



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور خنشلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



المسؤولية المدنية للمحافظ العقلي

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في شعبة: الحقوق

تخصص: قانون خاص معمق

إشراف الأستاذ الدكتور:

- أ د / الطاهر زواقري

- أ د / ماية بن مبارك

إعداد الطلبة:

- دعاء بركاني

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
عبد المجيد بن ايكن	أستاذ	رئيسا
الطاهر زواقري	أستاذ	مشرفا ومقررا
ماية بن مبارك	أستاذ	مشرفا مساعدا
صالح عبد الحي	أستاذ مساعد	مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025



شكر وحر فان

نبدأ بالشكر أولاً وآخرًا للمولى عز وجل، الذي وسد خطايانا لإنجاز هذا العمل المتواضع، فله الحمد والشكر كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه. كما أتقدم بأسمى آيات الشكر والعرفان للأستاذ المشرف الدكتور "الطاهر زواقري" على إشرافه على هذا العمل، وكان نعم الأستاذ ونعم المشرف، وبارك الله فيه.

وأتوجه بجزيل الشكر للأستاذة الدكتورة "ماية بن مبارك" التي تفضلت كمساعدة لنا لإنجاز على هذا البحث، التي لم تدر جهداً في تقديم التوجيهات والنصائح القيمة التي أنارت لنا طريق البحث. والشكر موصول إلى أعضاء اللجنة الكرام، وإلى كل أساتذتي الذين بذلوا جهوداً عظيمة في تعليمي وتوجيهي، وكان لهم الفضل الكبير فيما وصلت إليه اليوم من علم ومعرفة.

كما لا يفوتني أن أشكر إدارة الجامعة وكافة القائمين عليها، على توفير البيئة الملائمة للدراسة والتعلم.

أخيراً أشكر كل من ساهم في إنجاز هذا



من قال أنا لها.. نالها

و أنا لها، وإن أبت رغماً عنها أتيتُ بها.

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون، لم يكن الحلم قريباً ولا الطريق
كان محفوفاً بالتسهيلات، لكني فعلتها ونلتها.

أهدي تخرجي ونجاحي هذا:

إلى الذي زينَ اسمي بأجمل الألقاب، من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل..
ذاك الرجل الذي لم يقصّ لي أجنحتي، الذي علمني أن أمشي حافية القدمين
على الأشواك متبسمةً لا باكية..

إلى ذلك الرجل الأول.. أبي.

إلى التي احتضنتني بقلبها قبل يدها، التي سهّلت لي الطريق بدعائها، إلى الظل
الخفي والقلب الحني، إلى سرقوتي ونجاحي..
أمي.

أهديكم هذا الإنجاز وثمره نجاحي الذي لطالما تمنيتُه، ها أنا اليوم أكملت
وأتملت أول ثمراته بفضلِهِ سبحانه وتعالى، فالحمد لله على ما وهبني.

دعاء

مقدمة

تُعَدّ العقارات إحدى أهم الثروات الاقتصادية والاجتماعية التي تُشكّل ركيزة أساسية للاستقرار والتنمية في المجتمعات الحديثة، وكذلك ترتبط بها معظم الأنشطة الاستثمارية، ومن أجل حماية هذه الثروة وضمان أمنها القانوني، قام المشرع الجزائري بتنظيمها بنظام دقيق يعرف بـ "نظام الشهر العقاري"، وهو نظام يقوم على فكرة علانية التصرفات الواردة على العقارات وتدوينها في سجلات رسمية لإضفاء الحجية المطلقة عليها أمام الغير، بحيث أن الهدف الأسمى لنظام الشهر هو ترسيخ الأمن العقاري ومنع المنازعات وتطهير الملكية. ولأجل تجسيد هذه الأهداف الإجرائية، أقر المشرع الجزائري مؤسسة إدارية وتقنية متخصصة تعرف بـ "المحافظة العقارية"، وهي الجهاز المنوط به ضبط المعاملات، وتوثيق السجلات على تنفيذ عمليات الشهر والترقيم العقاري، وأوكلت إليها العديد من المهام في مختلف النصوص القانونية من بينها المرسومين التنفيذي رقم 74/75 ورقم 91/65، وذلك من أجل ضمان استمرارية الحماية القانونية للحقوق العينية.

ومن هنا يبرز دور المحافظ العقاري، فهو يعتبر الركيزة الأساسية لهذا النظام باعتباره الموظف العمومي المؤهل والمسؤول الأول عن تسيير مرفق الحفظ العقاري والسهر على سلامة القيد العقاري، غير أن جسامه المهام الموكلة إليه، وما يتمتع به من سلطة تقديرية ورقابية واسعة، تجعل احتمالية وقوعه في الخطأ أثناء تأدية وظيفة الأشهار أمراً وارداً، وهو ما يفتح باب البحث في مسؤوليته المدنية التي تهدف إلى جبر الأضرار التي قد تلحق بالأفراد جراء تلك الأخطاء.

ويسعى بحثنا إلى دراسة الأحكام القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، وهذا يكون من خلال تحليل النصوص القانونية، واستعراض شروط قيام هذه المسؤولية وحدودها، وآليات القانونية لمساءلة المحافظ العقاري، ومع الإضافة إلى تسليط الضوء على مسؤولية الدولة باعتبارها الضامن النهائي للحقوق المسجلة.

أولاً: أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية دراسة موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري من ناحيتين اثنتين،
الأهمية العملية والأخرى العلمية، وتكون كالآتي:

1 - الأهمية العلمية: تتمثل فيما يلي:

- إثراء المكتبة القانونية ببحث متخصص في المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.
- فك الارتباط بين الصفة الإدارية للمحافظ العقاري كموظف في مرفق عام، وبين صفته
الشبه قضائية عند فحص السندات، وما يترتب على ذلك من تكييف نظري لمسؤوليته
المدنية.

- محاولة ضبط وتفسير النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم عمل المحافظ العقاري.
- اكتسابنا لرصيد معرفي يمكننا من مواصلة الدراسات العليا إضافة إلى اكتساب ملكة
الأسلوب القانوني في التحرير، والتمكن من النقد البناء وإدراج الشخصية القانونية.

2 - الأهمية العملية: تتمثل في الآتي:

- توضيح الآليات القانونية والقضائية التي تمكن الأفراد من جبر الأضرار الناتجة عن
أخطاء الشهر، مما يعزز الثقة في مرفق الحفظ العقاري.
- تسليط الضوء على دور المسؤولية كوسيلة لردع التقصير المهني وضبط سلطات المحافظ
العقاري بما يحقق الأمن العقاري واستقرار المعاملات.

ثانيا: أهداف الموضوع:

تبدو أهداف دراسة موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري بتحديد مجموعة من
الأهداف التي تسعى للتوصل إليها، وهي:

- ضبط المفاهيم المتعلقة بالمحافظة العقارية كجهاز إداري، والمتعلقة كذلك بالمحافظ
العقاري كونه المسؤول الأول عن هذا المرفق.

- تسليط الضوء على مختلف المهام التي منحها لها المشرع الجزائري لتنظيم عملية الشهر
العقاري.

- توضيح السلطات التقديرية والصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري.
- التمييز بين الخطأ المرفقي الذي تتحمله الدولة والخطأ الشخصي للمحافظ العقاري.
- بيان كيفية تفعيل التزام الدولة بدفع التعويضات للمتضررين من أخطاء المحافظ العقاري باعتبارها الضامن النهائي للحقوق العقارية.
- دراسة فعالية الآليات القضائية المتاحة للمتضرر، خاصة دعوى الإلغاء للقرارات غير المشروعة ودعوى الرجوع التي تمارسها الإدارة ضد المحافظ المقصر.
- اقتراح سبل لتقليل الأخطاء المهنية وتعزيز الأمن العقاري من خلال تفعيل الرقابة والمسؤولية.

ثالثاً: أسباب اختيار الموضوع:

- تتجلى أسباب اختيارنا لموضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في الأسباب الذاتية والأسباب الموضوعية، وهي:
- 1 - الأسباب الذاتية: تتمثل فيما يلي:
 - الرغبة في التعمق في القانون العقاري وفهم الجوانب الإجرائية لمسؤولية المدنية للموظف العمومي في هذا المجال الحساس.
 - السعي للمساهمة في تقديم مقترحات قانونية قد تساعد في تقليل الأخطاء المهنية وتعزيز نظام الحماية القضائية للملكية العقارية في الجزائر.
 - 2 - الأسباب الموضوعية: تتمثل في الآتي:
 - الارتباط الوثيق لهذا الموضوع بالحقوق المالية للأفراد والدور الحيوي الذي تلعبه الملكية العقارية في التنمية الاقتصادية.
 - تزايد القضايا المتعلقة بأخطاء الشهر العقاري أمام القضاء، مما يفرض ضرورة البحث في معايير التعويض ومسؤولية المحافظ تجاه تلك الأخطاء.

- الرغبة في دراسة التداخل بين المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري والالتزام المرفقي للدولة، وكيفية ممارسة دعوى الرجوع.

رابعاً: الدراسات السابقة:

1 - دراسة الباحث زياني منير، بعنوان المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في علوم القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، للسنة الجامعية 2024،2025.

بحيث كان جانب الاستفادة من هذه الدراسة في الفصل الثاني في نطاق المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري من خلال شرح خصائص العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

2 - دراسة الباحث رمول خالد، بعنوان المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، للسنة الجامعية 1999،2000.

استفدنا من هذه الدراسة في الإطار النظري، وبالتحديد في تعريفنا للمحافظة العقارية، وأيضاً في هيكلتها، ومنه تمت الاستعانة بها شرح عنصر الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

3 - دراسة الباحثة تموح منى، تحت عنوان النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، للسنة الجامعية، 2003،2004.

بحيث استفدنا من هذه الدراسة كذلك في شرح كل جوانب الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

4 - دراسة الباحثة زهيرة بن خضرة، بعنوان مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص تخصص العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، للسنة الجامعية 2006،2007.

واستفدنا من هذه الدراسة في الفصل الثاني، وبالضبط في ركن الخطأ وبالتحديد في تعريف الخطأ الجسيم.

خامسا: إشكالية الدراسة:

إن إشكالية المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري تكتسي أهمية بالغة النظر إلى طبيعتها المزدوجة، فهي من جهة مسؤولية موظف عمومي قد تلتزم الدولة بجبر أخطائه المرفقية، ومن جهة أخرى قد تتحول إلى مسؤولية شخصية تقع على عاتق المحافظ في ذمته المالية الخاصة عند ارتكابه أخطاء جسيمة أو انحرافاً بالسلطة.

ومنه، تتمحور إشكالية دراسة موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري حول كيف وفق المشرع الجزائري من خلال تقرير أحكام القانونية الخاصة بالمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري؟.

ويمكن الاستعانة أثناء الإجابة عن هذه الإشكالية بالأسئلة الفرعية الآتية:

- ما هي المحافظة العقارية؟.
- ما هو دور المحافظ العقاري؟.
- كيف تقوم المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري؟.
- فيما تتمثل الآثار القانونية المترتبة على قيام المسؤولية المدنية في مواجهة المحافظ العقاري؟.

سادسا: المنهج المتبع:

سنتبع في الإجابة على الإشكالية السابقة المنهج الوصفي بهدف الإحاطة بجوانب الموضوع، وجمع كافة المعلومات عنها، ومع استخدام أداة التحليل بغرض تحليل المواد المنظمة لها وتحديد المفاهيم التي تقوم عليها، وأيضا الاستعانة بالمنهج المقارن من خلال ملأ مواطن قصور التشريع الجزائري باللجوء أحيانا إلى بعض التشريعات المقارنة.

سابعا: صعوبات الدراسة:

تكمن صعوبات دراسة موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في عدم امكانية العثور على مؤلفات فقهية واجتهادات قضائية كافية تتناول المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري بشكل مباشر ومنفصل، مما استوجب البحث في القواعد العامة للمسؤولية المدنية ومحاولة إسقاطها على وظيفة الشهر، وصعوبة الفصل الدقيق بين المهام الإدارية والمهام شبه القضائية التي يقوم بها المحافظ، وهو ما يطرح إشكالاً في تكييف نوع الخطأ والجهة القضائية المختصة "القضاء العادي أو الإداري".

ثامنا: تقسيم الدراسة:

يقتضي بحث موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري أن نقسمه إلى فصلين اثنين، فنخصص الفصل الأول للإطار القانوني للمحافظة العقارية، فندرس ماهية المحافظة العقارية في مبحث أول، وفي حين نتطرق لدور المحافظ العقاري في مبحث ثان. وونتاول أحكام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في الفصل الثاني، فندرس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في مبحث أول، والآثار القانونية المترتبة على قيام المسؤولية المدنية في مواجهة المحافظ العقاري في مبحث ثان، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:

الفصل الأول: الإطار القانوني للمحافظة العقارية.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.

وننهي دراستنا بخاتمة نضمنها أهم النتائج والاقتراحات المتوصل إليها.

الفصل الأول:

الإطار القانوني للمحافظة العقارية

تعد منظومة الشهر العقاري الركيزة الأساسية التي يقوم عليها الاستقرار القانوني للملكية العقارية، ومن أجل ضمان فعالية هذه المنظومة وحماية الحقوق العينية من أي منازعات، أقر المشرع الجزائري مؤسسة "المحافظة العقارية" وجعلها الجهاز الإداري المنوط به ضبط المعاملات وتوثيق السجلات.

ونظراً لكون هذه المؤسسة لا يمكنها العمل بمعزل عن العنصر البشري المؤهل، فقد أسندت إدارتها إلى "المحافظ العقاري" بصفته موظفاً عمومياً يتمتع بصلاحيات واسعة تترتب عليها مسؤوليات جسيمة في حالة خطئه.

ومنه، اقتضت الضرورة دراسة الإطار القانوني للمحافظة العقارية في مبحثين اثنين، فنتناول ماهية المحافظة العقارية في مبحث أول، وفي حين نتطرق لمفهوم المحافظ العقاري في مبحث ثان، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:

المبحث الأول: ماهية المحافظة العقارية.

المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري.

المبحث الأول: ماهية المحافظة العقارية

تمثل المحافظة العقارية الإطار المؤسساتي الذي تدار ضمنه الحقوق العينية وتوثق فيه المعاملات العقارية بمختلف أنواعها، وبرزت أهميتها مع تزايد الحاجة إلى ضمان الملكية واستقرار المعاملات العقارية، خصوصاً في ظل اتساع حجم النشاط العقاري وتعقد الإجراءات المرتبطة به، ومن ثم أصبحت المحافظة العقارية جهازاً إدارياً وقانونياً يقوم بدور محوري في تنظيم السجل العقاري، وإضفاء الحجية القانونية على العقود والمعاملات التي تشهر لديها، بما يعزز الثقة بين المتعاملين ويحمي حقوق الأفراد.

ومن أجل فهم طبيعة هذه المؤسسة ووظيفتها بدقة، يتناول هذا المبحث توضيح الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية من خلال التوقف عند تعريفها وطبيعتها القانونية، ثم التطرق إلى هيكلتها الداخلية والمهام المسندة إليها في مطلبين متتاليين.

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية وطبيعتها القانونية

يعد تحديد مفهوم المحافظة العقارية خطوة أساسية لفهم الدور الذي تؤديه في المنظومة العقارية، وعلى الرغم من اختلاف الصياغات الواردة في النصوص القانونية والكتابات الفقهية، إلا أنها تتفق على أن المحافظة العقارية مؤسسة عمومية تتولى إدارة السجل العقاري وما يرتبط به من عمليات الاشهار والتوثيق، وتكتسي الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية أهمية بالغة، لأنها تحدد الإطار الذي تمارس فيه صلاحياتها.

ومن خلال هذا المطلب سنطرق إلى كل من تعريف المحافظة العقارية وطبيعتها القانونية في فرعين متتاليين.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية مؤسسة أساسية في نظام الملكية العقارية، حيث يرتكز دورها الأساسي على حماية الحقوق العقارية وتوثيق التصرفات القانونية الواردة عليها، وقد تعددت تعاريفها وفقاً للزاوية التي ينظر منها إلى هذه المؤسسة، ومنه نتطرق إلى تعريف المحافظة العقارية لغوياً، اصطلاحاً، ثم قانوناً في ثلاث نقاط متتالية.

