ركنا رسميا في إنعقاد العقد.

بالإضافة إلى الحيابة، تناولنا عنصر الشكلية في (الفرع الأول )، وفي (الفرع الثاني) الحيابة.

1- أمير فرج يوسف المحامي، المرجع السابق، ص429.

### الفرع الأول: ركن الشكلية

بعدما رأينا الأركان العامة لعقد الهبة من الرضا ثم المحل وصولاً للمحل ، وإذا تحققت هذه الشروط السابقة الذكر ، ننقل الركن أو الشكل الرسمي في العقود ، وبالرجوع إلى فحوى المادة 206 من ق أ ج السالف الذكر نذكرت مسألة وجوب مراعاة قانون التوثيق في العقارات بالموازاة مع ذلك لم نجد أي نص يتحدث عن العقار في هذا القانون سوى المادة 03 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 نرى أن هذه المادة قد أشارت إلى الشكل الرسمي في العقود وهذا ما تطرقت إليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني بحيث توجب الشكل الرسمي وتضمن نقل الملكية العقارية،  
للعلم أن عدة قوانين التي تعاقبت تصب في نفس نقطة عدم تخصيص نص قانوني للعقار منها قانون التوثيق رقم 88-27 المؤرخ في 12/07/1988 والأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970.

وبما أن قانون الأسرة الجزائري تم تعديله بموجب الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27/02/2005 ، كان الأجدر المبادرة والتطرق إليها بإحالتها مباشرة على القانون المدني وليس قانون التوثيق. فتحرر المادة 206 على النحو التالي "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحيازة مع مراعاة ما يتطلبه القانون بالنسبة للعقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات وإذا إختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة".

كما أن من تمام الشكلية أن تعقد الهبة بحضور شاهدي عدل ، وعقد الهبة من العقود الإحتفائية حسب نص المادة 324 مكرر 3<sup>1</sup> ، التي لم يقم المشرع بتعريفها بل أخذها من قانون الفرنسي المادة 09 من قانون فاننوز المعدل بتاريخ 1/08/1902.

1- كمال حمدي، المرجع السابق، ص 166.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

في الأخير أن الشكلية تعني تسجيل الهبة في عقد رسمي وفق ما ينص عليه القانون ، ويثبت على يد الموثق او ضابط عمومي ، والمقصود بها أيضا هو إفراغ رضا المتعاقدين الواهب والموهوب له في شكل رسمي من طرف الموثق المختص في حدود اختصاصه.

### تسجيل عقد الهبة :

أقرت المادة 10 من قانون التوثيق إجراءات قانونية من وجوب تسجيل و إعلان ونشر وشهر هذه العقود من طرف الموثق المحررة من طرفه حيث نصت "يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الأجل المحددة قانونا .....".

ونصت المادة 58 من قانون التسجيل على " يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها وباستثناء الحالة المنصوص عليه في المقطع أعلاه العقود التالية:

فالعقود التي تنص على نقل الملكية أو حق الإنتفاع للأموال العقارية والمحلات التجارية والزبائن أو التنازل عن الإيجار ....يتضمن الكل أو البعض من العقار ".

ونصت المادة 206 من قانون الأسرة على الإيجاب والقبول فهذان اللفظان يدلان على اتفاق والإتفاق هو العقد وهذا ما دلت عليه المادة 54 من قانون المدني "العقد إتفاق....".

وإذا كانت الهبة عقدا فوجب تسجيله من طرف الموثق الذي يقوم بتحرير العقد حيث ما تنص عليه النصوص مثل العقود التي يحررها الموثق ، حيث أكدت أحكام المادة 231 من قانون التسجيل<sup>1</sup>، على وجوب تسجيل عقد الهبة فنص على رسوم تسجيل الهبات بين الأحياء تحصل حسب الحصص وتبعاً لما جاء في محتوى المادة 236 و 238 من نفس القانون وهذا من أجل تحصيل رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة ومن أجل حساب التخفيضات، فتأخذ بعين الإعتبار

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

حالات الهبة والتركة من التخفيضات والتتقيصات التي تمت على الهبات السابقة التي قبل بها نفس الشخص.

فيستخلص من نص هذه المادة ما يلي:

- أن الهبة عقدا يسجل<sup>1</sup>.

- توحيد رسوم التسجيل الخاص بعقد الهبة مع رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة .

- التخفيضات المستفاد منها الموهوب له لأول مرة عن رسوم التسجيل وفقا لما نصت عليه

المادة 238 من نفس القانون.

- الموهوب له إذا إستفاد لأكثر من مرة لا يستفيد ويمنع من التخفيضات المشار إليها أعلاه<sup>1</sup>

كما نصت المادة 324 مكرر 1 من قانون المدني على حالة الإختلال في شكل الهبة

في العقار إذا لم يوثق في عقد رسمي تقع تحت طائلة البطلان ، حيث أن جزاء هذا الإختلال هو

البطلان المطلق فلا ينتج أثرا قانونيا ، فيبقى المال الموهوب ملكا للواهب يمكنه إيهابه لمن يشاء

ولا ينتقل الملك للموهوب ولا يستطيع التصرف فيه .

وبذلك يحق ويجوز للواهب رفع دعوى قضائية تتمثل في دعوى البطلان ، وأن يتمسك به

دفعاً في دعوى يرفعها عليه لموهوب له ، ويجوز لمن له مصلحة التمسك بالبطلان مثل ورثة

الواهب.

### الفرع الثاني: الحيـازة

الحيـازة هي السيطرة الفعلية التي تكون من طرف شخص على الشيء أو على إستعماله لحق

عيني ، وتعد الحيـازة من أهم المشاكل التي طرحت على القضاء نظرا للأهمية الإجتماعية

1- المادة 234 من قانون التسجيل.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

التي تحظى بها، تطرقنا الى الحيابة في الفقه الإسلامي (أولا ) والحيابة في التشريع الجزائري (ثانيا).

أولا: حيابة الهبة في الفقه الإسلامي:

-في المذهب الحنفي والشافعي: أكدوا على القبض كشرط أساسي لإثبات الملك للموهوب له والدليل على ذلك ما رويت عائشة رضى الله عنها أن أباهما حملها جداد عشرين وسقا من ماله فلما حضرته الموت قال : يا بني إن أحب الناس عندي بعدي أنت ، وإن أعز الناس علي فقرا بعدي أنت ، وإن كنت نحلتك جداد عشرون وسقا من مالي .....<sup>1</sup>.

في فهم من هذا الحديث أن الهبة لا تمكن إلا بالقبض، أن الهبة تملك بالقبض .

-في المذهب المالكي :عكس المذهب السابق ، أن الهبة لا يشترط ولا يلزم القبض في الهبة ، بل هو شرط يكون في تمام الهبة ، يعني ذلك أن الموهوب يملك الهبة بإنعقاد العقد ، وهنا أن القبض أو الحيابة تتم الهبة فقط حيث يجوز للموهوب التملك ، فتشبه الهبة البيع فالهبة جائزة إذا كانت معلومة .

-في المذهب الحنبلي : القبض عنده شرط لصحة الهبة في المكيل والموزون لاجماع الصحابة ، لأن المكيل والموزون لا تلزم فيه الصدقة إلا بالقبض ، أما غير ذلك بمجرد العقد يحدث التملك قبل القبض والدليل على ذلك لما عن علي وابن مسعود رضي الله عنهما أنهما قالوا : الهبة جائزة إذا كانت معلومة قبضت أو لم تقبض<sup>2</sup>.

ثانيا: حيابة الهبة في التشريع الجزائري :

1- وهبة الزحيلي، المرجع السابق ص 20-21.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

الشيء الموهوب من طرف الموهوب له هو ركنا في التشريع الجزائري، نصت عليه المادة 206 من قانون الأسرة "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيابة....".

ومن هذا المنطلق من نص المادة السابقة فالحيابة هي تمكين الموهوب له من الشيء الموهوب ويصبح مالكا له بالسيطرة المادية على الشيء الموهوب ويصبح تحت تصرف الموهوب له في الزمان والمكان وبالكيفية والمقدار المعينين في العقد.