أولاً: التعريف اللغوي:

تتألف تسمية "المحافظة العقارية" من مركب وصفي يجمع بين كلمتي "المحافظة" و"العقارية"، ولتوضيح المعنى اللغوي الدقيق، سنقوم بتفكيك هذا المصطلح إلى عنصرين اثنين:

1- المحافظة: بمقصود حفظ، صيانة، إنحفاظ، أمانة، وبيت الأمين، والقائم بعملية الحفظ يسمى المحافظ العقاري، والمحافظ يعني الذائد عن المحارم وهو موظف إداري فوق القائم مقام من يحافظ على قديم الشيء من تقاليد ونحوها، وكما يطلق على المحافظ أمين الرهون حيث تنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات والرهون وحفظها بالقيد، ولأجل شهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل وتحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات. (بغني، 2019، صفحة 75)

2- العقارية: أصل كلمة عقار هو أي شيء يمتلك طبيعة غير منقولة وثابتة، أي دائمة لا يمكن تحريكها من مكان إلى آخر، ومن الأمثلة عليه: الطرق، ملاحق المباني، الأسوار والمنازل، ويُعرف العقار بأنه كل شيء يمثل أصلاً مستقراً وثابتاً في موقعه مما يؤدي إلى عدم قابليته للانتقال من موقع إلى آخر دون تعرضه للتلف. (بغني، 2019، صفحة 75)

وقد عرّفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: "كل شيء ثابت ومستقر في مكانه وغير قابل للنقل من مكان إلى مكان دون تلف وكل ما عدا ذلك فهو منقول". (القانون المدني، 2007، صفحة 112)

ثانيا: التعريف الاصطلاحي:

لم يقتصر تحديد مفهوم المحافظة العقارية على الجانب اللغوي فحسب بل حظيت باهتمام الفقهاء والقانونيين الذين وضعوا لها تعريفات اصطلاحية تبرز طبيعتها الوظيفية، وهناك من عرفها بأنها: "هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل، أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها، وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية، وتُعرف كذلك باسم محافظة الرهون". (رامول، 2000، صفحة 61)

فهناك من عرفها أيضا بأنها: "هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية يسيروها موظف عام، يسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري من أجل إنشاء وتأسيس السجل العقاري". (بوط، 2023، صفحة 206)

وبتعريف آخر أنها: "جهاز إداري وعمومي تابع إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري والمديرية الولائية لأموال الدولة، وهاتين المديريتين تابعتان إلى هيئة أخرى تقوم بمهمة إشراف ومراقبة، وتسمى بالمفتشية الجهوية لأموال الدولة والحفظ العقاري، لكنها لا تتمتع بالاستقلالية الكلية، لأنها تابعة لوصاية المديرية العامة للأموال الوطنية التي بدورها تعتبر إحدى المديريات المركزية التابعة لوزارة المالية". (ويس، 2014، صفحة 207)

ويعرف الفقيه Michel Dagot المحافظة العقارية بأنها: "المصلحة الإدارية العمومية التي تهدف إلى تنظيم الإشهار القانوني للحقوق العينية، وذلك لضمان إعلام الغير بوضعية العقارات وحمايتهم من المعاملات الخفية". (Dagot, 1991, p. 13)

ويذهب الفقيه Jean-luc Texier إلى تعريف المحافظة العقارية، بأنها: "المرفق العام المكلف بتنفيذ إجراءات الإشهار العقاري، والذي يهدف إلى استقرار الملكية وتأمين الائتمان العقاري من خلال مسك السجلات الرسمية التي تضفي القوة القانونية والتنفيذية على الحقوق العينية تجاه الغير". (Texier, 2012, p. 244)

وما يمكن استخلاصه، أن المحافظة العقارية هي تلك الهيئة الإدارية ذات الصبغة الرسمية، والتابعة وصائياً لوزارة المالية، والتي تضطلع بمهمة تنظيم وتوثيق الحقوق العينية العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية كالبيع، الرهن، والهبة، فهي تعمل كضابط إجرائي يضمن حماية الملكية الخاصة من خلال القيد في السجل العقاري، مما يساهم في تكريس مبدأ القوة الثبوتية للشهر العقاري وتحقيق الأمان القانوني في المعاملات العقارية.

ثالثاً: التعريف القانوني:

منح المشرع الجزائري للمحافظة العقارية تعريفا قانونيا، والذي جاء في نص المادة 20 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بأنه: "تحدث في دائرة اختصاص كل محافظة عقارية، سجلات عقارية تمسكها المحافظة العقارية، وتخصص هذه السجلات لتسجيل العقارات وتعيين الحقوق العينية المتعلقة بها". (الجزائر، 1975)

ومن جانب آخر جاءت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ليؤكد على الطبيعة القانونية لهذه المصلحة بقوله:

"تؤسس في كل محافظة عقارية بطاقة عقارية تخصص لكل عقار، وتتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا لكافة الحقوق العينية الواردة عليه". (الجزائر، 1976)

فمن خلال هذه المواد يتضح لنا أن المشرع الجزائري، قد ضبط عدة تعريفات للمحافظة العقارية في عدة أنظمة، انطلاقاً من تحديد مسيرها وللعمليات التي تقوم بها والجهات التابعة لها.

كما قام المشرع الجزائري بتوضيح الجهات التي تتبع لها المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري في نص المادة 2 من المرسوم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم. (الجزائر، 1991)

وبناء على ما تقدم من نصوص تشريعية وتنظيمية يمكن استخلاص التعريف القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، بأنها مصلحة خارجية تابعة للمديرية الولائية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، وتخضع لوصاية وزارة المالية، وهي الجهة الرسمية الوحيدة ذات الاختصاص النوعي والإقليمي المنوط بها مسك السجل العقاري، والقيام بعمليات الإشهار العقاري وما يلحق بها من تدقيق وفحص للسندات، بهدف إضفاء الحجية الرسمية على التصرفات القانونية وضمان الأمان العقاري.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

تتمثل الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية في كونها جهازاً إدارياً عمومياً تابعاً للدولة، يمارس نشاطه في إطار قواعد القانون العام، فهي مرفق عام يتولى تنفيذ أحكام الإشهار العقاري تحت إشراف محافظ عقاري بصفته موظفاً عمومياً، وبحكم هذه الصفة، فإن الأعمال والقرارات التي تصدر عنها تُعدّ أعمالاً إدارية تخضع لرقابة القضاء المختص، ضماناً لمشروعية نشاطها وحمايةً لحقوق الأفراد.

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، بل اكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة إليها من خلال العديد من النصوص القانونية، حيث أن المحافظات العقارية يسيرها محافظون عقاريين مكلفون بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، كما تم الإقرار بأن المحافظة العقارية مرتبطة بالمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية. (بغني، 2019، صفحة 76)

وبالرجوع إلى المواد 10 و13 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم، نجد أن المشرع الجزائري قد منح للمحافظة العقارية وصفاً على أنها مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري. (عليان، 2011)

فالمحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري تابعة لمديرية الحفظ العقاري، فبرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد طبيعتها القانونية، إلا أنها لا تتمتع بالشخصية القانونية بل إنها تابعة لوزارة المالية، أي أنها أحد مظاهر عدم التركيز الإداري، فمن خلال المادة 2 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر، فإنه يتضح أن المحافظة العقارية هي عبارة عن مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، لأنها تمتلك جميع المعلومات عن الثروة العقارية أكثر من أي وزارة أخرى والسبب المالي هو الجانب الجبائي الذي تكتسبه العمليات العقارية. (شاكر، 1998، صفحة 24)

المطلب الثاني: هيكلية المحافظة العقارية ومهامها

تعد المحافظة العقارية من بين أهم الركائز الإدارية والتنظيمية في مجال التسيير العقاري، لأنها جهاز مكلف بضمان حماية الملكية العقارية وتثبيت الحقوق وفق إطار قانوني ومؤسستي دقيق، وقد جاءت هيكلية المحافظة العقارية استجابة لحاجة متزايدة إلى تنظيم وعصرنة إدارة الأملاك العقارية، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية والاجتماعية وتنامي الطلب على الخدمات المرتبطة بالعقار، وتعكس هذه الهيكلية محاولة الدولة وضع جهاز

إداري فعال قادر على ضبط المعاملات العقارية، وتوفير بيانات دقيقة وموثوقة، بما يضمن الشفافية القانونية ويحمي الحقوق الفردية والجماعية، وكما تهدف إلى تحقيق تنسيق محكم بين مختلف المصالح التقنية والإدارية، من خلال توزيع واضح للاختصاصات وتحديد دقيق لمهام كل مصلحة داخل المحافظة العقارية، لذا سوف نستعرض أهم أقسام المحافظة العقارية وكذلك المهام الموكلة إليها.

الفرع الأول: هيكلية المحافظة العقارية

أداء المحافظة العقارية لا يستقيم إلا بوجود هيكل تنظيمي محكم يضمن تسيير المرفق بفعالية وشفافية، وقد حرص المشرع الجزائري على ضبط البناء الهيكلي لهذه المؤسسة من خلال تحديد مصالحها وتوزيع مصالحها وكذلك توزيع الاختصاصات بين أقسامها المختلفة، بما يكفل الدقة في تنفيذ عمليات الإشهار العقاري ويسمح بتحديد نطاق المسؤوليات داخل المرفق، وبناء عليه، تتشكل المحافظة العقارية من مجموعة من الأقسام والمكاتب، التي نبينها كما يلي:

أولاً: أقسام المحافظة العقارية:

تتشكل المحافظة العقارية من مكتب للمحافظ العقاري، وهو ذلك المكتب الذي يمارس فيه المحافظ العقاري مهامه ومجموعة من الأقسام، وهي كالاتي:

1 - قسم الإيداع والمحاسبة: يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية، وذلك حسب نص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 الموافق لـ 22 ذي القعدة 1411 هـ، المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري (القرار الوزاري، 1991، صفحة 1502).

ويختص هذا القسم بمهام تلقي واستلام الوثائق والعقود المحرر لأجل شهرها بعد التأكد من صحتها وتدقيقها، إضافة إلى مسك سجل الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين وباقي المحررين، وكذا تحصيل رسوم عمليات الشهر بالمحافظة العقارية، بحيث يتولى تسيير هذا القسم أحد الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية (بوط، 2023، صفحة 208)، المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم 116/92 المؤرخ في 09 رمضان 1412 الموافق لـ 14 مارس سنة 1992 المتضمن قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها (الجزائر، 1992).

ومما لا شك فيه أن الهدف من ذلك هو الحفاظ على نسخة منه للرجوع إليها وقت الحاجة في حالة ضياع السجل أو إتلافه، يتولى قسم الإيداع فضلا عن ذلك، تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار العقاري. (خلفوني، 2019، صفحة 83)

2- قسم مسح الأراضي: يقوم هذا القسم بمتابعة إيداع الوثائق المساحية، والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي، مع متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري لأصحابه بعد الانتهاء من عمليات المسح المحدثة بموجب الأمر رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام. (رامول، 2000، صفحة 77)

يشرف على هذا القسم موظف من المفتشين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات (05) على الأقل، وذلك وفق ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها. (حشود، 2017، صفحة 17)

3 - قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات: يتولى هذا القسم مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع التي تم شهرها ذلك ضمن مصنفات "Classeur" تسمى مصنفات الأحجام الخاصة، ويتولى هذا القسم مسك السجل العقاري المتكون-كما تمت الإشارة إليه مسبقاً- من مجموع البطاقات العقارية المختلفة وتحيين البيانات على البطاقات، وكما يضطلع هذا القسم بتنفيذ عمليات البحث عن المعلومات التي تكون محلاً لطلبات يتقدم بها الأفراد والهيئات ممن يرغبون في الاستعلام عن وضعية عقار ما أو شخص ما، ويسلم رئيس هذا القسم لمن له مصلحة مستخرجات الوثائق المشهورة عن طريق نسخها وتصويرها بآلة التصوير مقابل رسم محدد، ويخضع رئيس قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات من حيث تعيينه وشروط ترشحه للمنصب إلى المرسوم رقم 116/62 المؤرخ في 1992/03/14 مثله مثل رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة. (ويس، 2014، صفحة 273)

4 - قسم الترقيمات العقارية: يتولى هذا القسم تسليم وثائق مسح الأراضي بعد الإنهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعينة مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع، ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري إما ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً حسب الوضعية، بحيث يشرف على هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات (05) على الأقل حسب المادة 08 من المرسوم 116/62 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها. (حشود، 2017، صفحة 17)

5 - قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية: لقد أدى توجه المشرع الجزائري نحو رقمنة العمومية إلى استحداث قسم رقمنة الإدارة العمومية إلى استحداث قسم رقمنة أنشطة

المحافظة العقارية، وهو القسم المنوط به تحويل الأرشيف الورقي والسجلات العينية إلى قاعدة بيانات إلكترونية، لضمان سرعة المعالجة وتأمين البيانات العقارية من التلف أو التزوير، وذلك تماشيا مع استراتيجية المديرية العامة للأموال الوطنية في عصرنة قطاع الحفظ العقاري. (وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية، 2018، صفحة 12)

ثانيا: السلطة الوصية على المحافظة العقارية:

تخضع المحافظة العقارية في الجزائر لوصاية وزارة المالية، وتتم ممارسة هذه الوصايا والرقابة الإدارية والتقنية بشكل مباشر من خلال مجموعة من الآليات القانونية، وهي:

1 - هياكل الجهة الوصية: من خلال المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية (الجزائر، 2007)، أن المديرية العامة للأموال الوطنية تتكون من أربعة مديريات (04):

أ - مديرية أملاك الدولة: تهتم بتنظيم وتسيير أملاك الدولة وتعالج المنازعات المتعلقة بها.

ب - مديرية تجميع أملاك الدولة: تعمل على مراقبة العمليات المتعلقة بالعقار وحسن تقييمها.

ج - مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي: تختص بالشهر العقاري.

د - مديرية إدارة الوسائل المالية: تكلف بتسيير الميزانية وإدارة المستخدمين وتكوينهم.

بحيث أن قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري ينقسم بدوره إلى مديرتين أساسيتين وهما: (يوسف، 2023، صفحة 24)

- مديرية عمليات مسح الأراضي: تكلف بتنفيذ الاستراتيجية في مجال إنتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي وتحيين الوثائق المتعلقة به.

- مديرية المحافظة العقارية: التي تكلف بالسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية، كما تقوم بتنفيذ النشاطات المتعلقة بالشهر العقاري.

2 - آليات المراقبة: وضعت وزارة المالية عدة آليات تساعد في مجال المراقبة من بينها طريقة التفتيش الفجائي التي كلفت به مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي والمفتشيات الجهوية على المستوى الإقليمي، ويجب على المحقق أن يراعي في عملية التفتيش دراسة الوثائق المشهرة، ومدى مراعاة الجانب الشكلي المتمثل في طريقة تحرير الوثيقة المشهرة، والأخطاء اللغوية والتخريجات عن بعض التشطيطات لينتقل بعد ذلك إلى مراقبة قسم السجل العقاري حيث يتأكد من الترتيب الجيد للبطاقات العقارية، ويتأكد من صحة المخططات المساحية المعدة من طرف مصالح المسح ويقف على مدى التنسيق بين هذه المصالح والمحافظة العقارية. (بن قنيش، 2014، صفحة 01)

الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية الجهة الوحيدة المكلفة بعملية الشهر العقاري، فهي إحدى الوسائل الخاصة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر، حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي، نظراً لما تتصف به من طابع قانوني وتقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى المحافظ العقاري من أجل تطهير الملكية العقارية وتنبيتها باعتباره المسؤول الوحيد لهذا النوع من عملية حفظ الوثائق العقارية بشرط إثبات صفة الموظف العام. (الهواري، 2023، صفحة 208)

وتشمل مهامها أيضاً اجراء الشهر العقاري وفقاً للقوانين والنصوص التنظيمية بالإضافة إلى حفظ العقود والمخططات والوثائق المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والشهر العقاري،

وكما تُعد بيانات رقمية عن أنشطة المسح وتحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على خدماتها.
(بن بوعيشة، 2025، صفحة 226)

أولاً: مهام المحافظة العقارية في ظل الأمر 74/75: تتمثل مهام المحافظة العقارية كالتالي:

1 - مسك السجل العقاري: يعد مسك السجل العقاري الوظيفة الجوهرية للمحافظة العقارية، وقد كرس المشرع الجزائري هذه المهمة بموجب المادة 03 من الأمر 74/75 نصت على ما يلي: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية". (الجزائر، 1975، صفحة 1234)

ويستخلص من هذا الأمر، أن مسك السجل العقاري يمثل الوظيفة الجوهرية للمحافظة العقارية، فهو الأداة القانونية والتقنية التي تهدف إلى إثبات الوضعية الحقيقية للعقارات وتحديد هوية ملاكها بدقة، ويتجاوز هذا الدور مجرد التدوين الإداري، ليمتد إلى إضفاء الحجية الرسمية والقوة الثبوتية على التصرفات العقارية تجاه الغير، والربط الإلزامي بين بيانات مسح الأراضي وسندات الملكية.

والسجل العقاري هو مجموعة من البطاقات التي تعتبر وثيقة هوية للعقار يتجدد من خلالها التكوين المادي للعقار والحالة القانونية له، ويتم مسك وإعداد السجل العقاري وفق إجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي ثم إيداع وثائق المسح التي تشكل الأساس المادي للسجل العقاري، من خلال إنشاء مجموعة من البطاقات العقارية تُستقى معلوماتها من وثائق المسح المودعة وخاصة البطاقة العقارية (T10). (بوصبع، 2022، صفحة 18)

2 - مسك مجموع البطاقات العقارية: تعتبر مجموعة البطاقات العقارية الركيزة الأساسية لنظام الشهر العيني، وهي عبارة عن سجلات تحليلية تفتح لكل عقار على حدة بمجرد إتمام عملية المسح العام للأراضي، ويتولى المحافظ العقاري مسك هذه البطاقات

وتحديثها دورياً بجميع التصرفات القانونية والوقائع التي ترد على العقار، سواء كانت نقل ملكية، أو تقييد رهن، أو شطب امتياز، بحيث تكم أهميتها في أنها تمثل الحالة المدنية للعقار، حيث يمنع المشرع الجزائري تسليم أي معلومات للغير أو استخراج دفتر عقاري إلا بالرجوع لما هو مدون في هذه البطاقات، مما يجعل أي خطأ في تدوين بياناتها مصدراً مباشراً للضرر والمسؤولية. (خلفوني، 2019، صفحة 102)

3 - مسك الدفتر العقاري: يعرف الدفتر العقاري بأنه السند الرسمي والوحيد الذي يثبت الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ويتم إعداده من طرف المحافظة العقارية بناءً على البيانات المستخلصة حصراً من مجموعة البطاقات العقارية، ويعد تسليم هذا الدفتر لصاحب الحق التزاماً قانونياً يقع على عاتق المحافظ العقاري بعد التأكد من مطابقة السندات المودعة للواقع المادي والقانوني للعقاري، وبما أن الدفتر العقاري ستمتع بحجية مطلقة في مواجهة الكافة، فإن مسؤولية المحافظ تشتد في الجانب، خاصة عند تسليم دفتر عقاري لشخص غير المالك الحقيقي أو إغفال ذكر التحملات العقارية فيه. (الجزائر، 1976)

ثانياً: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 63/76:

لقد توسع المشرع الجزائري في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بشكل صريح وما يلاحظ على المشرع الجزائري أنه ربط هذه المهام بالمهام المسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول والأخير داخل هذه المصلحة، وهذا ما توضحه في المادة 3 من هذا المرسوم، فيقوم المحافظ العقاري بمجموعة من المهام، نوردتها في النقاط التالية: (رامول، 2000، صفحة 68)

1 - إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.

2 - إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.

- 3- فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- 4 - كتابات البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- 5 - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- 6 - إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.

ثالثا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 65/91:

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 65/91 الدور الوظيفي للمحافظة العقارية باعتبارها مصلحة خارجية تابعة للمديرية الولائية لأماكن الدولة والحفظ العقاري، ولا يقتصر دورها على الجانب الإداري البحت، بل يتعداه إلى مهام تقنية وقانونية وضريبية بالغة الأهمية، تهدف في مجملها إلى ضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الملكية الخاصة والعمومية من أي تلاعب أو تزوير، وذلك من خلال ممارسة الرقابة القبلية والبعدية على السندات المودعة للإشهار، ونورد مهامها في النقاط التالية: (الجزائر ، 1991)

- 1 - إجراء عمليات الإشهار العقاري: القيام بكافة العمليات المتعلقة ببيع وتعديل وشطب الحقوق العينية العقارية والتحملات المثقلة لها.
- 2 - مسك وحفظ السجلات العقاري: الالتزام بتنظيم ومسك مجموعة البطاقات العقارية، السجلات والمخططات المساحية وحمايتها تحت المسؤولية الشخصية للمحافظ.
- 3 - مراقبة العقود والمستندات: التأكد من مطابقة العقود "الموثقة أو الإدارية" للأحكام القانونية والتنظيمية قبل قبول إشهارها.
- 4 - تقديم المعلومات العقارية: تمكين الجمهور والجهات الإدارية والقضائية من الحصول على كشوف ومستخرجات عن الوضعية القانونية للعقارات كشهادات السلبية والإيجابية.

5 - تحصيل الرسوم والضرائب: استيفاء حقوق التسجيل والرسوم العقارية الناتجة عن عمليات الشهر لفائدة الخزينة العمومية.

رابعاً: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 393/21:

جاء المرسوم التنفيذي رقم 393/21 ليواكب التحول الرقمي في المعاملات الإدارية العقارية الجزائرية، حيث أعاد ضبط صلاحيات المحافظة العقارية بما يضمن تسريع وتيرة معالجة الملفات وتحقيق أمن المعلومات، ولم يكتفِ هذا المرسوم بتكريس المهام التقليدية المتعلقة بإشهار الحقوق، بل وسع من نظام مسؤولية المحافظة لتشمل الإشراف التقني على قواعد البيانات العقارية الرقمية، مما يفرض على المحافظ العقاري دقة مضاعفة في الرقابة ومطابقة السندات المودعة مع الأرشيف الورقي على حد سواء، وتتمثل المهام في النقاط الآتية: (الجزائر، 2021)

1 - عصنة وتسيير قواعد البيانات: السهر على عملية التحويل الرقمي للسجلات الورقية ومسك الحسابات العقارية إلكترونياً لضمان سرعة استخراج الوثائق.

2 - إتمام إجراءات القيد العقاري: تلقي العقود والقرارات الإدارية وفحصها قانونياً قبل التأشير عليها في السجل العقاري.

3 - الرقابة على السندات المودعة: التأكد من هوية الأطراف وصحة السندات وتطابقها مع الحالة المادية للعقار المسجلة في المسح.

4 تسليم الدفاتر والشهادات العقارية: الالتزام بتوفير المعلومة العقارية مثل نسخ من العقود، شهادات السلبية بآليات أكثر حداثة وفعالية.

5 - التنسيق التقني مع مصالح المسح: ضمان التوافق المستمر بين التغييرات المادية التي تطرأ على العقارات وبين قيود الحفظ العقاري.

المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري الركيزة الأساسية والمحرك الفعلي لنظام الحفظ العقاري في الجزائر، فهو الموظف العمومي الذي منحه المشرع الجزائري صلاحيات واسعة وحساسة تتجاوز الدور الإداري التقليدي لتصل إلى ممارسة الرقابة القانونية الصارمة على العقود والمحركات، وتتبع أهمية تحديد مفهوم المحافظ العقاري من كونه يتمتع بوضعية قانونية خاصة، حيث يسأل شخصياً ومدنياً عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء أداء مهامه، وهو ما يستدعي ضبط تعريفه بدقة وتبيان القواعد المنظمة لتعيينه.

وبناء عليه سنعالج في هذا المبحث تعريف المحافظ العقاري وشروط الالتحاق بهذه الوظيفة في المطلب الأول، وتحديد طبيعة مهامه وصلاحيته القانونية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري وشروط تعيينه

إن المحافظة العقارية هي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تابعة إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري تخضع لرقابة وتسيير وزير المالية يسهر على تسييرها وإدارتها موظفين كل حسب منصبه ورتبته الإدارية يوجد على رأسها موظف يسمى بالمحافظ العقاري، وهو سلطة تسهر على تطبيق القانون العقاري كما يعمل على حمايته لحق الملكية الذي يعتبر حقاً مضموناً دستورياً، فنجد أن المحافظ يقوم بمجموعة من المهام المخولة له قانوناً ويتمتع بصلاحيات واسعة تساهم في التنمية العقارية بشكل خاص والتنمية الاقتصادية بشكل عام. (ريحاني، 2017، صفحة 224)

الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري

تعددت المفاهيم التي حاولت ضبط تعريف المحافظ العقاري تماشياً مع جسامه المهام الملقاة على عاتقه، وهو ما يقتضي منا عرض أهم التعاريف المؤطرة لهذه الوظيفة.

يعرف المحافظ العقاري أنه يعد بدوره مؤسسة قانونية أناطها المشرع الجزائري بعدة صلاحيات ومهام مرتبطة بضرورة تثبيت الملكية العقارية لضمان واستقرار المعاملات في الميدان العقاري ذلك اعتباراً لما للملكية من أهمية بالغة في عدة مجالات. (حميدة و عباس، 2016، صفحة 1)

إضافة إلى ذلك نجد أن المشرع الجزائري لم يتغاضى عن هذه الوظيفة، وقد عرفها في نص المادة 4 من الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، واعتبره موظف تابع لنظام الوظيف العمومي. (الجزائر، 2006)

وما يمكن قوله هنا، إن وظيفة المحافظ العقاري تعد من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي، ونظراً لحساسيتها فالمشرع الجزائري قد وضع شروط لازمة والتي لا بد من توافرها في الشخص المترشح لهذا المنصب. (حشود، 2017، صفحة 15)

الفرع الثاني: شروط تعيين المحافظ العقاري

تكتسي وظيفة المحافظ العقاري أهمية بالغة بالنظر إلى الطبيعة التقنية والقانونية للمهام المسندة إليه، والتي تمس مباشرة أمن الملكية العقارية واستقرار المعاملات، ولأجل ذلك، لم يترك المشرع الجزائري مسألة الالتحاق بهذا المنصب للتقدير المطلق، بل أحاط بمجموعة من الشروط الجوهرية والمعايير الصارمة التي تضمن كفاءة واقتدار من يتولى هذه المسؤولية.

وسنتناول فيما يلي هذه الشروط مقسمة إلى شروط عامة تفرضها الوظيفة العامة، وأخرى خاصة تملئها طبيعة العمل العقاري.

أولاً: الشروط العامة:

تتمثل الشروط العامة لتعيين المحافظ العقاري في النقاط الآتية: (بلاور، 2021، صفحة 334)

- أن يكون متمتع بالجنسية الجزائرية.
- أن يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية.
- توفر السن المحدد لالتحاق بالوظيفة العمومية (السن الدنيا 18 سنة).
- القدرة البدنية والذهنية (بموجب شهادة طبية).
- الشهادات والمؤهلات العلمية.

ثانيا: الشروط الخاصة المتعلقة بالمنصب:

تتمثل الشروط الخاصة المتعلقة بالمنصب في:

- يشترط أن يكون سواء من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين.
- أن يكون قد أدى خدمة في إدارة لمدة لا تقل عن (05) سنوات.
- أن يكون من بين المفتشين المرسمين مقابل أن يكون قد مارس خدمة لمدة لا تقل عن خمسة (05) سنوات.

فالمشرع الجزائري يسعى دائما لتكريس مبدأ المساواة في جميع المجالات، فطبق هذا المبدأ أيضا فيما يخص الالتحاق بالوظائف العمومية، حيث أن الالتحاق بمثل هذه الوظائف يكون عن طريق مسابقة على أساس الاختبارات أو المسابقة على أساس الشهادات بالنسبة لبعض أسلاك الموظفين بالإضافة إلى الفحص المهني والتوظيف المباشر يكون للمرشحين الذين مارسوا تكويناً متخصصاً ولا بد أن يكون منصوص عليه في القوانين الأساسية لمؤسسات التكوين المؤهلة. (بلاور، 2021، صفحة 335)

المطلب الثاني: صلاحيات وسلطات المحافظ العقاري

بعدما تم تحديد الماهية القانونية للمحافظ العقاري كعون من أعوان الدولة، يستوجب الأمر الآن تسليط الضوء على الجانب الوظيفي لهذا المنصب، وذلك من خلال استعراض مجموع الصلاحيات والمهام التي خولها له المشرع الجزائري للسهر على نظام الشهر العقاري، وتتنوع هذه المهام بين مسؤوليات إدارية تتعلق بمسك السجلات، وسلطات رقابية تمنحه الحق في فحص العقود والتأكد من صحتها قبل إتمام عملية الإشهار، وهو ما سنتناوله بالتفصيل وفق الفرعين المتتاليين.

الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري

تتجسد الطبيعة الخاصة لوظيفة المحافظ العقاري في مجموعة الصلاحيات القانونية التي خولها له المشرع الجزائري، والتي تمكنه من ممارسة دور حيوي في ضبط وتوجيه عملية الشهر العقاري، إذ لا يقتصر دوره على الجانب الإداري البحت، بل يمتد ليشمل سلطات رقابية واسعة تهدف إلى التحقق من صحة السندات ومطابقتها للواقع القانوني للعقار، ولندرس صلاحيات المحافظ العقاري في نقطتين متتاليتين.

أولاً: مفهوم منصب المحافظ العقاري:

يقوم نظام الشهر العقاري الجزائري على أساس إداري، ولذلك أن عملية السجل العقاري ومسكه خوله قانون الشهر العقاري إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، فاستحدثت محافظات عقارية يسيرها محافظون العقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، واتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري. (فقيه، 2021، صفحة 109)

ثانياً: مهام المحافظ العقاري:

حدد رقم 74/75 والمرسوم 63/76 مهام المحافظ العقاري، وتم حصرها في النقاط الآتية: (ويس، 2014، صفحة 276)

- مسك السجل العقاري.
- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري بمناسبة الانتهاء من عملية المسح.
- إتمام إجراء الشهر العقاري (المادة 20 من الأمر 74/75).
- ضبط ومراجعة مجموعة البطاقات العقارية بمناسبة كل إجراء.
- حضور اجتماعات اللجنة البديلة للمسح والإدلاء برأيه حول المنازعات.
- الإشراف على تسيير المحافظة العقارية إداريا.
- تلقي طلبات الإشهار للعقود والمحركات الخاضعة للشهر وتقرير الإجراء المناسب بشأنها أي إما تنفيذ الإجراء أو رفض الإيداع أو رفض الإجراء.
- فحص العقود والمحركات المطلوب شهرها والتحقق فيها من حيث هوية الأطراف وتعيين العقارات وصحة التصرفات شكلا وموضوعا.
- تدوين البيانات على السجلات المختلفة والبطاقات العقارية.

الفرع الثاني: سلطات المحافظ العقاري والطعن فيها

إن المكانة المحورية التي يتبوأها المحافظ العقاري ضمن منظومة الشهر العقاري تمنحه سلطات تقديرية ورقابية واسعة تتجاوز مجرد الحفظ المادي للوثائق، إذ خول له المشرع الجزائري صلاحية فحص مشروعية السندات والتحقق من صحة التصرفات المودعة

لديه، وبما أن هذه السلطات قد تمس مباشرة بالمراكز القانونية للأطراف، فقد أحاط المشرع بجملة من الضمانات التي تتيح للمعنيين حق التظلم والطعن في قراراته، وذلك لضمان التوفيق بين فعالية الرقابة الإدارية وحماية الحقوق الملكية.

وما يمكن ملاحظته، إن مهمة تسيير المحافظة العقارية أسندت إلى المحافظ العقاري غير أن مهام المحافظ العقاري نجدها في أغلب الدول كألمانيا وسويسرا تحولت إلى أحد القضاة، وبالتالي لا تتسم بالطابع الإداري (ميساوي، 2017، صفحة 30)، وهو ما يجب توضيحه عند المشرع الجزائري.

إن المحافظ العقاري له علاقة بجل القوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ، ذلك أنه ليس فقط مشهراً للعقود أو المحررات الأخرى، بل يجب أن يكون متحقق كذلك من صحة التصرفات والمعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة، ولذلك منحه المشرع الجزائري سلطة طلب تصحيح الوثائق غير الكاملة مع تقديم النصيحة وتقريب وجهات النظر للأطراف، بإبرام الصلح فيما بينهم، كل ذلك من أجل تأمين المعاملات العقارية وحماية حقوق الأشخاص، وعليه نتطرق لسلطات المحافظ العقاري والطعن فيها في أربع نقاط متتالية.

أولاً: مصالح الأطراف:

نظمت الأحكام القانونية الإجراءات الأولية للقيام بعملية الإشهار لحقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري، بهدف إعطاء فرصة للمحتجين من أجل تقديم اعتراضاتهم لدى المحافظ العقاري في آجالها المحددة قانوناً، حيث يتم إيداع الوثائق المرتبطة بمسح الأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لتحديد الملكية والحقوق المتصلة بها، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري.

وينشر هذا الأخير في الجرائد الوطنية، وتلصق في مقر المحافظات العقارية والمجلس الشعبي البلدي والأماكن السكنية التي يوجد بها العقار على أن يحدد هذه النشر كل خمسة

عشرة يوماً (15)، وطيلة أربعة أشهر من أجل إعلام الغير بالوضعية الحقيقية للعقار وتمكينهم من منازعات المالك بإيداع جدولاً محرراً من نسختين يورد فيه كل المعلومات المرتبطة بعقاره بما فيها الامتيازات والرهن والحقوق العينية، والقيود الواردة على حق الملكية مع ذكر ذوي الحقوق والعقود أو الأعمال المؤسسة لهذه الأعباء العقارية. (حميدة و عباس، 2016، صفحة 03)

وتكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحضير محضر عن المصالح، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام.

وفي هذه الحالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحذر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف.