والدليل على ركن الحيابة في الهبة نص المادة 210 من ق الأسرة حيث نصت على 'يحوز الموهوب له الشيء بنفسه أو بوكيله وإذا كان قاصرا أو محجوز عليه يتولى الحيابة من ينوب عنه قانونا"، هذه النص القانوني يؤكد ركن الحيابة مهما كانت وضعية الموهوب له سواء كان قاصرا أو محجوزا عليه .....، فتجوز النيابة عنه بوليه أو من أنابه القانون، وهذا ما ذهب إليه الإجتهد القضائي في القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 58700 المؤرخ في 19/02/1990 حيث جاء فيه "من المقرر فقها أن الهبة تلزم بالقول وتتم بالحوز"<sup>1</sup>.

وما يؤكد مما سبق أن الحيابة ركن في عقد الهبة مايلي:

- كما سبق وأن تطرقنا إليه أن الهبة هي عقد فوري فينتج آثاره بمجرد إبرامه ، وأن الهبة تتم أمام الموثق تثبت الحيابة والسيطرة الفعلية للشيء الموهوب نايك عن نص المادة 207 من ق أ الذي يؤكد على أن الشيء الموهوب إذا كان بيد الموهوب له يعتبر حيابة مثل ذلك إذا كان الواهب ولي الموهوب له أو زوجته ، كما نصت على الشيء الموهوب في حالة أن يكون بيد الغير فهنا وجب إعلام الموهوب له ليكون حائزا على الشيء الموهوب.

1- قرار قضائي صادر بتاريخ 19/02/1990 عن المحكمة العليا المجلة القضائي لسنة 1990، العدد 04 ص113.

## الفصل الأول ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية

---

- أما حالة الشيوخ فلا تقوم الإجراءات الإدارية والتوثيق لأن المشاع الحصص فيه غير مفرزة ويدخل حق الموهوب على المشاع على الشيوخ بنسبة معينة في الشيء دون تعيين لحصته ، وعد التعيين يتعذر أن تكون الحيابة قائمة ، وأكدته المادة 208 من ق أ<sup>1</sup>.

---

1- نصت المادة 208 ق أ على ما يلي "إذا كان الواهب ولي الموهوب له أو زوجته أو كان الموهوب مشاعا فإن التوثيق والإجراءات الإدارية تغني عن الحيابة".

## الفصل الثاني

الأحكام المتعلقة بالهبة كناقل للملكية العقارية

### الفصل الثاني:

### الأحكام المترتبة عن الهبة في نقل الملكية العقارية

مما سبق وأن أشرنا أن الهبة لها بأحكام خاصة، وتتميز عن باقي العقود رغم من اشتراكها في الأركان التي تنطبقنا إليها في الفصل الأول المبحث الثاني ، إلا أننا وجدنا المشرع الجزائري لم يعطي الإهتمام الكبير لموضوع الهبة وخاصة أحكامها والأخص الرجوع في الهبة رغم الإختلاف في آراء الفقهاء والتشريعات الوضعي في موضوع الرجوع في الهبة بين من أجاز ذلك التصرف وبين من مانع هذا التصرف لكن المتفق عليه أن لكل إتجاه مبرراته.

وقد إرتأينا نقسم مباحث الفصل الثاني إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: تناول فيه الإلتزامات في إنتقال الملكية العقارية.

المبحث الثاني: الرجوع عن الهبة في انتقال الملكية العقارية والآثار الناجمة عنه .

### المبحث الأول: الإلتزامات المترتبة عن الهبة في نقل ملكية العقار

إذا أبرم عقد الهبة بين الواهب والموهوب له في إنتقال الشيء الموهوب من الواهب إلى الموهوب وإتباع الإجراءات الإدارية والقانونية المنصوص عليها قانونا من خلال إستيفاء لجميع الأركان ولشروط المطلوبة في صحة العقد ، ينتج عن ذلك آثار تتجم عن عقد الهبة من إلتزامات تقع على عاتق الواهب سنتاولها في(المطلب الأول) وأخرى تقع على عاتق الموهوب له في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الإلتزامات المترتبة على عاتق الواهب

بإبرام عقد الهبة وإستفائه لكافة الأركان سواء الأركان العامة والخاصة وتوفر الشروط التي تتطلب في صحة عقد الهبة تقع الإلتزامات على الواهب بإعتبار أن عقد الهبة ملزم لجانب واحد يتجلى في شخص الواهب التي تقع على عاتقه إلتزامات هي:

- إلتزام بنقل ملكية العقار الموهوب إلى الموهوب له وتسليمه (الفرع الأول)
- الإلتزام بضمان التعرض والإستحقاق وضمان العيوب الخفية ( الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: الإلتزام بنقل ملكية العقار الموهوب إلى الموهوب له وتسليمه

##### أولا : الإلتزام بنقل ملكية العقار الموهوب إلى الموهوب له:

كما أشارنا في حيثيات المطلب الأول، أن عقد الهبة ملزم لجانب واحد يتجلى في شخص الواهب، فيوجب القانون على الواهب الإلتزام بأربع، الأول هو نقل ملكية العقار الموهوب إلى الموهوب له وستأتي الثلاثة شرحها لاحقا، بعد إتمام الإجراءات الإدارية التي يطلبها القانون من وجوب تحرير العقد لدي الموثق من أجل إعطاء الصيغة الرسمية والقانونية في حق كل من الغير أو المتعاقدين، حيث لا تنتقل الملكية إلا بتسجيل عقد الهبة وإشهاره لدي المحافظة العقارية، وإذا لم تتم هذه الإجراءات المطلوبة قانونا، يعتبر عقد الهبة باطلا، فبالإلتزام لعقد الهبة تنتقل ملكية العقار بشرط أن تتم وفقا لمحتوى نص المادتين 15 و 16 من قانون التسجيل العقاري ونص المادة 165 من قانون المدني، تضاف إليها توفر ركن الحيابة لكون الهبة عقد رسمي وعيني في العقار والمنقول الذي تكون إجراءات خاصة<sup>1</sup>.

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 140.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

وكذلك نص المشرع في قانون الأسرة من خلال المادة 202 ق.أ.ج أن "الهبة تمليك بلا عوض"، وعليه الهبة إذا انعقدت مستوفية لكل الأركان والشروط وفقا لما تنص عليه المادة 206 ق.أ.ج من نفس القانون السالف الذكر والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني من وجوب تسجيل عقد الهبة الخاص بملكية عقار أو حق عيني على العقار أو أصبح تحت طائلة البطلان ، وعليه فإن عقد الهبة ينشئ التزاما على عاتق الواهب بنقل ملكية العقار إلى الموهوب له، وهذه الملكية تنتقل فوراً، بمجرد تمام الهبة إلى الموهوب له، ما لم يقضي القانون أو الاتفاق الهبة في العقار الموهوب إلا في الحالة التي يرجع عن بغير ذلك، فلا يجوز للواهب أن يجوز له فيها الرجوع في الهبة<sup>1</sup>.

ونصت المادة 675 ق.م.ج على الملكية أنها: " هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة."، وبذلك فإن عقد الهبة ينشئ التزاما في ذمة الواهب نقل ملكية العقار إلى شخص الموهوب له ، حيث تشمل الملكية الموهوبة ما فوقها وما تحتها وعلوها وعمقها.

وهناك التزامات أخرى تتعلق بواجب المحافظة على العقار موضوع الهبة إلى غاية وقت التسليم ، وتطرق المادة 676 من ق م ج إلى مسألة أن مالك الشيء يصبح له الحق في ملكية ثمار العقار ومنتجاته وملحقاته.

كما ن موضوع نقل الملكية للموهوب له ليست لى عاتق الواهب فقط بل قد تنتقل إلى ورثته أو الدائنين في حالة الواهب المعسر إضرارا بدائنه فهؤلاء لهم الحق في الطعن في الهبة بالدعوى البوليصية<sup>2</sup>، بشرط أن يكون الموهوب له عالما بإعسار المدين.

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 140.

2- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 421.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

ثانيا: الإلتزام بتسليم ملكية العقار للموهوب :

بعدما رأينا الإلتزام الأول المتمثل في نقل ملكية العقار للموهوب وما يتخلله من واجبات وجب على الواهب القيام بها، يضاف إلى ذلك واجب تسليم الشيء الموهوب للموهوب له ، لكون أن عقد الهبة عقد رسمي وفوري، وإن كان التسليم ما هو إلا مرحلة لاحقة لمرحلة الإلتزام الأول لإعتبار أن الهبة مستمرة ، فعلى الواهب تسليم الموهوب بالصفة التي كانت عليها وقت إبرام عقد الهبة، أي وقت صدور عقد الهبة وبجميع ومنتجات وملحقات الشيء الموهوب<sup>1</sup> (1) .

والتسليم يتجلى في صورة وضع ملكية العقار في تصرف الموهوب له ، ليصبح الموهوب له حائزا للموهوب وله الحق في الإنتفاع به، ويجوز أن يبقى العقار في يد الواهب لكن في شكل إيجار، إستعارا للعقار .

فمن الواجب تسليم العقار وقت إبرام العقد ، لكن يجوز أن يكون في وقت لاحق حسب كل إتفاق حدث بين المتعاقدين بسبب أن الهبة مقترنة بوقت محدد ،وبما أن الهبة هي عقد فوري والحياسة لا تتم إلا بالسيطرة الفعلية على العقار ، فأى تسليم يكون في وقت لاحق، سوى أن يحسب نية التملك بين كل الواهب والموهوب له.

وفي حالة هلاك الموهوب بسبب عنصر خارج عن نطاق الواهب مثل قوة قاهرة، كوارث تؤدي الهلاك لا دخل الواهب فيه، فهنا تقع على الموهوب له، لكون أن الواهب متبرعا بإرادته التطوعية<sup>2</sup>.

الفرع الثاني: الإلتزام بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية

أولا : الإلتزام بضمان التعرض والاستحقاق :

1- كمال حمدي، المرجع السابق، ص168.

2- بوعروج فراح ، المرجع السابق، ص31.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

بالرجوع إلى ما جاء به قانون الأسرة الجزائري إتضح أن المشرع الجزائري لم ينص على أي أحكام بخصوص إلزام ضمان التعرض والإستحقاق من قبل الواهب، مقارنة مع التشريعات العربية مثل التشريع المغربي الذي إعتبر الواهب ضامن للتعرض والإستحقاق للعقار الموهوب، لكون أن الواهب يضمن أولا التعرض الذي يصدر عنه وأن يتمتع عن كل أشكال التعرض، فلا يقوم بتصرفات وأعمال مادية تعيق الحياة ولا يسلب العقار من الموهوب له، وثانيا يضمن التعرض الذي يصدر من الغير، والغير يقصد به الورثة أو الدائنين اللذين قد يدعان حقا على العقار الموهوب.

وإذا تعمد الواهي إخفاء سبب الإستحقاق مثل إخفاء مستندات للغير ثابتة في حق الغير في العقار الموهوب فهما يرجع للواهب ضمانا للإستحقاق، ويحق له طلب التعويض فقط لان الهبة تملك بلا عوض، وهذا ما جرى عليه المشرع السوري في المادة 462 من القانون المدني السوري<sup>1</sup>، وكذا المشرع المصري في مادته 494 من التقنين المدني والقانون الألماني في المادة 523 منه . وتدارك المشرع الجزائري الأمر في إحالة المواضيع التي لم ينص عليها في نص المادة 222<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية أن الواهي لا يضمن للموهوب له لا التعرض الحاصل من الغير ولا الإستحقاق المترتب عليه إلا في حالة خاصة منصوص عليها أو إتفاق بينهما حدث أو أن الإستحقاق راجع إلى الموهوب.

---

1- نص المادة 462 من القانون المدني السوري "لا يضمن الواهب استحقاق الشيء الموهوب، إلا إذا تعمد إخفاء سبب الإستحقاق أو كانت الهبة بعوض، وفي هذه الحالة الأولى يقدر القاضي الموهوب له تعويضا عادلا لما أصابه من ضرر، وفي الحالة الثانية لا يضمن الواهب الإستحقاق إلا بقدر ما أداه الموهوب من عوض، كل هذا ما لم يتفق على غيره".

2- نصت المادة 222 على ما يلي: "كل ما لم يرد النص عليه في هذا القانون يرجع فيه إلى أحكام الشريعة الإسلامية".

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

ثانيا: الإلتزام ضمان العيوب الخفية.

الواهب لا يضمن العيوب الخفية في العقار الموهوب حسب فقهاء الشريعة الإسلامية ، لكون أن الهبة تبرع يصدر من الواهب بمحض إرادته ، وقد تطرق بعض التشريعات العربية المقارنة مثل القانون السوري المادة 423 منه والليبي في المادة 414 منه والمصري 495 منه<sup>1</sup>، جميعها إعتبرت الأصل العام هو لا تضمن العيوب الخفية في العقار الذي تمت فيه الهبة بسبب أن الواهب متبرعا لا بائعا، وأجمعت على ضمان العيوب الخفية في حالتين هما :

- 1- إذا تعمد الواهب إخفاء العيب في العقار ، وهذا العيب كان ماثرا ويصعب رؤيته بالعين المجردة، فهنا يلزم الواهب بتعويض المتضرر الموهوب له مل إخفاء العيوب في المساكن وتهدمت المساكن بسبب إخفاء العيوب ، فالتعويض يكون في الأثاث ولا يكون عن الضرر في حد ذاته .
- 2- إذا كان قد حدث اتفاق بين الواهب والموهوب بضمان العيب الخفي في العقار ، وتين عيب في الحياة أو في الإنتفاع بالعقار ، فيكون الواهب ضامنا للموهوب حسب الإتفاق المتفق عليه.

### المطلب الثاني: الإلتزام المترتبة على عاتق الموهوب له

من المفروض أن من وهب إليه شيء لا يتحمل أعباء ولا يفرض عليه أي شرط أو إلتزام مادام أن الموهوب له لم يكن صاحب المبادرة لكون أن الهبة تبرعا وعقد من جانب واحد وليسيت بيعا الذي يفرض على المتعاقدين حقوق وواجبات ، مع ذلك أقر المشرع الجزائري إلتزامات على الموهوب له تتمثل في الإلتزام بدفع العوض نتناولها في (الفرع الأول) والإلتزام بتحمل نفقات الهبة في (الفرع الثاني).

1- المادة 495 ما القانون المدني المصري.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

الفرع الأول: الإلتزام بدفع العوض ونفقات الهبة

أولاً : الإلتزام بدفع العوض

يكون وقت إبرام عقد الهبة إذا تم إشتراط بنود فيه وجب تنفيذها وتدور هذه البنود في دفع العوض مقابل هبة العقار فنصبح أمام الإلتزام بأداء العوض أو المقابل في عقد الهبة<sup>1</sup> (1) ، هذا ما تطرقت إليه المادة 202 الفقرة 02 من ق أ ج" ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالإلتزام يتوقف تماماً على إنجاز الشرط "، عقد الهبة قد يقوم على شرط واقف وجب على الموهوب أن ينفذه وإلا أصبح العقد معلق.

وجاء قرار المحكمة العليا رقم 197336 المؤرخ في 16 /06/ 1998 بمنطوقه الآتي :  
"من المقرر قانوناً أنه يجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالإلتزام يتوقف تمام الهبة على إنجاز الشرط"<sup>2</sup>(2).

وقد يكون الشرط المشروط في عقد الهبة لفائدة الواهب أو لمصلحته مثل الواهب الأب أو الأم أن يشترطاً القيام بإرسالهما إلى أداء فريضة الحج معه ، وقد تكون لمصلحة الموهوب نفسه كإشتراط على الإبن الموهوب له استخدام الدار الموهوبة له بفتحها لفائدة ايواء الأيتام باسمه لمدة 05 سنوات.

وتكون لمصلحة الغير كأداء الديون المفروضة على الواهب ، وتكون كذلك للمصلحة العامة كهبة جزء من قطعة أرض الكبيرة لبناء مسجد أو مستشفى.....، إذا أدى الموهوب له الإلتزامات المفروضة عليه في عقد الهبة أصبحت الهبة صحيحة وقامت ولها أثر قانوني .

1- خليل أحمد حسن قدامة ، المرجع السابق ، ص156.