ينوه في محضر بعد المصالحة إلى أن للمعترض الحق في اللجوء للقضاء للإلغاء الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري خلال مهلة ستة أشهر (06) من تاريخ تبليغه بالمحضر، وفي حالة عدم اتخاذه لهذا الإجراء تصبح معارضته عديمة الأثر ودون جدوى. (قديري، 2018، صفحة 190)

ثانياً: رفض الإيداع:

تتم عملية إيداع الوثائق من أجل شهرها بالمحافظة العقارية بالتحديد قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، نظراً لأهمية عملية الإيداع، منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية وأهلية الأطراف ومن قانونية المستندات المطلوبة قصد شهرها. (المزاور، 2018، صفحة 108)

1-أسباب رفض الإيداع: تختلف أسباب رفض المحافظ العقاري للإيداع فمنها ما هو متعلق بتخلف إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق

بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات، وسنوجز هذه الأسباب فيما يلي: (المزاور، 2018، صفحة 109)

- عدم تقديم الدفتر العقاري.

- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس (ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة، وفي الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر).

- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل التجاري.

- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

- عند مخالفة كفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات.

- إذا لم تتضمن الجداول المتعلقة بقيد الرهون والامتيازات وتجديد قيدها على البيانات المطلوبة بموجب المواد 93، 95، 96 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري أو عندما تكون هذه الجداول غير محرر في الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

وما يمكن قوله هنا، أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالاعتبار لبعض الحالات التي يكن أن تكون كذلك سببا في رفض الإيداع، ومنها: (صبايحي، 2015، صفحة 144)

- حالة صدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، وهي الحالة التي أوردها المشرع الفرنسي والمصري ضمن حالات رفض الإيداع.

- حالات أخرى تم النص عليها في المادة 12/353 من قانون التسجيل يمكن إجمالها في حالتين اثنتين: فتتمثل الحالة الأولى في حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة، وتتمثل الحالة الثانية في حالة عدم الدفع المسبق لرسم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع.

2 - كيفية رفض الإيداع:

يتم تجسيد رفض الإيداع في رسالة موصى عليها مع إشهار بالوصول، موجه إلى مودعي العقود والوثائق الرسمية أو بواسطة التسليم الشخصي للمودع مقابل إقرار بالاستلام، وتحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ وأسباب الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع ختم المحافظة العقارية وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع، فإذا قام محرر العقد بتدرك الخطأ الذي أبلغه به المحافظ العقاري، قام هذا الأخير بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، وإن رأى محرر العقد أن المحافظ العقاري مخطئ في قراره فإن القانون منحه مهلة شهرين للطعن في هذا القرار أمام القضاء، فإذا أيد القضاء قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع يصبح الرفض نهائي، أما إذا ألغي قرار المحافظ من طرف القضاء، وجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر. (حيرش و يحيوي، 2019، صفحة 299)

ثالثا: رفض الإجراء:

بعد أن يتخذ المحافظ العقاري قراره المتمثل في قبول الإيداع لاستكمال واستفائه لجميع الشروط، فيبدأ في التدقيق الجيد من التصرف المراد شهره وكل المحررات التابعة له، ويقوم بالتأكد من الشروط الشكلية ويجري فحص سطحي للمحررات من أجل قبول أو رفض

الإيداع أو رفض إجراء الشهر يستوجب فحص دقيق ومعمق للتصرف والوثائق التابعة له، والتأكد من صحة البيانات الموجودة في البطاقات العقارية والتمعن والدراسة الجيدة لموضوع التصرف من جميع النواحي والجوانب، وهذا مثل التأكد من توفر الأركان اللازمة والشروط المتعلقة به، فبعد التحليل الجيد لمضمون التصرف يتم التأشير بالتصرف على مجموعة البطاقات العقارية، وكذا الدفتر العقاري من طرف المحافظ من أجل تنفيذ إجراء الشهر، لكن في حالة ما إذ توفر هذا التصرف على نقص أو خلل فيقوم المحافظ العقاري قبل اتخاذه لأي قرار في هاته المرحلة بالتمهيد عن طريق وقف مؤقت لتنفيذ إجراء الشهر وإخطار الأطراف المعنية من أجل تدارك الأخطاء والنواقص الموجودة في أسرع وقت. (ويس، 2014، صفحة 370)

1 - أسباب رفض الإجراء: بينت المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري الأسباب التي يترتب عليها إصدار قرار رفض إجراء الشهر العقاري، وذلك نظرا لخطورة هذا القرار وآثار مقارنة بقرار رفض الإيداع، والتي تعد من بين الضمانات القانونية التي سنّها المشرع الجزائري لحماية المتعاملين، ويمكن إجمال هذه الأسباب فيما يلي: (المزاور، 2018، صفحة 112)

- إذ كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير قانونية.
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 فقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 غير صحيح.
- إذا كان تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

- إذا كشف أن الحق غير قابل للتصرف فيه عملاً بأحكام المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 63/79.

- إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم رقم 63/76.

2 - كيفية رفض إجراء الشهر العقاري: إذا قرر المحافظ العقاري رفض إجراء الشهر وذلك في حالة توفر السبب، فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر ويبلغ هذا القرار إلى الشخص المودع خلال (15) خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع، ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع إشهار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي للمودع مقابل إقرار بالاستلام، من أجل تسوية الوضعية بإتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية. (حيرش و يحيوي، 2019، صفحة 300)

أ- رفض الإجراء المؤقت: إذا قام الموقع على شهادة الهوية بتصحيح أو إتمام الوثيقة الناقصة ايداع الوثيقة التعديلية خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً الممنوح له والمحسوب ابتداءً من تاريخ تبليغه، يقوم المحافظ العقاري وبعد أن يتأكد ثانياً أن المطلوب قد حصل، بوضع تأشيرة الإشارة على الصورتين المودعتين، كما يؤشر على سجل الإيداع بمراجع الشهر النهائية بجانب الوثيقة المودعة التي كانت محل رفض الإجراء.

ويؤشر كذلك بإجراء الأشهر النهائي على البطاقة العقارية التي سبق وأن أشر عليها بعبارة "إجراء قيد الانتظار"، والإجراء يأخذ رتبة ذات أثر رجعي بتاريخ الإيداع، ويتم تثبيت تاريخ تنفيذه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع. (بواشري، 2014، صفحة 117)

ب- رفض الإجراء النهائي: نجد أنه في هذه الحالة إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ التبليغ، بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق

التعديلية أو إذا كان قبل إنقضاء هذا الأجل قد أخبر المحافظ العقاري عن طريق رفضه أو عدم قدرته القيام بالتزاماته، فإن الإجراء النهائي من قبل المحافظ تجاه تسجيل الإيداع في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات، وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري، وبذلك يتحول الرفض الذي كان مؤقتاً قبل مضي خمسة عشر (15) يوماً إلى رفض إجراء نهائي بعد فواتها.

ويقوم المحافظ العقاري بتبليغ رفض الإجراء النهائي خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوماً للموقع على شهادة الهوية مع إرجاع الوثيقة محل الرفض، إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، وقبل إرجاعها فإن المحافظ العقاري يضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار. (بواشري، 2014، صفحة 118)

رابعاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

إن قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك خلال شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة، أو تاريخ الاعتراف المشار إليه في المادة 107 من المرسوم أعلاه. (بروك، 2006، صفحة 124)

1 - الطعن في قرارات المحافظ العقاري: نصت المادة 24 من الأمر رقم 74/75

المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

فمن خلال نص المادة المذكورة أعلاه، إن إجراءات الطعن تحرك وفق المادة 800 من القانون رقم 22-13 الصادر في 12 جويلية 2022 المعدل والمتمم للقانون رقم

09/08 الموافق 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري التي نصت على ما يلي: "المحاكم الإدارية هي جهة الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وتختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة الإدارية للاستئناف المختصة إقليمياً، في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك". (الجزائر، 2022)

وعليه، فإنه يجب على المعني بالأمر أن يرفع دعوى ضد قرار المحافظ العقاري خلال مدة شهرين، وذلك ابتداء من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض أو تاريخ رفضه لها، على أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليمياً، أي المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها أو المحكمة التي يعمل المحافظ العقاري في دائرة اختصاصها، وهذا حسب المادة 804 من القانون المذكور أعلاه. (الجزائر، 2022)

وأما في يخص الجهة المختصة بالنظر في الطعن في الجهة القضائية الإدارية، لأن الرفض يتم من طرف المحافظ العقاري وحسب أحكام قانون الشهر العقاري، ويعد قراراً إدارياً بمعنى الكلمة، فإذا كان الرفض مخالفاً لما نص عليه القانون فهو رفض تعسفي، ويمكن للمعني أن يتابع المحافظ إدارياً وقضائياً أمام المحاكم الإدارية، (والغرفة الإدارية على مستوى المجالس القضائية حالياً). (تموح، 2004، صفحة 50)

2 - الطعن في أخطاء المحافظ العقاري:

إن الطعن في قرارات تسليم الدفتر العقاري وأخطائه قد يكون هناك خطأ في قرار تسليم الدفتر العقاري أو قد يكون معيب بأي عيب، وهذا ما نصت عليه المادة 24 من أمر 74/75 المتضمن إعداد مسح أراضي العام وتأسيس سجل العقاري، أن قرار محافظ

العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً ما لم يأتي التشريع الجزائري في القوانين الشهر العقاري بشرط الخاصة لرفع دعوى الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري، وكما يجب عليه تطبيق المبادئ العامة لرفع الدعاوي، وهذا ما نصت عليه أيضاً المادة 13 من قانون إجراءات المدنية والإدارية 09/08 بقولها لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة" (واضح و قماري بن ددوش، 2018، صفحة

(07)

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص مما تقدم في دراسة هذا الفصل، أن الشرع الجزائري قد أحاط وظيفة المحافظ العقاري بإطار قانوني وتنظيمي دقيق، يتناسب مع جسامته الدور المنوط به في حماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات.

فالمحافظ العقاري ليس مجرد موظف إداري يسهر على تسيير مرفق عام فحسب، بل هو سلطة رقابية وقانونية تتمتع بصلاحيات واسعة في فحص السندات ومطابقتها للقانون قبل إتمام عملية الإشهار، مما يجعله الأمان الأول في منظومة الشهر العقاري.

ومن خلال استقراء مهامه وصلاحياته، يتضح أن هذا الهامش الواسع من السلطة التقديرية والرقابية، وما يرافقه من إلزامية الدقة في مسك البطاقات العقارية والدفاتر، يجعله عرضة للوقوع في أخطاء مهنية قد تلحق أضراراً جسيمة بحقوق الأفراد، وهذا التلازم بين

السلطة والواجب هو الذي يفتح المجال للبحث في طبيعة المسؤولية التي تترتب على عاتقها، فبقدر ما تتسع صلاحياته، تتعاضد مسؤوليته عن أي تقصير أو خطأ.

ختاماً، يمكن القول أن دور المحافظ العقاري يعكس خصوصية وظيفته التي تجمع بين الصفة الإدارية والصفة القانونية التقنية، مما يجعل مسؤوليته المدنية ذات طبيعة خاصة تتأرجح بين القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية وبين القواعد الخاصة المنظمة لمهنة المحافظ العقاري.

الفصل الثاني:

أحكام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

تعد أحكام المسؤولية المدنية من أهم الآليات القانونية التي تهدف إلى حماية الحقوق وضمان تعويض الأضرار التي قد تلحق بالأفراد نتيجة الأخطاء المرتكبة أثناء ممارسة الوظائف العامة، ويعد المحافظ العقاري من بين أهم الأعوان العموميين الذين أسند إليهم المشرع الجزائري مهاماً حساسة تتعلق بتسيير نظام الشهر العقاري وضمان استقرار المعاملات العقارية، لما لهذا النظام دور أساسي في تحقيق الأمن القانوني للملكية العقارية.

فقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في حالة ارتكابه أخطاء أثناء أداء مهامه، سواء كانت أخطاء شخصية أو أخطاء مرفقية، وذلك لحماية حقوق المتضررين من جهة، وضماناً لحسن سيرة المرفق العام من جهة أخرى، فالمحافظ العقاري ملزم باحترام القواعد القانونية والاجراءات التنظيمية المتعلقة بعملية الشهر العقاري، وأي إخلال بهذه الالتزامات قد يترتب عنه ضرر للغير يستوجب التعويض.

كما أن المشرع الجزائري لم يكتف بتحديد قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، بل نظم كذلك الآثار المترتبة عنها، خاصة ما يتعلق بتعويض الأضرار التي قد تلحق بالمتعاملين مع مرفق المحافظة العقارية، وكذلك إمكانية رجوع الدولة على المحافظ العقاري في بعض الحالات وفقاً للشروط والإجراءات القانونية المحددة.

وعليه، فسيتم دراسة نطاق المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في مبحثين اثنين، بحيث سنتناول قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في مبحث أول، وفي حين نتطرق إلى الآثار القانونية المترتبة على المسؤولية المدنية وللمحافظ العقاري، وذلك وفق التقسيم الآتي:

المبحث الأول: قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على قيام المسؤولية المدنية في مواجهة المحافظ العقاري.

المبحث الأول: قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

تقوم المسؤولية المدنية بصفة عامة على فكرة إلزام الشخص بتعويض الضرر الذي يلحق بالغير نتيجة إخلاله بالالتزام قانوني أو تقصيره في أداء واجب مفروض عليه، ويعد المحافظ العقاري من الموظفين العموميين الذين أسندت إليهم مهام قانونية تتعلق بالشهر العقاري، غير أنه قد يحدث أثناء ممارسة المحافظ العقاري لمهامه أن يرتكب أخطاء أو يتجاوز حدود اختصاصه، مما يؤدي إلى إلحاق ضرر بالمتعاملين مع مرفق المحافظة العقارية، وفي مثل هذه الحالات تثار مسألة مسؤوليته المدنية، سواء تعلق الأمر بخطأ شخصي صادر عنه بصفته الفردية، أو بخطأ مرفقي مرتبط بسير المرفق العام.

ومن هنا نبرز أهمية الأساس القانوني الذي تقوم عليه المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، من خلال تحديد الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري، وأركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في مطلبين متتاليين.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن دراسة قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري تقتضي بالضرورة البدء بتحديد طبيعتها القانونية، أي تكييف العلاقة التي تربط المحافظ العقاري بالمتعاملين معه، فهل نحن بصدد مسؤولية عقدية تقوم على أساس الإخلال بالتزامات اتفاقية، أم أنها مسؤولية تقصيرية تنشأ عن مخالفة واجب قانوني عام، وإن هذا التحديد هو الأساس الذي يحدد القواعد الواجبة التطبيق من حيث الإثبات والتعويض ومدة التقادم.

وبناءً عليه، سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، نخصص الأول للبحث في الطابع العقدي للمسؤولية، على أن نتناول في الفرع الثاني الطبيعة التقصيرية لها، تمهيدا للانتقال إلى أركان قيامها.

الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري العقدية

لقد ذهب جانب من الفقه القانوني إلى تكييف المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري على أنها مسؤولية ذات طبيعة عقدية، استناداً إلى تصور وجود رابطة تعاقدية ضمنية تنشأ بين المحافظ وبين طالب الخدمة "المتعامل"، حيث شبه المحافظ في هذا السياق ببعض أصحاب المهن الحرة الذين يلتزمون بتقديم خدمات مقابل التزامات يفي بها الطرف الآخر.

ف نجد أن المحافظين العقاريين وغيرهم من المهنيين كالأطباء والمحامين والموثّقين يرتبطون عادة بعقود مع المتعاملين معهم محلها تقديم خدماتهم ويثير إخلالهم بواجباتهم المهنية مسؤوليتهم العقدية، فالعقد يفرض التزامات متبادلة بين الطرفين حيث يلتزم المحافظ بالقيام بالشهر إذا توفرت الشروط والوثائق اللازمة مقابل التزام المتعامل مع المحافظة العقارية، باحترام الإجراءات المقررة للإجراء المطلوب.

المحافظ العقاري كغيره من المهنيين قد تعاقد مع الأطراف الطالبة للخدمة بمجرد قبوله للمهمة، حيث أن المسلّم به أن ثمة عقد ينشأ من لحظة قبوله للمهمة، والمهني سواء أكان محضراً قضائياً أو خبيراً قضائياً أو محامياً وبصفة أشمل معاوني القضاء ومن بينهم المحافظ العقاري، لا يعدوا إلا أن يكونوا وكلاء مشتركون للمتعاملين معهم. (ريحاني، 2017، صفحة 232)

وعليه، فإن أنصار هذا الاتجاه الفقهي يؤسسون منطقهم على وجود عقد خدمة قانوني ضمني يربط طالب الإشهار بالمحافظ العقاري، حيث يلتزم الأول بتقديم ملف مستوفٍ للشروط القانونية ودفع الرسوم المقررة، مقابل التزام الثاني "المحافظ" ببذل عناية دقيقة في فحص السندات وإتمام عملية القيد، ومن ثمّ فإن أي إخلال بهذا الالتزام أو تأخير غير مبرر في التنفيذ يُعد خطأ عقدياً يستوجب التعويض، باعتبار أن العقد هو شريعة المتعاملين في هذا المرفق المهني المتخصص.

الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري التقصيرية

نظراً للطبيعة القانونية الخاصة التي يكتسبها منصب المحافظ العقاري في حماية الملكية، فقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم مسؤوليته المدنية في حالة ارتكابه أخطاء مهنية، وتتأرجح هذه المسؤولية بين كونها مسؤولية شخصية تقوم على أساس الخطأ، أو مسؤولية مرفقية تتحملها الدولة باعتبار أن المحافظ العقاري يمارس مهامه في إطار مرفق عام، وهو ما سنوضحه في هذا المطلب بتحديد مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية، ومسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه.

أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية:

إن أساس المسؤولية في أغلب صورها هو الخطأ، أو التقصير الذي ارتكبه محدث الفعل الضار (السعدي، 2011، صفحة 09)، وتجد المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري أساسها في القواعد العامة التقصيرية، وتحديداً في المادة 124 من القانون المدني التي تنص: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض" (الجزائر، 1975)، وبموجب هذا النص فإن المحافظ العقاري يُسأل بصفته الشخصية عن كافة التصرفات أو الامتناعات التي تصدر عنه وتخرج عن نطاق الممارسة الوظيفية العادية لتشكل خطأ مهنياً جسيماً أو تقصيراً بيئياً.

إن مناط مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل غير المشروع وتنطوي مسؤوليته على الإخلال بالالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية، وتقوم على ثلاثة أركان هي: الخطأ، الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر. (حشود، 2017، صفحة 19)

فالخطأ الشخصي للمحافظ العقاري يتحقق عندما يصدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي، ويهدف من وراء هذا السلوك الذي لا يأتيه الموظف العادي المتبصر والحريص المعتني بشؤون المصلحة، تحقيق أغراض خاصة (غلسيني، 2020،

صفحة 385)، بمعنى ارتكاب المحافظ خطأً جسيماً أو تدليساً يخرج عن نطاق الوظيفة المعتاد.

ثانياً: مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه:

إنّ أساس المسؤولية في القانون المدني الجزائري لا يمكن أن تقاس عليها مسؤولية السلطة الإدارية عن أعمال موظفيها، لأن طبيعة وقواعد المسؤولية الإدارية تختلف عن المسؤولية المدنية فالخطأ الذي يرتب مسؤولية السلطة الإدارية عن أعمال موظفيها الضارة ليس هو الخطأ المدني الذي يرتب ويقيم مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة بل هو الخطأ الوظيفي أو المصلحي، أو الخطأ المرفقي تمييزاً له عن الخطأ الشخصي للموظف العام، والذي يقيم مسؤوليته الشخصية، ويكون الاختصاص في الفصل والنظر فيها للقضاء العادي، ونطاق أساس مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري نجد القانون أي نص المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي أسست المسؤولية على الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه، وهذا يعني أن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري هو أساس التزام الدولة بالتعويض (عباسة، 2018، صفحة 60)، بمعنى أن المسؤولية المرفقية تقوم حين يكون الخطأ ناتجاً عن سوء تنظيم المرفق "مصلحة الحفظ العقاري".

وما يمكن ملاحظته، أن المادة 23 المذكورة سابقاً جاءت بصياغة العموم، لأن المشرع الجزائري لم يحدد بحصر مثل هذه الأخطاء، ومنه يمكن استنتاج البعض منها من خلال الرجوع إلى أحكام النص التطبيقي للأمر المشار إليه آنفاً، ونذكر خصوصاً: (حميدة و عباسة، 2016، صفحة 07)

- عدم فحص العقود والوثائق بدقة والمشروع في عملية شهرها.

- إجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم بتسلم الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق المشهر.
 - عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم المتضمنة حالات إصدار قرار برفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.
 - قيام المحافظ العقاري بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها دون مراعاة وثائق القياس.
 - إهمال الإشهار العقاري لكل التصرفات الواردة على العقار وكذا الأحكام القضائية.
- فنجذ مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعة أساسها العلاقة الوظيفية التي تربط المحافظ العقاري بالدولة "وزارة المالية"، حيث يعتبر المحافظ عوناً عمومياً يعمل تحت سلطة ووصاية الإدارة، وتقوم هذه المسؤولية على فكرة "الخطأ المرفقي" الذي يرتكبه المحافظ أثناء أداء وظيفة الشهر العقاري أو بمناسبتها، مما يجعل الدولة مسؤولة مدنياً عن جبر الأضرار التي يلحقها بالغير.
- وبناءً عليه، فإن المضرور يملك الحق في مقاضاة الإدارية لمطالبتها بالتعويض، استناداً إلى مبدأ تلازم السلطة مع المسؤولية، وباعتبار أن الدولة هي التي وضعت المحافظ في مركزه الوظيفي ومنحته الصلاحيات التي أدت إلى وقوع الضرر.

ثالثاً: التمييز بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي للمحافظ العقاري:

يجب التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي، إذ أن نص المادة 23 من الأمر 74/75 يشير إلى أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات

الشهر ويلحق ضرراً بالغير، يترتب عنه مسؤوليته المدنية، أي أن الدولة تحل محله في دفع التعويض في حالة الأخطاء الوظيفية العادية. (مسلمي و براسي ، 2019، صفحة 221)

ويلاحظ هنا أن المشرع الجزائري قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري في جميع الحالات، ولم يستثني منها إلا حالة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة، بحيث لا يمكن للشخص الذي يدعي الضرر نتيجة الخطأ المرتكب أن يوجه الدعوى إلى المحافظ العقاري بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري، بل يوجهها ضد الدولة ممثلة بذلك من طرف وزير المالية باسترداد حقوقه، غير أنه إذا كان الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري هو خطأ شخصي ذو وصف جزائي، فيقوم من خلاله بمخالفة إلتزام قانوني أورده المشرع الجزائري ضمن قانون العقوبات، وكما هو الحال بالنسبة لجريمة التزوير أو استبداله لبيانات البطاقة العقارية دون أن يركز على الوثائق عمليات المسح العام للأراضي.

فهذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه في التشريع العقابي الجزائري، بقيام المسؤولية الجزائية يتبعها قيام المسؤولية المدنية بهدف التعويض، والمسؤولية الجزائية الهدف منها حماية المجتمع من السلوكات التي تخل بقيمه الأساسية، ففي هذه الحالة تحرك إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري، ولا يتصور مطلقاً إمكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية، كما هو الشأن بالنسبة لتحمل مجمل التعويضات عن دعوى المسؤولية المدنية، والتي غرضها جبر الضرر اللاحق بالضحية. (مسلمي و براسي ، 2019، صفحة 221)

وما يمكن استخلاصه، أنه يتضح أن الخطأ المرفقي هو الذي يعقد ويؤسس مسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، لأن القواعد المدنية لا تصلح كأساس للمسؤولية الإدارية، بالرغم

من تعريف الخطأ الإداري من قبل الفقه والقضاء، إلا أن مشكلة التمييز بينه وبين الخطأ الشخصي قد تكون شائكة في كثير من الحالات خاصة وأن الخطأ المرفقي في جوهره هو خطأ يرتكبه موظفي الإدارة. (واضح و قماري بن ددوش، 2018، صفحة 06)

ويعد التمييز بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي الأساس في تحديد جهة المسؤولية وطبيعة التعويض، فبينما يمثل الخطأ المرفقي ذلك الخلل الوظيفي الذي يقع فيه المحافظ نتيجة سوء تنظيم المرفق أو نقص في أداء المهام الإدارية دون نية مبيتة للإضرار، فإن الخطأ الشخصي هو ذلك الخطأ الجسيم الذي ينفصل عن الوظيفة ويعزى لنزعة الشخص الذاتية أو إهماله الفادح الذي لا يمكن تبريره بمقتضيات العمل.

وفي هذا الصدد، استقر القضاء الإداري والفقه على أن العبرة في التمييز تكمن في "جسامة الخطأ" والغرض منه، فمتى استهدف المحافظ تحقيق مصلحة المرفق رغم وقوعه في هفوة، كنا بصدد خطأ مرفق تتحمله الدولة، أما إذا انحرف بالسلطة لتحقيق مأرب خاص أو ارتكب خطأ لا يرتكبه الموظف العادي المتبصر، فإنه يُسأل بصفته الشخصية عن جبر الضرر الناتج عن فعله.

المطلب الثاني: أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن مجرد وقوع خطأ من المحافظ العقاري لا يكفي لوحده لإلزامية التعويض، بل لابد من توافر أركان موضوعية متكاملة تشكل في مجموعها البنيان القانوني للمسؤولية المدنية.

وسنركز في هذا المطلب على الأركان الثلاثة للمسؤولية المدنية، وهي ركن الخطأ كعنصر ذاتي يتمثل في الانحراف عن السلوك المهني القويم كركن أول، وركن الضرر كعنصر مادي يمس مصلحة المضرور كركن ثان، والعلاقة السببية التي تؤكد أن هذا الضرر ما كان ليقع لولا ذلك الخطأ الصادر عن المحافظ العقاري كركن ثالث.

الفرع الأول: ركن الخطأ في مسؤولية المحافظ العقاري

يعد ركن الخطأ من أهم الأركان التي تقوم عليها المسؤولية المدنية بصفة عامة، إذ لا يمكن قيام هذه المسؤولية إلا إذا ثبت أن الشخص قد ارتكب فعلاً غير مشروع أو أخل بالتزام قانوني مفروض عليه، مما أدى إلى إلحاق ضرر بالغير، ويكتسي ركن الخطأ في المسؤولية المدنية للمحافظة العقارية أهمية خاصة لطبيعة المهام التي يضطلع بها هذا الأخير، فالمحافظ العقاري ملزم باحترام القواعد القانونية المنظمة لعمله، وأي إخلال بهذه الالتزامات أو تقصير في أداء واجباته قد يشكل خطأ يترتب مسؤوليته المدنية إذ تترتب عنه ضرر للغير.

أولاً: تعريف الخطأ:

لتحديد نطاق مسؤولية المحافظ العقاري استوجب الأمر أولاً ضبط مفهوم الخطأ وتجليته الفقهية والقانونية.

فهناك تعريف شائع للخطأ بين الفقهاء يقول: "إن الخطأ هو العمل الضار الغير مشروع، أي العمل الضار المخالف للقانون" (السهنوري، 1998، صفحة 643)، وفي تعريف آخر الخطأ هو: "الفعل القصدي أو غير القصدي الذي يسبب ضرراً غير مشروع للغير مترتباً على من صدر عنه، أو هو كل عمل يقوم به الإنسان، وهو مدرك تمام الإدراك أنه يضر بالغير" (العوجي، 2007، صفحة 15)

أما بالرجوع للقانون الجزائري، يتضح لنا من المادتين 124 و125 من القانون المدني الجزائري أنه يجعل الخطأ الأساس الذي تقوم عليه المسؤولية المدنية بوجه عام، وهذا دون تعريف الخطأ لما في ذلك من صعوبة ودقة، وما يترتب على ذلك من تقييد في التعريف فترك ذلك للفقه والقضاء. (علاوة و عمارة ، 2021، صفحة 188)

ويشترط المشرع الجزائري لقيام الخطأ، توفر عنصر التعدي الذي يكون في إخلال بالتزام قانوني يكون خارجاً عن التزاماته التعاقدية أو بقاعدة قانونية أو تعسف في استعمال الحق بمحض إرادته، سواء كان عن قصد أو إهمال أو تقصير ويشترط عنصر الإدراك عند الفاعل حتى يسأل، ويصبح ملزم بالتعويض الغير عن الضرر الذي لحقه نتيجة تصرفه ليتحمل تبعه خطئه الشخصي. (أولدراج، 2017، صفحة 280)

وتنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه،..." (الجزائر، 1974)، أي أنه عند وقوع خطأ مثل إغفال قيد رهن، أو تسجيل عقار بإسم شخص آخر خطأ من طرف المحافظ العقاري عند تأدية مهامه، فإن الدولة هي الضامن لصحة السجل العقاري، فبهذا تكون الدولة قد قامت بحماية المحافظ العقاري من الملاحقة الشخصية في الأخطاء العادية، لكنها تحمي خزينة الدولة أيضاً، فإذا تبين أن المحافظ ارتكب خطأ جسيماً مثل إهمال فادح أو سوء نية، تقوم الدولة بدفع التعويض للمتضرر أولاً ثم ترجع للمحافظ قانونياً للتسوية المالية معه.

ثانياً: أركان الخطأ:

لا يكف لقيام ركن الخطأ في جانب المحافظ العقاري مجرد وقوع مخالفة للقانون، بل يجب أن تتوافر فيه مقوماته الأساسية المتمثلة في العنصرين المادي والمعنوي، وهما: (علاوة و عمارة ، 2021، صفحة 188)

1- الركن المادي للخطأ "ركن التعدي": التعدي لغة هو تجاوز الحد، ويراد به عند الفقهاء الظلم ومجاوزة الحق وضابطه هو انحراف عن السلوك المألوف للرجل المعتاد، أو أنه العمل الضار بدون حق أو جواز شرعي، وهو بذلك واقعة مادية محصنة تترتب عليها المسؤولية بمعنى ضرورة تعويض المتضرر كلما حدثت.

2 - الركن المعنوي في الخطأ "الإدراك أو التمييز": يجب لقيام الخطأ، أن يكون من إرتكب التعدي مدركاً لهذا التعدي أي قادراً على التمييز بين الخير والشر، والنفع والضرر فيدرك أن تعديه يلحق ضرراً بالغير، فالتمييز إذاً هو مناط المسؤولية التقصيرية فهي تتحقق إذا وجد وتتعدم إذا فقد.

ثالثاً: أنواع الخطأ:

لم يتطرق المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالإشهار أو قانون الوظيفة العمومية إلى تحديد الخطأ الذي يوجب مسؤولية المحافظ العقاري، مما يستدعي الرجوع إلى المصادر الفقهية، وهذه المصادر تحدد أنواع الخطأ كما يلي: (بن بوعيشة، 2025، صفحة 227)

1 - الخطأ العمدي: يشير إلى سلوك يتضمن الإخلال بالالتزام القانوني بنية الإضرار بالغير، مما يترتب عليه المتابعة التأديبية أو المسؤولية التقصيرية أو الجزائية إذا كان الفعل معاقباً عليه، مثال على ذلك، إذا قام المحافظ بشهر بيع ملك من أملاك الدولة رغم اعتراض مديرية أملاك الدولة.

2 - الخطأ بالإهمال: هو الإخلال بالالتزام القانوني نتيجة عدم التزام المحافظ ببذل العناية اللازمة، مما قد يؤدي إلى خطأ جسيم أو خطأ يسير حسب طبيعة الإخلال، ومثال ذلك إذا أشهر المحافظ سنداً رغم تغيير حدود الملكية العقارية.

3 - الخطأ الجسيم: هو إخلال يتضمن سلوكاً لا يمكن تصوره من موظف عادي، مثال: إشهار سند عقاري لم يخضع للقاعدة القانونية.

4 - الخطأ اليسير: هو إخلال لا يبلغ حد الجسامة، وغالبا ما يعتبر مغتقراً، يترتب عليه مساءلة تأديبية.

5- **الخطأ الإيجابي:** هو سلوك مادي محسوس يتضمن إخلالاً بالالتزام القانوني، وقد يكون عمدياً أو ناتجاً عن إهمال.

6- **الخطأ السلبي:** هو امتناع الموظف عن أداء إلتزام قانوني، كامتناع المحافظ عن ايداع الوثائق اللازمة للإشهار العقاري دون سبب مشروع.

7- **الخطأ المدني:** يرتكب عند الإخلال بالإلتزام القانوني الذي يؤدي إلى المسؤولية المدنية، كعدم ذكر حق عيني على العقار في الوثائق.

8- **الخطأ الجزائي:** يُرتكب عند مخالفة الإلتزام القانوني الذي يؤدي إلى المسؤولية الجزائية، مثل تغيير بيانات البطاقة العقارية دون وثائق تثبت ذلك، مما يعد تزويراً.

الفرع الثاني: ركن الضرر في مسؤولية المحافظ العقاري

قد تنجم مسؤولية المحافظ العقاري المدنية عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء أداء مهامه أضرار تمس حقوق الأفراد، خاصة فيما يتعلق بالمعاملات العقارية التي تتطلب دقة كبيرة في الإجراءات والبيانات، فقد يؤدي خطأ المحافظ العقاري، كرفض شهر عقد مستوفٍ للشروط القانونية أو قبول شهر عقد غير صحيح إلى إلحاق ضرر بأحد الأطراف المتعاملين مع مرفق المحافظة العقارية.

أولاً: تعريف الضرر:

لا يكفٍ قيام الخطأ وحده للمساءلة، بل لابد من تحقق ركن الضرر كأثر مادي أو معنوي لهذا الخطأ، وباعتباره الركن الغائي في المسؤولية المدنية، استوجب الأمر ضبط مفهومه وتكييفه بما يتلاءم مع طبيعة الضرر العقاري.