2- قرار رقم 197336، مؤرخ في 16/06/1998 الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية، المحكمة العليا، ج ج ، عدد 1998، ص 45، 46.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

وفي حالة إمتناع الموهوب له من أداء الشرط المفروض عليه في عقد الهبة، لم يتطرق المشرع في قانون الأسرة إلى هذا الموضوع لزم علينا الذهاب إلى قواعد القانون المدني من خلال نص المادة 164 من ق م ج الناصة ب: "يجبر المدين بعد إعذاره وفقا لنص المادتين 180 و181 على تنفيذ إلتزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا " ، إذا لم يلتزم الموهوب له كالإمتناع عن الأداء دون مبرر كان الفسخ يقابله<sup>1</sup> (1) من جانب الواهب وحده ثم الورثة من بعده أما الأجنبي والمصلحة العامة لهما الحق في المطالبة في التنفيذ فقط .

ويصح للأشخاص سواء الواهب أو ورثته أو الأجنبي في حالة الإشتراط لمصلحة الغير من بعده أو السلطة المختصة بعد وفاة الواهب في حالة المصلحة العامة، المطالبة بتنفيذ بنود العقد، ولا يهم نوع العوض لأن لكل شخص نوع من المطالبة بدفع العوض.

### ثانيا: الإلتزام بنفقات الهبة

بعد ابرام العقد وتحريره من طرف الموثق وبما يتبعه من رسوم الطابع والتسجيل ومصاريف الشهر كل هذا وما يليه من اتفاق بين الواهب والموهوب له تسمى نفقات الهبة.

والإتفاق الحادث بين طرفي العقد بكل بنوده يتحمله الموهوب له من مصاريف العقد إلى غاية حدود الإتفاق الذي كان بينهما، مع مراعاة الظروف التي تمت فيها الهبة ، وقد تكون النفقات محددة وتكون في شكل أن يتحمل الموهوب له كافة النفقات ، فنصبح تحت ما يسمى بالهبة المحضنة هنا الواهب يعطي الهبة خالصة من كل الأتعاب والتكاليف وغيرها من النفقات.

1- محمد بن أحمد تقيّة، المرجع نفسه، ص259.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

### الفرع الثاني: الإلتزام بتسليم العقار الموهوب

من المنطوق أن يقوم الموهوب له بتسليم الشيء الموهوب من قبل الواهب أو من ينوبه قانوناً، لكي يصبح تحت تصرفه وينتفع به ويتمكن من الحياة في العقار الموهوب ليكتمل الركن الأخير من أركان عقد الهبة.

ومسألة الإستلام للعقار الموهوب له يحكمه نوعان من الإستلام إما أن يكون إستلاماً فعلياً أي على الفور واقعياً أو إستلاماً حكماً أي أن تحت سيطرته من قبل كالإستئجار أو الرهن أو مستعاراً.

غير أن على الموهوب قبل التسليم يكون ملتزم نحو الدائنين بوفاء الدين، لإعتبره حائزاً للعقار.

وفي الواقع الحقيقي أن الموهوب له لا يرفض تسلم العقار الموهوب مادام لمصلحته الخاصة، كيف له أن يرفض ذلك سوى أن إذا كان في الشيء الموهوب عيوب خفية لم يقم الواهب بإعلامه بذلك، في هذه الحالة يتعذر إستلام العقار الموهوب له<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: أحكام الرجوع في الهبة في نقل الملكية العقارية

كما رأينا أن الهبة عقد رضائي من طرف واحد وعقد فوري، فبمجرد إبرامه يصبح له طابع الإلزام ليتمكن الرجوع فيه وتصرف قانوني، ولعل ما يميز الهبة أنها تتميز بإمكانية الرجوع عنها من طرف الأبوين لولدهما.

ويفهم من مصطلح الرجوع لغة هو الإنصراف والعود والنقض والترك فيقال رجع أي

إنصراف.

1- محمد يوسف عمرو، المرجع السابق، ص 266.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

أما إصطلاحاً فيقصد به " ينصرف الرجوع في عقد الهبة إلى زوال عقد الهبة بإرادة طرف واحد لسبب من الأسباب المحددة قانوناً " <sup>1</sup>.

وقد كيف الفقه الإسلامي بالإجماع الرجوع غي الهبة بالتقاضي أنه فسخ لها، كما قال في هذا الصدد عبد الرزاق السنهوري "فإذا رأى القاضي أن العذر الذي يقدمه الواهب للرجوع في هبته عذراً مقبولاً، أقره عليه وقضى بفسخ الهبة .....<sup>2</sup> ، والرجوع عن الهبة بالتراضي بأنه إقالة منها الطبيعية القانونية للرجوع في الهبة.

قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول تناولنا فيه الرجوع الرضائي والرجوع القضائي، أما الثاني فكان من نصيب آثار الرجوع عن الهبة في نقل الملكية العقارية.

### المطلب الأول: الرجوع عن الهبة في العقار

كما سبق وأن تطرقنا في تقسيمات المبحث الخاص بأحكام الرجوع في الهبة في نقل الملكية العقارية إلى أن الرجوع في الهبة يكون بالتراضي أولاً ثم بالتقاضي، ويكون للولدين الحق بالرجوع عن الهبة المبرمة لفائدة ولدهما مهما كان نوع الهبة عقاراً أو منقولاً فتناولنا في (الفرع الأول) الرجوع بالتراضي ، وفي (الفرع الثاني) الرجوع عن طريق التقاضي.

### الفرع الأول: الرجوع عن الهبة في العقار بالتراضي

الرجوع في الهبة بالنسبة للعقار بالتراضي في حالة أن يكون كل من الواهب والموهوب له متراضيان على إرجاع الشيء الموهوب إلى ما كان عليه قبل عقد الهبة، أو هو إتفاق يرد على العقد من أجل حل الرابطة التعاقدية بين طرفي العقد ويتم بإيجاب وقبول جديدين<sup>3</sup>.

1- محمد حسام محمود لطفى، النظرية العامة للإلتزام ، القاهرة ،دار النهضة العربية ،2000، ص 219.

2- فائزة عين السبع، الرجوع في التصرفات التبعية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون الأسرة ،قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان 2014/2015 ، ص 47.

3- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، ط1، ج1 ، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2008، ص370.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

و تكريسا لمبدأ شريعة المتعاقدين نصت المادة 106 من ق م ج المعدل والمتمم "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو لأسباب التي يقرها القانون "

ولما كانت الهبة عقد وفقا لنص المادة 206 من ق أ ج ، فيكون الرجوع فيها بطريقة الإزالة و الإقالة عن طريق الإتفاق في عقد شكلي يدرج فيه ما أتفق عليه من طرف المتعاقدين بالنسبة للهبة العقار أما إذا كان منقولا يكون في شكل عقد رضائي ، والرجوع الرضائي أو الإتفاقي كما سبق يتطلب توافق إرادتين في قضية الرجوع تتمثل في إرادة الواهب وإرادة الموهوب له بشرط تتوفر الشكلية من رسمية وشهر تطبيقا لما تنص عليه المادة 324 مكرر 1 من ق م ج المعدل والمتمم.

بسبب هذا التصرف الواقع على هبة العقار المتمثل في إنتقاله من الموهوب له إلى مالكة الأصلي الواهب يتطلب الشكل الرسمي المنصوص عليه قانونا ، من طرف الموثق، إحترام متطلبات التحرير في عقد الرجوع من البيانات القانونية، الهوية، الشهود، تحديد العقار، أصل ملكية العقار، إلى غاية شهر التصرف لدي المحافظة العقارية المختصة قانونا<sup>1</sup>، غير من الشروط المطلوبة.

وتحرير عقد الرجوع في الهبة بالتراضي بين المتعاقدين من طرق الموثق وفقا لما نصت عليه محتوى المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 14/02/1994 تحت رقم 126 الذي تعتبر الرجوع في الهبة حق مقرر للولدين فقط دون سواهم فيقومون بهيات لأولادهم مهما كان سنهم تبعا لأحكام المادة 211 من ق أ ج مع توفر الشروط للزمة لصحة وإنعقاد عقد الرجوع في الهبة من تحقيق الأهداف المرجوة التي إزالة العقد وأثاره ، وأعادته إلى ماكان عيه في السابق عند إبرامه<sup>2</sup>.

1- المادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1995/..../. المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- محمد حسن منصور، مصادر الإلتزام، العقد والإرادة المنفردة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، الإسكندرية ، 2000، ص 400 و401.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

وهناك هبات لا يجوز الرجوع فيها وهذا ما نصت عليه المادة 212 من ق أ ج "الهبات بقصد المنفعة العامة لا يجوز الرجوع فيها هذا ما تأكد في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 116-191 حيث جاء فيه" من المقرر قانونا أن الهبة بقصد المنفعة العامة لا رجوع فيها"<sup>1</sup> ومن الإجتهدات القضائية التي تعرضت ولم تعترف بموضوع الرجوع في الهبة نجد القرار رقم 444499 الصادر بتاريخ 2009/02/23، حيث أساؤوا فهم المادة 211 من ق أ ج مما يجعل من المشرع في أي تعديل لاحق تحديد الجراء الواجب إتباعه.

### الفرع الثاني: الرجوع عن الهبة في العقار بالتقاضي

إذا فشل الاتفاق بين أحد الأبوين الواهب والابن الموهوب له على الرجوع في الهبة بصيغة التراضي، فقد نصح أمام الطريقة الثانية وهي الطريق القضائي، وهنا وجب رفع دعوى قضائية موضوعها الرجوع في الهبة مستوفية للشروط القانونية منها الشكلية العامة الصفة، المصلحة، الأهلية، يضاف إليها شرط شهر عريضة إفتتاح الدعوى في حال محلها عقارا، وحتى تكون دعوى الرجوع في الهبة مؤسسا قانونا ومستوفية للشروط الشكلية أن تستوفي للشروط الموضوعية المحددة كهبات يحق فيها الرجوع والتي نصت عليها المادة 211 من ق أ ج التي تخول الحق للأبوين فقط دون سواهما بإستثناء الحالات التي لا يجوز الرجوع فيها وهي:

1- إذا كانت الهبة من أجل زواج الموهوب له.

2- إذا كانت الهبة لضمان قرض أو قضاء دين، وهنا المشرع لم يحدد من هو المدين هل الواهب أو هو الموهوب له، لان صيغة النص جاءت شاملة المدين الواهب والمدين الموهوب له.

3- إذا تصرف الموهوب له في الشيح الموهوب ببيع أو تبرع أو ضاع منه أو أدخل عليه ما غير من طبيعته.

1- قرار رقم 116.191، المؤرخ في 19/01/1997، الصادر عن الغرفة الإدارية، المحكمة العليا ، 19/01/1997، ج ج ، العدد 2، لسنة 1997، ص114.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

وبعد الحصول الواهب على الصيغة التنفيذية ، يجب أن يشهر الحكم لدة المحافظة العقارية المختصة من أجل إنتقال الملكية من الموهوب له إليه.

### المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الرجوع في الهبة في العقار

لما سبق و أن قلنا وتطرقنا إليه أن الرجوع في الهبة في نقل الملكية العقارية أو العقار أنه محصور للأبوين دون غيرهما<sup>1</sup>، عند إنعدام الموانع القانونية الواردة ضمن مضمون المادة 211 ق إ ج السالف الذكر ،وبذلك يرتب عن هذا التصرف القانوني آثارا قانونية بالنسبة للمتعاقدين أي أطراف العقد في الهبة (الواهب والموهوب له) أو بالنسبة للغير الذي قد تتأثر حقوقه. سنتناول الآثار التي تترتب على الرجوع في الهبة في نقل ملكية العقار المترتبة في مواجهة المتعاقدين (الفرع الأول)، والآثار المترتبة على الرجوع في الهبة الرجوع في الهبة في نقل ملكية العقار المترتبة في مواجهة الغير (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: آثار الرجوع عن الهبة في نقل الملكية العقارية المترتبة في مواجهة المتعاقدين

في واقعة الرجوع الحادث من طرف الواهب بإسترجاع ملكية العقار من الموهوب له فإنه تترتب بالضرورة تصرفات قانونية تتمثل في بعض الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الطرفين سواء كان الرجوع في الهبة بالتراضي أو التقاضي، هذا الرجوع يجعل الهبة عي حالها الطبيعي الأول أي كأن لم تكن<sup>2</sup> وهي:

### أولا- حقوق الواهب الناشئة عن الرجوع في الهبة:

لما نكون أمام الرجوع في الهبة سواء كان بالتراضي أو بالتقاضي بطبيعة الحال

1- ظريفي الصادق، الرجوع في الهبة مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ،2001/2002.

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص36.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

يسترجع العقار الموهوب ، تتمتع أيضا بحق استرداد ثمار المال الموهوب، تسمى حقوق يقابلها التزامات على تكون عاتق الموهوب له.

### أ- اعتبار الهبة كأن لم تكن:

الواهب والموهوب له، هما المسؤولين عن الهبة فطبيعة الحال تسري آثار الرجوع عنهما أولا<sup>1</sup>.

والأثر الهام الذي يترتب عن التراجع واسترداد ما تم ايهاهه فيما بين الطرفين هو اعتبار كأن لم تكن أول الأمر بينهما مما يجعلهما يعودان إلى الحالة التي عليها قبل التعاقد، فيجعل الموهوب له يلتزم يعيد الشيء الموهوب إلى الواهب على حالته، سواء كان عقارا أو منقولاً جبراً عليه مع عدم مراعاة نواياه ونيته في الرضا ، ودون أن يلجأ الوالد إلى العدالة للمطالبة بالرجوع في الهبة، فيستطيع اللجوء إلى الموثق وفسخ العقد بإرادته المنفردة<sup>12</sup>. وفي حالة عدم استرجاع الواهب للشيء الموهوب من طرف الموهوب له الولد فيستطيع أن يلتجأ إلى القضاء من أجل استعادة عقاره عن طرق القيام بإجراءات قضائية وفقاً للقواعد العامة المعمول بها<sup>2</sup>.

ويحق للموهوب له المطالبة بحقوقه في حالة قام بتغيير وجهة العقار في طبيعته وثماره الناجمة عن هذا التغيير، وذلك باللجوء إلى القضاء، وتحت رحمة القاضي بتقديره لسلطته في تبين ذلك، ولكن قد يمنع الولد عن إرجاع العقار الموهوبة إلى الواهب.

### ب- حق الواهب في استرجاع العقار الموهوب:

يسترد الواهب عقاره إن كان قد سلمه، أو يمتنع تسليمه إذ كان لم يسلمه بعد، لكن ثور إشكالية في حالة هلاك العقار الموهوب، فتتضح حالتين:

1- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 37.

2- ظريفي صادق، المرجع السابق، ص 27.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

- **الحالة الأولى:** يكون فيه الهلاك بفعل الموهوب له بعد الرجوع في الهبة، أو باستهلاكه إياه كان ضامنا لهذا الهلاك، ووجب عليه تعويض الواهب، ما لم يكن الموهوب له قد أعذر الواهب بتسليمه الموهوب فيكون الهلاك على الواهب<sup>1</sup>.

- **الحالة الثانية:** إذا هلك العقار بسبب أجنبي عن إرادة الموهوب له ، فإن الواهب هو الذي يتحمل الهلاك في هذه الحالة، ما دام أن الموهوب له لم يتسبب في هلاكه، ويرد إستثناء واحد في حالة ما إذا كان الواهب قد أعذر الموهوب له بالتسليم، ثم هلك العقار محل الهبة، ففي هذه الحالة يختلف الأمر وتقع تبعة الهلاك على الموهوب له<sup>2</sup>.

وفي حالة امتناع الموهوب له عن التسليم بعد إعدار فإنه يجعله مقصرا في تنفيذ التزامه مما يستوجب مسألته بقيمة الشيء الموهوب أي العقار الموهوب وقت الإعدار تطبيقا للقواعد العامة<sup>3</sup>.

أما إذا هلك الموهوب أو استهلك قبل الرجوع فهذا مانع من موانع الرجوع، ولا يجوز للواهب المطالبة بالتعويض عن هلاك العقار الموهوب.