الضرر هو الركن الثاني للمسؤولية التقصيرية، فلا يكفي لتحقيق المسؤولية أن يقع خطأ، بل يجب أن يحدث الخطأ ضرراً، ونتكلم عن قيام الضرر في ذاته. (السهنوري، 1998، صفحة 713)

بناءً على ذلك، يمكن تعريف الضرر بأنه الأذى الذي يصيب الإنسان من جراء المساس بحق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة أو الإخلال بهذه المصلحة، سواء كانت هذه المصلحة مادية أو معنوية. (قردي، 2015، صفحة 384)

وعليه، فإن الضرر الناجم عن المحافظ العقاري هو ضرر ما يتضمن في الأذى والخسارة، بشكل يؤثر على الذمة المالية للشخص وينشأ له الحق في المطالبة بالتعويض عنه، ويقع إثبات الضرر على الشخص الذي يدّعي وقوعه، لأن القاعدة في الإثبات المدني أن البينة على من إدّعى، أي على من يدّعي ضرراً ارتكبه المحافظ العقاري والمطالبة بالتعويض أن يقيم الدليل على الضرر اللاحق به، وفي المقابل فإن المدّعي عليه "المحافظ" الحق في نفي وقوع الضرر، غير أنه في حالة ثبوته يقع عليه أن يثبت بأنه راعى جانب الحيطة والحذر وأنه بذل قصارى جهده في أداء وظيفته. (ريحاني، 2017، صفحة 233)

ومما سبق نستخلص أن الضرر في نطاق وظيفة المحافظ العقاري هو كل أذى مادي يصيب الذمة المالية للمتضرر كالخسارة أو فوات الكسب، أو أذى معنوي يمس حقوقه غير المالية، نتيجة إخلال المحافظ بمصلحة مشروعة يحميها القانون، وهو واقعة يقع عبء إثباتها على من يدّعيها، وتستوجب جبر الأثر الضار بالتعويض.

ثانياً: أركان الضرر:

تتمثل أركان الضرر في ركنين اثنين، وهما:

1 - ضرر مادي: يمس بمصالح داخلية ضمن الذمة المالية للمتضرر تنتقص منها أو يعدمها ويمس بسلامة الإنسان وحياته أو جسده، فيعتبر إيذاء لشخص المعتدي عليه. (قردي، 2015، صفحة 384)

2 - ضرر معنوي: فهو الذي يترتب على التعدي على الحقوق أو مصالح غير المالية أو الضرر الذي يمس بسمعة الإنسان ومكانته الاجتماعية وشعوره. (زياني، 2025، صفحة 58)

ثالثاً: شروط الضرر المستوجب للتعويض:

يتحقق الضرر المستوجب للتعويض إلا بتواجد مجموعة من الشروط، والمتمثلة في: (واضح و قماري بن ددوش، 2018، صفحة 08)

1- الضرر الشخصي: يُعرف الضرر الذي يصيب الشخص في ماله وجسده أو عواطفه وحقوق التي تدخل في تقويم ثروته، ويمكن تقسيم الضرر الشخصي إلى الضرر الذي يلحق الأموال والضرر الذي يلحق الأفراد.

2- الضرر المؤكد والمحقق الوقوع: الضرر المؤكد هو الضرر الحال الذي كون وجده ثابتاً فعلاً أو سيقع مستقبلاً حتماً، وبذلك فإن القضاء الإداري سوى بين الضرر الحالي والضرر المستقبلي واستثنى الضرر المحتمل، وأما الضرر المستقبلي فإنه يستحق التعويض مادام محققاً، ولكن تقدير التعويض في هذه الحالة قد يلجأ إلى حسن استعمال العناصر اللازمة لتقديره، ذلك أن الضرر المستقبلي يمكن التعويض عنه في الحال إذا تجمعت لدى القاضي عناصر تقديره، فإذا تعذر تقدير الضرر المستقبلي، فإما أن يحكم بالتعويض مقابل الضرر الواقع فعلاً مع حفظ حق المضرور في المطالبة بتعويض ما يحدد من ضرر، وإما أن تؤجل الدعوى حتى تستكمل العناصر اللازمة لتقدير الضرر المستقبلي.

3 - الضرر المباشر: إن دراسة مسألة الضرر المباشر تدور حول العلاقة الموجودة

بين الضرر والنشاط الضار للإدارة، وهي قاعدة نسبية التي دفعت الفقهاء إلى البحث عن كيفية تحديد هذه العلاقة خاصة في حالة تعدد الأسباب حيث تسأل عن كيفية معرفة السبب المباشر في حدوث الضرر، وهذا من بين الأعمال التي شاركت أو سبقت حدوثه، وكذلك في حالة تعدد وتعاقب النتائج الضارة.

4 - ضرر يمس بمصلحة أو بحق مشروع: إن الضرر الذي يعرض عنه يجب أن

يكون قد أخلّ بمركز يحميه القانون مثل حق من الحقوق اكتسب بصفة نهائية، أي أن استحقاق التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري يظل رهيناً بتوافر جملة من الشروط الجوهرية في الضرر المطالب به، إذ يجب أن يكون ضرراً شخصياً يمس حقاً أو مصلحة مشروعة للمضرور، وأن يكون محقق الوقوع حالاً أو مستقبلاً بعيداً عن مجرد الاحتمال.

وكما يشترط فيه أن يكون مباشراً، بحيث ينشأ بصفة أصلية عن خطأ المحافظ دون تدخل أسباب أجنبية تقطع هذه الرابطة، وباجتماع هذه الشروط يكتسب الضرر صفته القانونية التي توجب على الإدارة أو المحافظ بحسب نوع الخطأ الذي جبره من خلال التعويض العادل.

الفرع الثالث: علاقة السببية ما بين الخطأ والضرر

تعد العلاقة السببية من الأركان الأساسية لقيام المسؤولية المدنية، فهي التي تثبت أن الضرر الذي لحق بالمضرور كان نتيجة مباشرة للخطأ الصادر عن المسؤول، وبغياب هذه العلاقة لا يمكن إسناد المسؤولية إليه.

أولاً: تعريف العلاقة السببية:

علاقة السببية ما بين الخطأ والضرر معناها أن توجد علاقة مباشرة ما بين الخطأ الذي ارتكبه المسؤول والضرر الذي أصاب المضرور، والسببية هي الركن الثالث من أركان المسؤولية، وهي ركن مستقل عن الخطأ، كما إذا أحدث شخص ضرراً بفعل صدر منه لا يعتبر خطأً وتتحقق مسؤوليته على أساس تحمل التبعة، فالسببية هنا موجودة والخطأ غير موجود، وقد يوجد الخطأ ولا توجد السببية، مثلاً بعد أن يتم البيع يكشف المشتري عما عسى أن يثقل العقار الذي اشتراه من رهون، فيبين من الكشف أن العقار غير مرهون، ثم يتضح أن هذا الكشف غير صحيح وأن العقار مثقل برهن، وينزع الدائن المرتهن ملكية العقار، فهنا خطأ هو الكشف الغير صحيح، والضرر هو نزع ملكية العقار، ولكن السببية غير موجودة فإن الكشف الغير صحيح لم يظهر إلا بعد تمام البيع فلم يكن هو السبب في وقوع الضرر. (السهنوري، 1998، صفحة 633)

وجاء في نص المادة 127 من القانون المدني الجزائري مفادها: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو إتفاق يخالف ذلك". (القانون المدني، 1975)

وفي إطار المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، تبرز أهمية العلاقة السببية في تحديد ما إذا كان الضرر الذي أصاب المتعاملين مع مرفق المحافظة العقارية، قد نتج فعلاً عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء أداء مهامه، أم أنه كان نتيجة أسباب أخرى لا علاقة لها بتصرفه، فإثبات هذه العلاقة يعد شرطاً أساسياً لتحمله المسؤولية وإلزام الجهة المختصة بالتعويض.

ثانياً: خصائص العلاقة السببية بين الخطأ والضرر:

يميز هذه العلاقة السببية بين الخطأ والضرر خاصيتين أساسيتين هما: (زياني، 2025، صفحة 69)

1- أن تكون العلاقة السببية محققة: تعتبر العلاقة السببية شرطاً أساسياً لقيام المسؤولية، فلا بد أن يتحقق وجودها بحيث يكون الخطأ هو السبب المباشر والمنتج في حدوث الضرر وإلا انعدمت المسؤولية، ويجب التأكد من توفر العلاقة السببية قبل تقرير التعويض، ذلك أن الضرر قد يقع دون توفر الخطأ فتتعدم بذلك العلاقة السببية ولا يستحق التعويض.

2 - يجب أن تكون العلاقة المسببة مباشرة: أي أن يكون الضرر ناشئاً عن الفعل الضار مباشرة لا عن أضرار متعاقبة، أي أن يكون خطأ المسؤول هو العلة التي أوجدت الضرر الذي أصاب الضحية، بمعنى آخر يجب أن يكون الخطأ في جملة الظروف التي أحاطت بالحادثة والتي أدت إلى تحقق الضرر، فلا يكون الحكم القضائي صحيحاً ومقبولاً إلا إذا كشف عن صلة أو رابطة قامت بين فعل الفاعل وبين الضرر الذي لحق المدعي.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على قيام المسؤولية المدنية في

مواجهة المحافظ العقاري

إذا ثبت قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري نتيجة ارتكابه خطأ أثناء ممارسة مهامه ترتب عنه ضرر للغير، فإن ذلك يؤدي إلى نشوء مجموعة من الآثار القانونية التي تهدف أساساً إلى جبر الضرر وتعويض المتضرر، ويعد التعويض الوسيلة الأساسية التي اعتمدها القانون لإعادة التوازن الذي اختل نتيجة الفعل الضار، وذلك من خلال إلزام الجهة المسؤولة بتحمل نتائج الخطأ المرتكب.

وعليه، سيتم في هذا المبحث دراسة أهم الآثار القانونية المترتبة على قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، وذلك من خلال التطرق أولاً إلى إلزامية دفع التعويض من طرف الدولة، ثم بيان دعوى الرجوع التي يمكن للإدارة ممارستها ضد المحافظ العقاري في بعض الحالات في مطلبين اثنين.

المطلب الأول: إلزامية دفع التعويض عن الدولة

تعد مسألة التعويض الأثر القانوني الأبرز المترتب على قيام المسؤولية المدنية، حيث تهدف أساساً إلى جبر الضرر الذي يلحق بالمضرور جراء الفعل الضار، ونظراً لخصوصية وظيفة المحافظ العقاري باعتباره موظفاً عمومياً يمارس مهامه في إطار مرفق عام، فإن الأخطاء التي قد تصدر عنه أثناء تأدية مهامه قد ترتب في حالات معينة التزام الدولة بدفع التعويض للغير، شريطة توافر شروط محددة على رأسها وجود "خطأ مرفقي".

وعليه، ستقوم بتفصيل هذا المطلب من خلال فرعين متتاليين، نخصص الأول لمبحث أساس التزام الدولة بدفع التعويض، بينما نتناول في الفرع الثاني كيفية تقدير هذا التعويض وفقاً للقواعد المنظمة للشهر العقاري.

الفرع الأول: خطأ المحافظ العقاري المرفقي أساس التزام الدولة بالتعويض

لقد أراد المشرع الجزائري من خلال تقرير مسؤولية المحافظ العقاري في حالة ارتكابه لأخطاء أثناء قيامه بتأدية مهامه وتنفيذ التزاماته المهنية أن يتطلب منه اليقظة الشديدة والرؤية الواضحة في مباشرة المهام الموكلة إليه، مما قد ينتج عنها من انعكاسات سلبية على الثقة في مجال نقل الملكية العقارية.

وإن مهام ومسؤولية المحافظ العقاري في إطار تنفيذ عملية الشهر العقاري محفوفة بالمخاطر والأخطاء، لذا من الطبيعي تعرضه لبعض الأخطاء والثغرات من شأنها الإضرار

بالغير، وكان لزاما على المشرع الجزائري أن يقرر طريقا للطعن القضائي في قرارات المحافظ المجحفة حفاظا على حقوق الأشخاص وملكياتهم العقارية، وعلى هذا الأخير "الشخص المتضرر" أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة بالتعويض بعد التأكد من توفر أركان المسؤولية من خطأ تقصيري صادر عن المحافظ العقاري، وإلحاق الضرر به ووجود العلاقة السببية بين الخطأ والضرر. (مسلمي و براسي ، 2019، صفحة 220)

غير أن المشرع الجزائري في دعوى التعويض المترتبة عنه المسؤولية المدنية لم يحدد الجهة القضائية المختصة للفصل فيها، غير أنه بالرجوع إلى الأساس الذي تبنى عليه المسؤولية المدنية وإمكانية تداخلها مع المسؤولية الإدارية، وبالتالي حلول الدولة محل المحافظ العقاري في التعويض للضرر، فإذا كان الخطأ شخصا يتحمل المحافظ العقاري مسؤوليته، فالنظر في هذه الحالة يرجع للمحاكم العادية، بينما تتحمل الدولة الخطأ المصلحي "المرفقي"، وبالتالي يؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية. (حشود، 2017، صفحة 21)

وإن أساس التزام الدولة بالتعويض عن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية والجسيمة هو نص المادة 23 من الفقرة الأولى من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2015، والتي تقضي بأن: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى" (الجزائر، 1974).

ويعد هذا النص ضمانا حقيقية للمحافظ العقاري من أجل تشجيعه على العمل دون أن يخشى يوماً يكون فيه مدعى عليه شخصيا في مواجهة أي شخص عن ضرر الذي لحقه من جراء خطأ ارتكبه. (ويس، 2014، صفحة 383)

الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري

بمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقاري في مجال وظيفته وترتب عنها ضرر للغير تقوم مسؤولية الدولة بتعويض المضرور، ودعوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتقدم المضرور للقضاء برفع دعوى مسؤولية مباشرة ضد الدولة الممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض، بحيث ترفع الدعوى ضد الدولة لتحل محل المحافظ العقاري خلال عام واحد ابتداءً من تاريخ اكتشاف الضرر وإلا سقطت، وتتقدم الدعوى بمضي 15 سنة تسري ابتداءً من تاريخ ارتكاب الخطأ، ويكون التعويض الذي تلتزم به الدولة لتدفعه للمضرور تعويض نقدي بقدر جسامه الضرر، فيلحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب وهذا طبقاً لنص المادة 124 من القانون رقم 05/07 التي تقر "كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض، وأساس التعويض التي تتولاه الدولة فيخصص مبلغ جزائي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة للمضرور وهي دعوى قضاء شامل. (حشود، 2017، صفحة 24)

وتطبقاً للمادة 1 من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999 يؤهل لتمثيل وزير المالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة كل من:

- 1- المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع.
- 2 - مديري أموال الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام: الحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية.

تبعاً لذلك ترفع دعوى التعويض من أصحاب المصلحة ضد الدولة ممثلة من طرف وزير المالية ممثلاً في المدير الولائي للحفظ العقاري أمام المحاكم الإدارية باعتبارها المختصة نوعياً لنظر دعاوى القضاء الكامل. (حميدة و عباس، 2016، صفحة 09)

إن التعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة الأخطاء المرفقية التي يرتكبها المحافظ العقاري لا يقتصر إلا على التعويض النقدي، والذي يكون متناسباً مع الضرر الذي أصاب الشخص المتضرر بحيث يشمل ما لحق الشخص المتضرر من خسارة وما فاتته من كسب، وبالتالي فهو تعويض بمقابل، وإذا كان التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية يقوم على أساس الخطأ الذي لحق بالشخص المتضرر، وتقوم الدولة بتعويضه عن ذلك فإن بعض التشريعات المقارنة تعمل بنظام التعويض الخاص حيث أنه، ومادام الشهر العقاري يطهر العقارات من الحقوق العينية المثقلة بها، فإن الأشخاص الذين يمكن أن يتضرروا نتيجة خطأ أو غش أو تدليس عند عملية المسح أو الترقيم أو عند تأسيس السجل العقاري، لهم الحق في التعويض جبراً عما أصابهم من ضرر.

وهو ما أخذ به المشرع المغربي الذي قام بإنشاء صندوق ضمان السجل العيني، يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل، وأخذ به كذلك المشرع الفرنسي حيث يتم اقتطاع نسبة من الرسوم لضمان التعويض عن الأخطاء المحتمل حدوثها من قبل محافظ الرهون، وذلك على عكس المشرع الجزائري. (واضح و قماري بن دوش، 2018، صفحة 11)

المطلب الثاني: دعوى الإلغاء والرجوع

بعد تحديد أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، تبرز الأهمية العلمية في كيفية تفعيل هذه المسؤولية أمام الجهات القضائية المختصة، إذ لا يستقيم جبر الضرر أو تصحيح الوضع القانوني للعقار إلا من خلال مسلكين قضائيين متكاملين، الأول يتمثل في دعوى الإلغاء والثاني يتجسد في دعوى الرجوع.