وللموهوب له أن يعيد للواهب كل المصاريف الضرورية التي أنفقها على الشيء الموهوب ونفرك بين حالتين:

- المصاريف نافعة للموهوب له يرجع للواهب هذه المصاريف في حالة الزيادة قيمة الموهوب ويجوز أن ينزع الموهوب له من الموهوب ما تم استحداثه ويعيد الشيء الموهوب كما كان من قبل
  - إذا كانت ناقصة وغير نافعة ، فلا يرجع للواهب شيء .
- ج- رجوع الواهب بالثمرات:**

مسألة ثمار العقار تثار على أوجه وحالات مختلفة تتمثل في :

1- بوعروج فراح، المرجع السابق، ص48.

2- بوعروج فراح، المرجع نفسه، ص38.

3- حسنين، المرجع نفسه، ص184.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

- قبل الرجوع في الهبة فهي حقا خالصا للموهوب له باعتباره كان مالكا للعقار، وعليه لا يسترد الواهب الثمرات إلا من يوم الاتفاق على الرجوع، أو من يوم رفعه الدعوى الرجوع في الهبة، أما ما جناه الموهوب له من ثمرات قبل ممارسة حق الرجوع من طرف الواهب فلا يكون مسؤولا عن رده، وعليه يكون من حقه الاحتفاظ بها قبل هذا الوقت لأنه قبل هذا التاريخ يكون مالكا للموهوب وهو يجني ثمار ملكه<sup>1</sup> "

وهذا تطبيقا لنص المادة 676 من القانون المدني الجزائري لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك. " ولم يورد المشرع تعريفا للثمار ولكن بالرجوع إلى الفقه يمكننا أن نفرق بين نوعين من الثمار:

- ثمار مباشرة (مادية):

وهي إما أن تولد ذاتيا وتسمى بالثمار الطبيعية أو تحتاج إلى عمل الإنسان كالمزروعات<sup>2</sup>

- ثمار غير مباشرة (مدنية):

وهي ما يغل من العقار من دخل نقدي مقابل تحويل للغير الإستفادة من العقار كبديل الإيجار

ب- حقوق الموهوب له الناشئة على الرجوع عن الهبة في العقار:

تتمثل حقوق الموهوب له في حق واحد وهو:

- حق رجوع الموهوب له بالمصاريف على الواهب:

تتمثل في المصاريف التي أنفقها الموهوب له على العقار الموهوب<sup>1</sup> ، وهذا مانصت المادة 839/1 من ق م ج السالف الذكر: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن ينفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة."

1- ظريفي الصادق، المرجع السابق، ص103.

2- مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، د ذ ب ن، ، د ذ س ن، ص13.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

وحالات الرجوع بالمصاريف ممثلة في :

- **المصاريف الضرورية:** وهي المصاريف التي أنفقت في سبيل المحافظة على العقار الموهوب وصيانته، وهذه المصاريف يحتج بها الموهوب له في حالة الرجوع عند الواهب<sup>2</sup>.

- **المصاريف النافعة:** هي المصاريف التي أنفقها الموهوب له على العقار والمتمثلة في الزيادة في قيمة العقار أو منفعته، فيرجع الموهوب له بأقل القيمتين، إما بالمصروفات التي أنفقها على العقار وإما بما زاد في قيمة العقار الموهوب بسبب هذه المصروفات<sup>3</sup>.

كشراء معدات وآلات وأدوية ومنشآت فلاحية من أجل إستغلال أرض موهوبة مثلاً.

وذلك حسب ما جاء في المادة 839 فقرة 2 من ق م السالف الذكر بالنص: "وفيما يرجع إلى المصروفات النافعة تطبق المادتان 784 و.785....."

ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك ممكناً ولا يلحق بالأرض ضرراً إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة والمادة 784 من ق م ج التي تنص على: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 785 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل ومبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها"<sup>4</sup>.

---

1- مصطفى أحمد عبد الجواد حجازي، أحكام الرجوع القضائي في الهبة، دار الكتب القانونية، (د.م)، (د.ذ.ب.ن) 2005، ص 169.

2- مصطفى أحمد عبد الجواد حجازي، المرجع نفسه، ص170.

3- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص38.

4- بوعروج فراح، المرجع السابق، ص120.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

ج- المصاريف الكمالية: وهي المصاريف التي أنفقها الموهوب له على تجميل العقار الموهوب وزخرفته، وحكم هذه المصاريف أن يتحملها الموهوب له دون أن يكون له الحق في الرجوع على الواهب، ولكن يجوز له أن ينزع ما استحدثه في العقار الموهوب على أن يعيد العقار إلى حالته الأولى ذلك ما لم يختار الواهب استبقائها ودفع قيمتها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن الرجوع عن الهبة في العقار بالنسبة للغير

تقتضي القواعد العامة حماية الغير حسن النية، في استعمال الواهب الحق المقرر له بالرجوع في الهبة.

وقد يقوم الموهوب له بتصرف على العقار قبل حدوث الرجوع في الهبة من الواهب في هذه الحالة يسري على الغير المكتسب للحق في الشيء الموهوب، ونفرض بين ما يأتي:

2- إذا كان تصرف الموهوب ناقلاً للملكية كالهبة والبيع أو غيرها .....، وصدر التصرف قبل واقعة الرجوع في الهبة، أي قبل شهر دعوى الرجوع فالهبة لازمة ولا يمكن الرجوع عنها، أما إذا كان التصرف الناقل للملكية بعد شهر دعوى الرجوع، فلا يسري في مواجهة الواهب الذي يحق له استرجاع الموهوب به بعد شهر الحكم المتعلق بالرجوع وعلى الغير الرجوع للموهوب له للمطالبة بحقه<sup>2</sup>.

2- إذا كان التصرف الناجم عن الموهوب له مرتباً لاحقاً عينياً على العقار، نفرض بين حالتين هما:  
- تصرف الموهوب له صادراً قبل شهر دعوى الرجوع أو بعده هنا قبل شهر يسترجعه الواهب عقاره مثقلاً بالحق العيني المترتب عليه:

- إذا صدر التصرف بعد شهر الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة مع إعلام الغير بأن العقار الموهوب محل نزاع أمام القضاء وإدخاله في النزاع ويتحمل ما يترتب عن ذلك<sup>3</sup>، فإنه لا

1- أنور طلبية، المرجع السابق، ص111.

2- محمد بن أحمد تقيّة، المرجع السابق، ص304.

## الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالهبة كتصرف ناقل للملكية

---

يسري في مواجهة الواهب الذي يسترجعه عقاره خاليا من كل حق الغير ، ويحق للغير الرجوع على الموهوب له ومطالبته بالتعويض<sup>1</sup>.

---

1- المذكرة رقم 385 الصادرة بتاريخ 22/03/1993 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

# خاتمة

### خاتمة:

مما تم التطرق إليه في دراستنا هذه يمكن أن نستخلص أن الهبة هي عقد من عقود التبرع، تملك بلا عوض، هبة هي عقد بين الأحياء ، تصدر من إرادة منفردة معيارها الإيجاب والقبول بين أطرافها، لا تتعد إلا بتمام أركانها العامة المعروفة من شروط الإنعقاد كالتراضي والمحل والسبب ومحرف في ورقة رسمية والركن الشكلي الحيابة أو القبض، وشروط الصحة من الأهلية ، تعتبر من أعمال التصرف يلتزم فيها الواهب بنقل حق عيني إلى الموهوب له ، كما يمكن أن يشترط الواهب شروط على الموهوب له.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق الى بعض المواضيع التي تخص الهبة، كأحكام الرجوع في الهبة المتمثلة في في نقل ملكية الشيء الموهوب للموهوب له ، تسليم الشيء الموهوب للموهوب له ، ضمان التعرض والإستحقاق والعيوب الخفية ...، إلى غاية تسجيله في السجل التجاري منتهيا بذلك بالرجوع في الهبة الذي نظمه المشرع الجزائري في المادة 211 من ق أ ج ، رغم أنه لم يحدد ويبين الإجراءات الواجب إتباعها في حالة الرجوع ولم يحدد حالات الهبات التي لا ينبغي الرجوع فيها ، وما يحكمها من أحكام بالنسبة للمتعاقدين والغير وكذلك من الملاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بعض الأحكام من الشريعة الإسلامية باعتبارها المصدر الأصلي الإحتياطي لمصادر قانون الأسرة بعد التشريع الذي هو المصدر الرسمي له لكن يكمن القول أن المشرع الجزائري لم يكن على صواب بحصر القواعد التي تقوم عليها الهبة في أحكام قانون الأسرة وأحكام الشريعة الإسلامية ، بل كان عليه الإتساع في ذلك بإضافة أحكام القانون المدني بإعتباره هو المهتم بنقل ملكية العقار بصفة عامة ،مع ملاحظة أن هناك عدم الإنسجام بين نصوص هذه الدراسة ونصوص القانون المدني.