وبناء عليه، سنفصل في هذا المطلب في شروط وإجراءات كلاً من الدعويين باعتبارهما الوسيلة القانونية لحماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

تعدّ دعوى الإلغاء من أهم الوسائل القضائية التي يملكها المتضرر لمواجهة القرارات الإدارية غير المشروع الصادرة عن المحافظ العقاري، وباعتبار هذا الأخير يمثل جهة إدارية تابعة للدولة، فإن قراراته المتعلقة برفض الإيداع أو برفض الاجراء اللجوء إلى المحاكم الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل القرار الإداري، وعليه يمكن لأي شخص تضرر من القرارات اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً للمطالبة بإلغاء لمخالفتها القانون، وذلك ضمن الآجال والإجراءات المنصوص عليها تشريعياً لضمان استقرار المراكز القانونية وحماية الملكية العقارية. (حميدة و عباس، 2016، صفحة 09)

أولاً: الشروط العامة لرفع دعوى:

يتوقف قبول الدعوى القضائية ضد المحافظ العقاري على استيفاء جملة من الشروط القانونية الجوهرية التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي شروط تتعلق بصحة انعقاد الخصومة قبل الولوج في فحص موضوع الحق المدعى به، وتتمثل فيما يلي:

1 - الشروط المتعلقة بالأطراف: نقصد بها الشروط الواجب توافرها في الدعوى سواء

كنا أمام دعوى مرفوعة أمام القضاء العادي أو دعوى مرفوعة أمام القضاء الإداري، وهي الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى، والتي يجب أن تتوافر وجوباً في ظل الدعوى وإلا كانت الدعوى غير مقبولة من الناحية الشكلية، والمتمثلة في: (أسماء و عبد القادر، 2021،

صفحة 05)

أ- **الصفة:** يقصد بها العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها وعلى هؤلاء الأطراف إدعاء حق أو مركز قانوني لأنفسهم لكي تقبل دعواهم، وقد حدد المشرع الجزائري بموجب نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرط الصفة في المدعي والمدعى عليه، واعتبرها من النظام العام وأجاز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت الدعوى وفقا لأحكام المادة 68 من نفس القانون.

ب- **المصلحة:** المقصود بها تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية، على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها ويقرها القانون وعملية على أساس أن القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلى قرار النظريات الفقهية دون الأخرى.

ج- **الأهلية:** فضلا على وجوب توافر شرطي المصلحة والصفة في المدعي، يشترط عليه أيضا أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية التي تخوله الحق في التقاضي، وقد نظم القانون المدني في المادة 40 منه أحكام الأهلية، فجعل السن القانوني للنقاضي بالنسبة للشخص الطبيعي 19 سنة، وأن يكون عاقلاً غير محجور عليه، أما إذا كان قاصراً أو بالغاً سن الرشد ولكنه لا يتمتع بكامل قواه العقلية، فلا بد من تعيين مقدماً عليه ليتولى إدارة شؤونه القانونية والإدارية، أما إذا كان الشخص معنوياً فيجب أن يكون وقت رفع الدعوى قد استوفى الشروط الشكلية التي تؤهله أن يكون شخصاً معنوياً وفق القانون، وأن يكون ممثلاً أمام القضاء بشخص طبيعي له الصفة القانونية للتمثيل.

إن شرط الأهلية هو شرط لصحة مباشرة الإجراءات أمام القضاء، ولا شأن لها بشرط قبول الدعوى أي أنها شرط لصحة انعقاد الخصومة، فالأهلية تتعلق بالصلاحية للقيام بالأعمال الإجرائية المكونة للخصومة والصادرة من الخصم، وبذلك فالتمسك بعدم توافر الأهلية هي لدفع ببطلان الاجراء وليس دفعا بعدم قبول الدعوى، وخير دليل على ذلك أنه

يمكن تصحيح الإجراء باختصاص الممثل القانوني كالولي أو الوصي أو القيم عن ناقص الأهلية، وعليه بعدم القبول، وهو ما أكدته المشرع الجزائري في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولم ينص على الأهلية كشرط لقبول الدعوى. (مودع، 2018، صفحة 145)

أما نص المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من قانون رقم 09/08 المعدل والمتمم بالقانون 22/13 لسنة 2022 فيقر بأنه: "يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"، وهو ما يبرر أن الأهلية شرط اجرائي لقبول الدعوى. (الجزائر، 2022)

أي أن القاضي ملزم بإثارة انعدام الأهلية من تلقاء نفسه لأنها من النظام العام، فلا تصح الخصومة بدونها، بينما يمكنه فقط إثارة انعدام التفويض بشكل اختياري لأنه قابل للتصحيح، وتهدف هذه القاعدة إلى ضمان صحة الإجراءات وحماية حقوق الأطراف أثناء سير الدعوى.

2 - الشروط المتعلقة بتسجيل عريضة دعوى الإلغاء :

أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص الدعوى العقارية، والتي تتعلق بالعريضة لرفعها، وهي كالتالي: (حمدادو، 2018، صفحة 41)

أ- **وجوب توقيعها من طرف محامي:** يجب أن تقدم العرائض والطعون ومذكرات الخصوم تحت طائلة عدم القبول من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة باستثناء الأشخاص المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم البلدية والولاية والدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فهم معفون من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل طبقا لنص المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- جواز التظلم المسبق: فالمشرع الجزائري هنا أقر بجواز للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، وهذا بموجب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

ج- إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى: يجب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول طبقاً لنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمره القاضي بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.

ثانياً: الشروط الخاصة بدعوى إلغاء الدفتر العقاري:

أقر المشرع الجزائري شروطاً خاصة تتعلق بدعوى إلغاء الدفتر العقاري، وهذا ما نجده في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 123/93 وتتعلق هذه الشروط أساساً بالاختصاص القضائي، وبميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري وبشهر العريضة الافتتاحية لهذه الدعوى: (بوعروج و بوعروج، 2022، صفحة 599)

1 - شروط الاختصاص القضائي في دعوى الإلغاء: تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، باعتبار أن لهذه المحاكم الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

2 - ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري: نص المرسوم التنفيذي رقم 123/93 على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة على الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، وهذا ما يدل على إمكانية لجوء الأفراد إلى القضاء لإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، ولكن الاشكال الذي يثور ليس حول هذه الإمكانية بقدر ما يثور حول المدة

القانونية للقيام بالطعن، حيث باستقراء نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك المرسوم التنفيذي 123/93 المذكور سابقاً، فنجد أن المشرع الجزائري لم ينص على المدة التي يلتزم بها الأفراد لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ومنه يجب الرجوع في ذلك لقاعدة تقادم الحقوق خلال مدة 15 سنة المنصوص عليها في القانون المدني.

3 - شهر عريضة رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري: فعملية الشهر العقاري في بلادنا لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بل تمتد أيضاً إلى الدعاوي العقارية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو إلغاء أو إبطال أو إنقاص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية، ويجب شهر عريضة رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري لأنها متعلقة بعقار أو حق عيني عقاري وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

الفرع الثاني: دعوى الرجوع

بمجرد الفصل في مشروعية القرار الإداري عبر دعوى الإلغاء، تبرز دعوى الرجوع كآلية تكميلية تهدف إلى جبر الأضرار التي رتبها خطأ المحافظ العقاري، إذ لا يكفي المتضرر بإعدام القرار المعيب فحسب، بل يسعى لاقتضاء تعويض مادي عادل جراء المساس بحقوقه الملكية. وتتجسد هذه الدعوى في مطالبة الدولة أو المحافظة شخصياً بتحمل التبعات المالية للخطأ المرتكب، وهو ما يستلزم توضيح مفهومها وطبيعتها وإجراءاتها.

أولاً: تعريف دعوى الرجوع:

لم يرد هناك تعريف لدعوى الرجوع في نص القانون، بل كل ما تناولته القوانين هو أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة، ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ

المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلاً عن الموظف المخطئ. (عباسة، 2018، صفحة 61)

وعند محاولة فهم دعوى الرجوع هو أنه: "باعتبار أن الدولة ممثلة بوزير المالية ضامنة لأعمال موظفيها ومن بينهم المحافظ العقاري، فيعترف لها القانون بحق الرجوع عليه، متى كان الخطأ الصادر منه خطأ جسيماً، وعليه ففي كل الأحوال يبقى المحافظ العقاري هو المسؤول النهائي عن دفع التعويض للمضرور، ويتحمل النتائج المترتبة عن ذلك. (الخيارى، 2003، صفحة 291)

ويقصد برجوع الدولة على المحافظ العقاري برجوعها بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيماً بحيث تكون مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة أصلية، ويتحول دور الدولة دور الضامن أو الكفيل المسؤول الحال والذمة. (غلسيني، 2020، صفحة 422)

نستخلص مما سبق، أن دعوى الرجوع في سياق المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، هي آلية قانونية مزدوجة الغاية، فهي من جهة تمثل حقاً تقرره الدولة لاسترداد ما دفعته من تعويضات للمتضررين جراء الأخطاء الشخصية الجسيمة لموظفيها، ومن جهة أخرى تعد أداة لتركيز المسؤولية النهائية على المخطئ الحقيقي.

وبذلك، يتحول دور الدولة من "ضامن" للمتضرر إلى "دائن" للمحافظ، مما يضمن توازناً بين حماية الأفراد من أخطاء المرفق العقاري، وبين عدم إفلات الموظف المقصر من التبعات المالية لانحرافه المهني.

ثانياً: طبيعة دعوى الرجوع وأساسها القانوني:

فطبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74/75 في الفقرة 02 أن "...الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم بهذا الأخير"، وهذا إذ ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم، فلدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي أي إلا أثبت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطأه الشخصي، وذلك بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده "مدير الحفظ العقاري" المختص إقليمياً، وهي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف الخطأ لاسترداد المبالغ المالية التي دفعها للمضرور بدلاً من خلال دعوى الحلول، أي من خلال دعوى الرجوع تحل الدولة محل المضرور في مواجهة المحافظ العقاري. (حشود، 2017، صفحة 25)

ويختلف الأساس القانون لها من دعوى الاثراء بلا سبب التي تشترط أن يكون هناك إثراء يقابله افتقار، ولكون المحافظ العقاري مسؤوليته مسؤولية إدارية، فتكون الدولة المسؤولة عن أخطائه ولها حق الرجوع عليه في حالة خطئه الجسيم ويفضل فيها حين إذن القضاء الإداري لكون الإدارة والموظف طرفين في الدعوى، وذلك بقرار تنفيذ أو الأمر بالدفع، كما لا تعود الدولة عليه بإجراء الدعوى واللجوء إلى القضاء فقد تصدر سند إجرائي دون الحاجة إلى القرار التنفيذي، وقد تتقادم دعوى الرجوع بمرور 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بالتعويض للمضرور.

وانطلاقاً من الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75 فإن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام، مما يستوجب تعريفاً للخطأ الجسيم.

1 - تعريف الخطأ الجسيم: تختلف درجات الخطأ بين الإهمال والخطأ اليسير والخطأ التافه بالإضافة إلى الخطأ الجسيم، غير أن المشرع الجزائري سوى في بعض الأحكام بين الغش أو التدليس والخطأ الجسيم، بحيث أصبح هذا الأخير يشبه الخطأ العمدي، فالغش أو

التدليس يتطلبان دائماً وجود النية لدى الفاعل، وهذا يعني حتماً الإضرار بالغير مثل الخطأ العمدي. (غلسيني، 2020، صفحة 424)

2 - معايير تقدير الخطأ الجسيم: اختلف الفقهاء حول تحديد معيار الخطأ الجسيم، فمنهم من اعتمد على المعيار الموضوعي، بينما أخذ جانب آخر بالمعيار الشخصي: (عباسة، 2018، صفحة 62)

أ-المعيار الموضوعي: يذهب أنصار هذا الرأي إلى القول بأن تحديد الخطأ يكون بمعيار موضوعي إذا تم النظر إلى الفعل ذاته على ضوء المألوف من سلوك الناس، فيقاس سلوك الموظف بسلوك موظف متوسط العناية من ذات الفئة، بحيث يعد مخطئاً إذا خرج عن المألوف، ويحدد الشخص متوسط العناية بشخص متوسط الحذر والحيطة وينتمي إلى نفس المجموعة أو الفئة التي ينتمي إليها الموظف، ولا تعتمد هذه النظرية بالظروف الخارجية إذ هي ظروف تلازم جميع الناس.

ب-المعيار الشخصي: تتحدد العناية الواجبة وفقاً للنظرية الشخصية بمعيار ذاتي بالاعتداد بالظروف الشخصية للموظف، ولا يقاس الخطأ الجسيم من خلال جسامه الضرر كما هو الحال عليه في المعيار الموضوعي لأن الصدف قد تزيد من الضرر، وعليه فالمعيار الشخصي يستلزم أن ينظر إلى الشخص ذاته لا إلى الضرر الحاصل، فيبحث على من وقع منه، فيعتبر انحرافاً في سلوكه، والمعيار الشخصي على هذا النحو يأخذ كل شخص بحالته وقياس مسؤوليته بمعيار فطنته ويقظته.

3 - الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري: تنص المادة 23 من الامر 74/75 السالف الذكر في الفقرة الأخيرة: "...وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"، ومن خلال هذا النص يتضح من ذلك أن المشرع اعتبر خطأ المحافظ العقاري الجسيم هو أساس دعوى رجوع الدولة عليه، ويتبين كذلك أن المشرع لم يحدد متى

يعتبر الخطأ جسيماً، والحالات التي تكون فيها مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية شخصية، عكس ما ذهب إلىه تشريعات معظم الدول، ولكن يمكن ذكر مجموعة من الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري، إذا تقدم شخص يحمل سنداً من أجل شهره لدى المحافظة العقارية، وكانت عدم شرعية المستند ظاهرة، أو كان المستند يتضمن خرقاً لأي نص قانوني. (زهيرة، 2007، صفحة 31)

ثالثاً: إجراءات دعوى الرجوع:

يجب الإشارة إلى أنه بالرغم من أن المشرع الجزائري أسس حق الدولة في الرجوع على المحافظ العقاري إذا ما قامت بدفع التعويضات اللازمة للطرف المتضرر من قراراته الخاطئة، إلا أنه لم يوضح كيفية وشروط ممارسة هذه الدعوى، الأمر الذي يقتضي ضرورة تطبيق الأحكام العامة لرفع الدعاوي القضائية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المتعلقة بالشروط الشكلية لرفع الدعاوي، وفي هذا الصدد يجب التأكد أن هذه الدعوى هي دعوى إدارية يختص القضاء الإداري بنظرها، فترفع أمام المحكمة الإدارية الذي يوجد العقار بدائر اختصاصها شريطة أن يتم الدفع الكلي لمبلغ التعويض للمتضرر من طرف الدولة، أما عن الشخص المكلف برفع ضد المحافظ العقاري لمطالبته بالمبالغ المدفوعة فهو المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً. (حميدة وعباسة، 2016، صفحة 11)

ودعوى الرجوع تتقدم طبقاً للقواعد العامة أي 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور. (عباسة، 2018، صفحة 65)

خلاصة الفصل الثاني:

نلخص من دراسة هذا الفصل إلى أن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري ليست بالتزام قانوني بسيط، فهي منظومة معقدة تهدف إلى تحقيق التوازن بين سلطة الإدارة واستقرار الملكية العقارية، فقد تبين لنا أن قيام هذه المسؤولية مرهون باجتماع أركانها الثلاثة، من خطأ مهني يتراوح بين المرفقي والشخصي، وضرر مباشر ومحقق يمس حقوق الأفراد، وعلاقة سببية تربط بينهما.

كما استنتجنا أن المشرع الجزائري، من خلال المادة 23 من الأمر 75/74، قد أقام نظاماً مزدوجاً للمساءلة، حيث جعل الدولة الضامنة للتعويض عن الأخطاء المرفقية العادية حماية للمتضرر وسرعة جبر ضرره، مع تقرير حقها في الرجوع على المحافظ في ذمته المالية الخاصة متى ثبت ارتكابه لخطأ شخصي جسيم أو انحراف بالسلطة، إن هذا التمييز القانوني بين نوعي الخطأ يعد الضمانة الأساسية التي تحمي الذمة المالية للمحافظ من جهة، وتحمي حقوق المرتفقين من جهة أخرى، خاصة في ظل اتساع الصلاحيات التقديرية الممنوحة له في فحص السندات ومطابقتها.

وفي الختام، تجلت لنا الأهمية القصوى لدعوى الإلغاء ودعوى الرجوع آليتين قانونيتين من حق المتضرر عن مركزه القانوني ويواجه بها القرارات غير المشروعة، وهو ما يبرهن أن مهنة المحافظ هي وظيفة ذات مسؤولية قانونية ومالية تتطلب أقصى درجات الحيطة والتبصر، ومن ثم إن فعالية نظام الشهر العقاري تظل مرتبطة بمدى نجاعة هذه الآليات القضائية في تعويض المتضررين وردع أي تقصير مهني، بما يخدم في النهاية الغاية الأسمى وهي حماية الملكية العقارية من أي تلاعب أو خطأ قد يضعف القوة الثبوتية للسجلات العقارية.

الخاتمة

يتضح من خلال دراسة موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري أنّ هذا الأخير يشكل حجر الزاوية في منظومة الشهر العقاري، إذ يتجاوز دوره مجرد تسجيل الحقوق إلى ضمان سلامة المعاملات العقارية وتعزيز الثقة في الائتمان العقاري، فقد أظهر البحث أنّ المُشرّع الجزائري من خلال النصوص القانونية والتنظيمية محاولة وضع إطار قانوني يوازن بين الصلاحيات الواسعة الممنوحة للمحافظ العقاري، وبين القيود والمسؤوليات التي تضمن عدم الانحراف أو الإضرار بالغير.

غير أنّ تطبيق هذا النظام يثير عدة إشكالات عملية، خاصة من حيث تحديد الطبيعة القانونية للمسؤولية، ومدى استقلاليته عن مسؤولية الدولة، إضافة إلى صعوبة إثبات الخطأ في بعض الحالات بالنظر إلى طبيعة الأعمال التقنية والإدارية التي يقوم بها المحافظ. وكما بيّنت الدراسة أنّ الاجتهاد القضائي ما يزال يسعى إلى رسم حدود واضحة لهذه المسؤولية، خاصة في مسائل الخطأ في التحقق من صحة الوثائق أو التأخر في إجراءات الشهر أو إغفال بعض البيانات المؤثرة على المركز القانوني لأصحاب الحقوق.

وخلصت الدراسة إلى أنّ تعزيز الأمن العقاري لا يمكن أن يتحقق إلا عبر مجموعة من الإجراءات المتكاملة، أهمها تطوير المنظومة القانونية، وتحديث مصالح المحافظات العقارية، والاعتماد على الرقمنة، وتحسين تكوين المحافظين والموظفين العاملين بالمصالح العقارية، وكما أكدت النتائج على ضرورة تعزيز دور الدولة باعتبارها الضامن النهائي للحقوق العقارية، ومع الإبقاء على المسؤولية الشخصية للمحافظ في حالة الخطأ الجسيم أو التقصير الواضح.

أولاً: النتائج:

1 - إنّ المشرع الجزائري قد أحاط وظيفة المحافظ العقاري بإطار قانوني وتنظيمي دقيق، يتناسب مع جسامته الدور المنوط به في حماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات.

- 2 - إن المحافظ العقاري ليس مجرد موظف إداري يسهر على تسيير مرفق عام فحسب، بل هو سلطة رقابية وقانونية تتمتع بصلاحيات واسعة في فحص السندات ومطابقتها للقانون قبل إتمام عملية الأشهار، فهو الضابط الأساسي لسلامة المحررات العقارية وقوتها الثبوتية.
- 3 - إنه تبين وجود ثغرات في آليات إثبات الخطأ التقني للمحافظ، مما قد يعيق حصول المتضرر على تعويض عادل وسريع.
- 4 - إن مهام المحافظ العقارية ذات طبيعة مزدوجة، فهي مهام إدارية من حيث التبعية العضوية لوزارة المالية، ومهام قانونية شبه قضائية من حيث سلطة الفصل في قبول أو رفض إيداع السندات، مما يعقد تحديد طبيعة مسؤوليته.
- 5 - إن دور المحافظ العقاري يعكس خصوصية وظيفته التي تجمع بين الصفة الإدارية والصفة القانونية التقنية، مما يجعل مسؤوليته المدنية ذات طبيعة خاصة تتأرجح بين القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية وبين القواعد الخاصة المنظمة لمهنة المحافظ العقاري.
- 6 - إن نظام الشهر العيني المعتمد في الجزائر يجعل المحافظ العقاري حارساً للقوة الثبوتية للسجل العقاري، وبالتالي فإن أي خطأ في القيد يمس باستقرار الملكية، وهو ما يبرر تشديد الرقابة على أعماله.
- 7 - إن الانتقال نحو الرقمنة هو السبيل الوحيد لتقليل الأخطاء المادية والبشرية في إجراءات الشهر العقاري.
- 8 - إن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري ليست مجرد التزام قانوني بسيط، بل هي منظومة معقدة تهدف إلى تحقيق التوازن بين سلطة الإدارة واستقرار الملكية العقارية، فقد تبين لنا أن قيام هذه المسؤولية مرهون باجتماع أركانها الثلاثة، من خطأ مهني يتراوح بين المرفقي والشخصي، وضرر مباشر ومحقق يمس حقوق الأفراد، وعلاقة سببية تربط بينهما.

9 - إن المشرع الجزائري من خلال المادة 23 من الأمر 75/74، قد أقام نظاما مزدوجا للمساءلة، حيث جعل الدولة الضامنة للتعويض عن الأخطاء المرفقية العادية حماية للمتضرر وسرعة جبر ضرره، مع تقرير حقها في الرجوع على المحافظ في ذمته المالية الخاصة متى ثبت ارتكابه لخطأ شخصي جسيم أو انحراف بالسلطة، إن هذا التمييز القانوني بين نوعي الخطأ يعد الضمانة الأساسية التي تحمي الذمة المالية للمحافظ من جهة، وتحمي حقوق المرتفقين من جهة أخرى، خاصة في ظل اتساع الصلاحيات التقديرية الممنوحة له في فحص السندات ومطابقتها.

10 - إن دعوى الإلغاء ودعوى الرجوع آليتين قانونيتين من حق المتضرر عن مركزه القانوني ويواجه بها القرارات غير المشروعة، وهو ما يبرهن أن مهنة المحافظ هي وظيفة ذات مسؤولية قانونية ومالية تتطلب أقصى درجات الحيطة والتبصر، ومن ثم إن فعالية نظام الشهر العقاري تظل مرتبطة بمدى نجاعة هذه الآليات القضائية في تعويض المتضررين وردع أي تقصير مهني، بما يخدم في النهاية الغاية الأسمى وهي حماية الملكية العقارية من أي تلاعب أو خطأ قد يضعف القوة الثبوتية للسجلات العقارية.

ثانيا: التوصيات:

- ضرورة مراجعة النصوص القانونية المنظمة لمسؤولية المحافظ لتحديد معايير واضحة تفرق بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي الجسيم.
- إرساء نظام تأمين إجباري على المسؤولية المدنية للمحافظين العقاريين لضمان حقوق المتضررين دون المساس بالاستقرار المالي للمحافظ.
- تكثيف الدورات التكوينية في الجوانب القانونية والتقنية الحديثة لتقليل هوامش الخطأ المهني.

- استحداث سجل عقاري رقمي لضمان شفافية المعاملات وسهولة الرقابة القضائية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية:

1-الأوامر والقوانين:

1. الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 92.
2. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78.
3. الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 46.
4. القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بموجب المادة 41 من القانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 48.

2-المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
2. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 10.
3. المرسوم التنفيذي رقم 116/92 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 77.
4. المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 75.
5. المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 16 أكتوبر 2021 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 02.

3-القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري لسنة 1991 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 38.

ثانياً: الكتب

أ. الكتب العربية

1. أحمد إبراهيم الخياري .(2003). *المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير*. الأردن: دار وائل للنشر.
2. عبد الرزاق السنهوري .(1998). *الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام*. بيروت: منشورات حلبي الحقوقية.
3. فتحي ويس .(2014). *الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة*. الجزائر: دار هومة للنشر والتوزيع.
4. مجيد خلفوني .(2019). *نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري*. الجزائر: دار هومة للنشر والتوزيع.
5. محمد صبري السعدي .(2011). *الواضح في شرح القانون المدني: النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام*. الجزائر: دار الهدى.
6. مصطفى العوجي .(2007). *القانون المدني: المسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه*. مصر: دار الفكر الجامعي.
7. وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية .(2018). *مخطط عصرنه نظام الحفظ العقاري والمسح العام للأراضي*. الجزائر: مطبوعات المديرية العامة للأموال الوطنية.

ب. الكتب الأجنبية

- Dagot, M. (1991). *La Publicité Foncière*. Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence.

ثالثاً: الرسائل والأطروحات الجامعية

1. بلقاسم بواشري. (2014). *إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري* (رسالة دكتوراه). جامعة الجزائر 1.
2. بن خضرة زهيرة. (2007). *مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري* (رسالة ماجستير). جامعة الجزائر.
3. خالد رامول. (2000). *المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري* (رسالة ماجستير). جامعة البليدة.
4. طلحة غلسيني. (2020). *المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري* (مذكرة ماستر). جامعة محمد خيضر، بسكرة.
5. لياس بروك. (2006). *نظام الشهر العيني في الجزائر* (مذكرة ماجستير). جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
6. منى تموح. (2004). *النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري* (مذكرة ماجستير). جامعة الجزائر، كلية الحقوق.
7. منير زيانى. (2025). *المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري* (مذكرة). جامعة الحاج لخضر، باتنة.

رابعاً: المقالات العلمية في المجالات المحكمة

1. الطاهر عباسية. (2018). الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري. *مجلة الدراسات في الوظيفة العامة*، 03(02)، ص 60.
2. الطيب قديري. (2018). الصلح الإداري لدى إدارة الحفظ العقاري. *مجلة تشريعات التعمير والبناء*، 02(05)، ص 190.
3. أمين بن قردي. (2015). الخطأ في المسؤولية التقصيرية من حيث الإثبات والانتقاء. *مجلة دراسات وأبحاث*، 07(21)، ص 384.
4. بلال يوسفى. (2023). *الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأملاك الوطنية في الجزائر*. *مجلة القانون العقاري والبيئة*، 11(01).

5. بوجمعة بوصبع. (2022). رقابة المحافظ العقاري على موضوع العقد في التشريع الجزائري .
مجلة المركز الجامعي مرسلني عبد الله، تيبازة.
6. جمال روشو، وسفيان بوط. (2023). صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقاً للتشريع الجزائري .مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، 07.(01)
7. حسين أسماء، وفينخ عبد القادر. (2021). الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري .مجلة القانون العقاري والبيئة، 09(02)، ص05.
8. حنان ميساوي. (2017). المحافظ العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية .مجلة دراسات قانونية، 02(01)، ص30.
9. ربيعة صبايحي. (2015). دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته .المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، 52(3)، ص144.
10. شريف بغني. (2019). المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر .مجلة القانون والعلوم السياسية، 06(01)
11. شعيب بوعروج، وخولة بوعروج. (2022). شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري .
مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، 07(01)، ص599.
12. شهيناز بن بوعيشة. (2025). الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد .مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، 17(01)، ص226.
13. صافية أولدرايح. (2017). المسؤولية المدنية للمرقي العقاري .مجلة القانون العقاري،
02(04)، ص280.
14. عبد الحق علاوة، ونعيمة عمارة. (2021). مكانة ودور فكرة الخطأ في المسؤولية المدنية .مجلة العلوم الإنسانية، 08(02)، ص188.
15. عبد الرحيم مسلمي، ومحمد براسي. (2019). آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري .مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية،
04(02)، ص221.

16. عثمان بن قنيش. (2014). دور المحافظة العقارية وعلاقتها بمصلحة مسح الأراضي .
مجلة القانون العقاري والبيئة، 02(02)، ص4.
17. علاوة بن شاكر. (1998). مهنة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية
العقارية .مجلة الموثق.
18. فاطمة واضح، ونضرة قماري بن ددوش. (2018). مسؤولية الدولة عن الأخطاء
المرفقية للمحافظ العقاري .مجلة القانون العقاري والبيئة، 06(02).
19. فايزة فقير. (2021). دور المحافظ العقاري في تفعيل الانتماء العقاري .مجلة دائرة
البحوث والدراسات القانونية، 05(02)، ص109.
20. قدور المزاور. (2018). سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراء الشهر العقاري .
مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، 04(02)، ص108.
21. كمال بلاور. (2021). المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية .
مجلة العلوم الإنسانية، 32(02)، ص335-336.
22. محمد الأمين حمدادو. (2018). دعوى إلغاء الدفتر العقاري .مجلة تشريعات التعمير
والبناء، 02(07)، ص41.
23. محمد مودع. (2018). شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية
الجزائري .مجلة صوت القانون، 05(02).
24. موسى عليان. (2011). الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية .
مجلة جامعة المدية.
25. نادية حميدة، والطاهر عباسة. (2016). المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون
الجزائري .مجلة القانون العقاري والبيئة، 04(02)، ص1.
26. نجوى الهواري. (2023). عصرنه نشاط المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية .مجلة
الاجتهاد القضائي، 15(01).

27. نسيم حشود. (2017). دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري. مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، (03)، ص17.
28. نور الدين حيرش، وسعاد يحيوي. (2019). النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري. مجلة التمكين الاجتماعي، 01(04)، ص299.
29. يسمينة ريحاني. (2017). دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية. مجلة الدراسات القانونية والسياسية، 02(01)، ص224.

المقالات الأجنبية

1. Texier, J.-L. (2012). La réforme de la publicité foncière. *Revue de droit immobilier*, (05), p.244.

فهرس الموضوعات

الصفحة	العناوين
-	شكر وعرفان.
-	الاهداء.
5-10	مقدمة.
13-42	الفصل الأول: الإطار القانوني للمحافظة العقارية
13	المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية
13	المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية وطبيعتها القانونية
14	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية
17	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية
18	المطلب الثاني: هيكلية المحافظة العقارية ومهامها
19	الفرع الأول: هيكلية المحافظة العقارية
23	الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية
28	المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري
28	المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري وشروط تعيينه
29	الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري
29	الفرع الثاني: شروط تعيين المحافظ العقاري
31	المطلب الثاني: صلاحيات وسلطات المحافظ العقاري
31	الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري
33	الفرع الثاني: سلطات المحافظ العقاري
42	خلاصة الفصل الأول
74-45	الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
45	المبحث الأول: قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
45	المطلب الأول: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

46	الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري العقدية
47	الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري التقصيرية
51	المطلب الثاني: أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
52	الفرع الأول: ركن الخطأ في مسؤولية المحافظ العقاري
55	الفرع الثاني: ركن الضرر في مسؤولية المحافظ العقاري
58	الفرع الثالث: علاقة السببية ما بين الخطأ والضرر
60	المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على قيام المسؤولية المدنية في مواجهة المحافظ العقاري
61	المطلب الأول: الزامية دفع التعويض عن الدولة
61	الفرع الأول: خطأ المحافظ العقاري المرفقي على أساس التزام الدولة بالتعويض
63	الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري
64	المطلب الثاني: دعوى الإلغاء والرجوع
65	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
69	الفرع الثاني دعوى الرجوع
74	خلاصة الفصل الثاني
79-76	الخاتمة
83-81	قائمة المصادر والمراجع
86-85	فهرس الموضوعات
-	الملخص

ملخص:

تناولت هذه الدراسة موضوع "المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري" في التشريع الجزائري، وذلك نظراً للدور الحيوي الذي يلعبه هذا الموظف في ضبط الملكية العقارية وضمان استقرار المراكز القانونية. فتهدف المذكرة إلى تسليط الضوء على الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية وصلاحيات المحافظ، مع تحليل دقيق لأركان مسؤوليته المدنية المترتبة عن أخطاء الشهر، وقد خلصت الدراسة إلى أن هذه المسؤولية ذات طبيعة مزدوجة؛ فهي مسؤولية مرفقية تضمنها الدولة، ومسؤولية شخصية يتحملها المحافظ في ذمته المالية عند ارتكابه خطأ جسيم، وكما استعرض البحث الآليات الإجرائية المتاحة للمتضرر، وعلى رأسها دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، وصولاً إلى حق الإدارة في ممارسة دعوى الرجوع.

وفي الختام، أكدت الدراسة على ضرورة تحديث المنظومة العقارية عبر الرقمنة وتطوير قواعد المسؤولية بما يضمن التوازن بين حماية المرفق العام وحقوق الأفراد.

الكلمات المفتاحية:

المحافظ العقاري، المسؤولية المدنية، الشهر العقاري، الخطأ الشخصي، التعويض، دعوى الرجوع.

Abstract:

This study examines the "Civil Liability of the Real Estate Conservator" within the Algerian legislative framework, given the pivotal role this official plays in regulating real estate ownership and ensuring the stability of legal positions. The research aims to highlight the conceptual framework of the Land Registry (Conservation Foncière) and the powers of the Conservator, while providing a detailed analysis of the elements of civil liability arising from registration errors. The study concludes that this liability is dual in nature: a service-related liability (faute de service) guaranteed by the state, and a personal liability (faute personnelle) borne by the Conservator in their personal capacity in cases of gross negligence. Furthermore, the research reviews the procedural mechanisms available to the aggrieved party, primarily the action for annulment and the action for damages, leading to the administration's right to exercise a recourse action (action récursoire).

Finally, the study emphasizes the necessity of modernizing the real estate system through digitalization and evolving liability rules to ensure a balance between the protection of public service and individual rights.

Keywords: Real Estate Conservator, Civil Liability, Land Registration, Personal Fault.