كما أن الهبة هي من العقود التي تمس بالمراكز المالية للأفراد مما قد تؤدي إلى إفتقار معظم من وهبوا وهم الواهبون وتزيد من مال الموهوب له بإضافة عقارات فتعتبر بذلك من مصادر إكتساب الحقوق القانونية.

ومن الملاحظ أن الهبة لا تكون بالنسبة للعقارات إلا بسند رسمي ، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان.

ولعل أن مواضيع الهبة طرحت على القضاة بشكل كبير ، إلا أنهم ورغم إجتهداتهم المعتبرة في هذا الشأن في حل النزاعات المطروحة بكثرة على الصعيد القضائي لكون أن الدراية و الإلمام بأحكام الهبة ناقصة خاصة في مجال العقارات ، مما يجعلنا نقترح على المشرع الجزائري النظر من جديد في موضوع الهبة بالقيام بتعديلات وإضافات وتنقيحات في موضوع الهبة.

أملنا في الأخير التمني بأن أحطنا بحديثات الموضوع وأوصلنا قسطا من المعرفة القانونية

ومساهمتنا في إثراء الرصيد القانوني لطلبة الغد.

# المُلخَص

### الملخص:

من خلال دراستنا لموضوع انتقال الملكية العقارية عن طريق الهبة في التشريع الجزائري تم التطرق إلى ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية العقارية، ثم تطرقنا إلى الأحكام التي تقوم عليها الهبة من التزامات تترتب عن الهبة في نقل الملكية العقارية والرجوع فيها والآثار الناجمة عن ذلك. حيث تناولنا ذلك في فصلين:

### الفصل الأول: ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية العقارية

فالهبة هي تملك بلا عوض، حيث نص المشرع في قانون الأسرة رقم 84-11 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 2005/02/27 ، وتطرقنا إلى الجزء المتعلق بالهبة الذي هو الملكية العقارية التي هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، لننتقل إلى المقومات التي تقوم عليها الهبة في الملكية على أنها عقد بين الأحياء وإمكانية تصرف الواهب في عقاره إلى تصرف بدون عوض، ووجوب الشكلية في عقد الهبة.

وفي الأخير تطرقنا إلى معرفة الأركان التي تقوم عليها الهبة من أركان عامة (الرضا والسبب والمحل) إلى أركان خاصة تتمثل في الشكلية والحياسة.

### الفصل الثاني: الأحكام المترتبة عن الهبة في نقل الملكية العقارية

تطرقنا في هذا الفصل إلى الأحكام التي تقوم عليها الهبة من التزامات تترتب عن الهبة في نقل الملكية إلى الرجوع في الهبة والآثار الناجمة عنه، فهناك التزامات تقع على عاتق الواهب من

تسليم العقار وضمان العيوب الخفية والتعرض والإستحقاق، بالمقابل هناك التزامات تقع على عاتق الموهوب له تتمثل في دفع العوض وتحمل نفقات الهيئة.

ليتم بعد ذلك التعرض إلى أحكام الرجوع في الهبة والمتمثلة في رجوع بالتراضي ورجوع بالتقاضي، فالرجوع مخول للوالدين وفقا لنص المادة 211 من ق،أ.ج، غير أن هناك استثناءا لا يمكن للوالدين الرجوع في الهبة في حالات ثلاثة محددة في النص المذكور أعلاه، حيث تنتج عنه آثار تكون في مواجهة المتعاقدين وأخرى في مواجهة الغير.

# Le résumé

---

A travers notre étude transfert de propriété

A travers notre étude du sujet du transfert de propriété immobilière par la donation dans la législation algérienne.

la nature de la donation en tant que transfert de propriété immobilière a été abordée, puis nous avons abordé les dispositions sur lesquelles se fonde la donation les obligations découlant de la donation lors du transfert de la propriété immobilière et de sa restitution et les effets qui en découlent. Nous l'avons abordé en deux chapitres :

## **Chapitre I : La nature de la donation en tant que transfert de propriété immobilière**

Le don est propriété sans contrepartie, comme le législateur l'a prévu dans la loi sur la famille n°84-11 modifiée et complétée par l'ordonnance n°05-02 du 27/02/2005, et nous avons touché à la partie relative au don, qui est réelle la propriété successorale qui est le droit de jouir et de disposer des choses, passons aux éléments sur lesquels la donation est fondée sur la propriété comme contrat entre les vivants et la possibilité pour le donateur de disposer de ses biens à une disposition sans indemnité, et la nécessité d'une formalité dans le contrat de donation.

Enfin, nous avons abordé la connaissance des piliers sur lesquels repose le don, depuis les piliers généraux (la satisfaction, la raison et le lieu) jusqu'aux piliers particuliers représentés dans la formalité et la possession.

## **Chapitre II : Dispositions découlant de la donation lors du transfert de propriété immobilière**

Dans ce chapitre, nous avons évoqué les dispositions sur lesquelles le don est fondé sur les obligations découlant du don en transférant la propriété à la restitution du don et les effets qui en découlent.

Il y a des obligations qui incombent au donateur dès la remise du bien et garantir les vices cachés, l'exposition et le droit Payer la contrepartie et supporter les frais du don.

Après cela, les dispositions de recours à la donation seront exposées, représentées dans le retour d'un commun accord et le retour en litige.

Les parents ont le droit de recours selon le texte de l'article 211 du BC, AC Cependant, il existe un exception que les parents ne peuvent recourir à la donation dans trois cas précis dans le texte susvisé, où elle entraîne des effets qui sont contre les parties contractantes et d'autres contre autrui.

# قائمة المصادر والمراجع

### قائمة المصادر والمراجع

#### قائمة المراجع:

#### أولاً: المصادر:

1-القران الكريم.

2-السنة النبوية الشريفة.

- أبو بكر بن الحسين بن علي البيهقي، السنن الكبرى، تحقيق محمد عبد القادر عطا، مكتبة دار الباز، مكة المكرمة، السعودية 1994.

- أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري في شرح صحيح البخاري، نشر دار المعارف، بيروت، دت، المجلد 9.

#### ثانياً: الكتب

1-أنور طلحة، العقود الصغيرة الهبة والوصية، نشر المكتبة الحديثة، مصر، 2004.

2- أبو محمد عبد الله بن أحمد بن قدامى المقدسي، المفنى، ج5، ط1، دار الفكر، بيروت، لبنان، 1405هـ.

3- ابن عابدين حاشية، رد المختار، ج5، ط2، دار الفكر، بيروت 1386هـ. س ن، ، دار الفكر، د د د د ط .

4- بدران أبو العينين بدران، المواريث والوصية والهبة في الشريعة الإسلامية ونصوص القوانين الصادرة بشأنها توزيع مؤسسة شباب الجامعة مصر،. 1957 الإسكندرية، ،

## قائمة المصادر والمراجع

- 5- أمير فرج يوسف، العقود التي تقع على الملكية، عقد البيع والمقايضة والشركة، الهبة، الصلح، القروض والدخل الدائم، ط2007، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2007. المكتب الجامعي الحديث، د ذ ط،
- 6- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع 2002 الجزائر
- 7- حمدي باشا عمر، الهبة والوصية، الوقف، د ذ ط، دار هومة للطباعة والتوزيع د ذ ب ن 2004.
- 8- خليل احمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج4، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، د ذ س ن.
- 9- حسين محمد بودي، موانع الرجوع في الهبة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، د ذ ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003.
- 10- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، . العقود التي تقع على الملكية، الهبة، الشركة، القرض، الدخل الدائم، الصلح، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- 11- علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام الجزائري، ذ س ن. د ذ ط
- 12- عبد القادر بن عزوز سليمان ولد هاس، أحكام الميراث والهبة والوصية والوقف، ط 2، دار قرطبة للنشر والتوزيع، 2011.
- 13- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للنشر، بيروت، لبنان.

## قائمة المصادر والمراجع

- 14- كمال حمدي، المواريث، الهبة والوصية، د ذ ط ، الناشر المعارف بالأسكندرية، 1998.
- 15- محمد الصبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، ج1، ط1، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، دار المعرفة د ذ ط .
- 16- محمد بن أحمد الرميلي الأنصاري، شرح زيد ابن رسلان، د س ن. لبنان، بيروت،
- 17- محمد بن أحمد تقيّة، دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري، مقارنة بأحكام ط1، الديوان الوطني للتشغال التربوية، الجزائر، الشريعة، الإسلامية والقانون المقارن، 2003.
- 18- محمد يوسف عمرو، الميراث والهبة، دراسة مقارنة، د ذ ط، دار الحامد للنشر الأردن، والتوزيع، عمان، 2008.
- 19 - مصطفى أحمد عبد الجواد حجازي، أحكام الرجوع القضائي في الهبة، الكتب القانونية، د ذ ب ن، 2005.
- 20 - مصطفى عبد الجواد، أحكام الرجوع القضائي في الهبة، د ذ ط ، دار الكتب القانونية، القاهرة، مصر، دار التوزيع، المصارف ذ ط، 2005.
- 21- مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الكتاب الحديث، د الإسكندرية، مصر، د ذ س ن.
- المغني للإمام موفق الدين بن قدامى للإمام شمس الدين بن أبي عمر بن قدامى ذ س ن. ط، دار الكتاب للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، د ج6، د ذ المقدسي،
- 22- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج7، ط2، دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر، سوريا، 1405هـ 1985.

## قائمة المصادر والمراجع

### - ثالثا: مذكرات التخرج

- 1- ظريفي الصادق، الرجوع في الهبة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002.
- 2- طرق اكتساب الملكية في قانون الأسرة الجزائري، الميراث والهبة، مذكرة نهاية الدراسة لأجل الحصول على دبلوم الدراسات الجامعية التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل، مركز البويرة، 2007-2008.
- 2- بوعروج فراح، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، عقد الهبة في القانون الجزائري، المدرسة العليا للقضاة، الجزائر، دفعة 16، 2005-2006.
- 3- فايزة عين السبع، الرجوع في التصرفات التبرعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأسرة، قسم القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقاسم، 2015/2014.
- 4- نور الدين لمطاعي، نقل الملكية العقارية على ضوء القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 1، بن عكنون 2011/2010.

### رابعا: المقالات:

- 1- محمد حسنين، الهبة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، عدد 2 سنة 1984.
- 2- مصطفى لعروم، عقد الهبة، مجلة الموثق الصادر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الثامن، الجزائر، 1999.

### خامسا: النصوص القانونية

#### أ- القوانين التشريعية:

## قائمة المصادر والمراجع

- 1- أمر 105-75 مؤرخ في 9 ديسمبر 1967 يتضمن قانون التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18/12/1976.
- 2- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78 الصادر في 24 رمضان 1395، الموافق ل30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالأمر 05-07، المؤرخ في 13 مايو 2007.
- 3- قانون 25-90، مؤرخ 18 نوفمبر 1990، والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم للأمر 26-95 مؤرخ في 25 ديسمبر 1995.
- 4- قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 يونيو 1984م، يتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم بالأمر 02-05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، جريدة رسمية عدد 15 المؤرخة في 18 يونيو 2005.
- 5- قانون 30-90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 مؤرخ في 17 رجب 1929 جريدة رسمية العدد 44 المؤرخ في 20 يونيو 2008.
- 6- قانون 02-06 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 15 2006، المعدل والمتمم للقانون 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988.
- 7- المذكرة رقم 385 الصادرة في 22/03/1993 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

### ب- المراسيم التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91-451 مؤرخ 23/11/1991 متضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك.

### سادسا: القرارات القضائية:

## قائمة المصادر والمراجع

---

- 1-قرار قضائي صادر بتاريخ 19/02/1990 عن المحكمة العليا، المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 04 ص 113.
- 2-قرار رقم 116-191 المؤرخ في 19/01/1997، الصادر عن الغرفة الادارية، محكمة عليا، ج ج، العدد 2 لسنة 1997. -
- 3- قرار رقم 197336 مؤرخ في 16/06/1998 الصادر عن غرفة الاحوال الشخصية، محكمة عليا، ج ج، العدد 2 لسنة 1998 ص 45، ص 46.
- 4- قرار رقم 31833، غرفة الأحوال الشخصية في الطعن، محكمة عليا، الطعن، ج ج العدد ، سنة 1989 ص 65.
- 5- قرار رقم 312593، مؤرخ في 23 نوفمبر 2005، الصادر عن الغرفة المدنية، محكمة عليا، غ منشور، ص 49-ص 50.

# الفهرس

## الفهرس

ب	مقدمة :	6
5	الفصل الأول: ماهية الهبة كتصرف ناقل للملكية العقارية	5
6	المبحث الأول: المقصود بالهبة والملكية العقارية	6
6	المطلب الأول: تعريف الهبة والملكية العقارية	6
6	الفرع الأول: مفهوم الهبة	6
6	أولا: تعريف الهبة شرعا	6
8	ثانيا: تعريف الهبة قانونا	8
8	-ثالثا: تعريف الهبة الوارد في قانون الأسرة الجزائري:	8
11	رابعا: أنواع الهبة وخصائصها	11
12	خامسا: الخصائص المميزة للهبة في العقار	12
13	الفرع الثاني: مفهوم الملكية العقارية فقها وقانونا	13
16	المطلب الثاني: المقومات الأساسية التي تقوم عليها الهبة في الملكية العقارية	16
16	الفرع الأول: الهبة عقد أو الهبة بين الأحياء ومدى إمكانية تصرف الواهب في عقاره	16
16	أولا: الهبة عقد أو الهبة بين الأحياء	16
17	ثانيا: مدى إمكانية تصرف الواهب في عقاره	17
17	الفرع الثاني: الهبة كتصرف بدون عوض ونية التبرع	17
17	أولا: الهبة كتصرف بدون عوض	17

18.....	ثانيا: نية التبرع .....
41.....	الفصل الثاني: الأحكام المترتبة عن الهبة في نقل الملكية العقارية .....
42.....	المبحث الأول: الإلتزامات المترتبة عن الهبة في نقل ملكية العقار .....
43.....	المطلب الأول: الإلتزامات المترتبة على عاتق الواهب .....
43.....	الفرع الأول: الإلتزام بنقل ملكية العقار الموهوب إلى الموهوب له وتسليمه .....
43.....	أولا : الإلتزام بنقل ملكية العقار الموهوب إلى الموهوب له: .....
45.....	ثانيا: الإلتزام بتسليم ملكية العقار للموهوب : .....
47.....	ثانيا: الإلتزام ضمان العيوب الخفية. ....
47.....	المطلب الثاني: الإلتزامات المترتبة على عاتق الموهوب له .....
48.....	الفرع الأول: الإلتزام بدفع العوض ونفقات الهبة .....
48.....	أولا : الإلتزام بدفع العوض .....
49.....	ثانيا: الإلتزام بنفقات الهبة .....
50.....	الفرع الثاني: الإلتزام بتسلم العقار الموهوب .....
50.....	المبحث الثاني: أحكام الرجوع في الهبة في نقل الملكية العقارية .....
51.....	المطلب الأول: الرجوع عن الهبة في العقار .....
51.....	الفرع الأول: الرجوع عن الهبة في العقار بالتراضي .....
53.....	الفرع الثاني: الرجوع عن الهبة في العقار بالتقاضي .....
54.....	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الرجوع في الهبة في العقار .....

الفرع الأول: آثار الرجوع عن الهبة في نقل الملكية العقارية المترتبة في مواجهة المتعاقدين.....	54
الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن الرجوع عن الهبة في العقار بالنسبة للغير.....	59
خاتمة:	62
الملخص:	62
قائمة المصادر والمراجع.....	70
الفهرس.....	77