

جامعة زيان عاشور - بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مسؤولية المحافظ العقاري

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

أحمد بن ويس

إعداد الطالب:

دفييلية زكريا عبد المجيب

لجنة المناقشة:

1- بن بوزيد أستاذ رئيسا

2- بن ويس أحمد أستاذ مشرف

3- بن عمر رابح عضو مناقش

السنة الجامعية: 2018/2017

الإهداء

أولاً وقبل كل شيء أهدي هذا العمل المتواضع إلى إثنين لا ثالث
لهما إلى أمي الحبيبة وأبي الغالي أطال الله في عمرهما و أمدهما
بالصحة والعافية وإلى إخوتي الأفاضل، وأخص الذكر الدكتورة
مقداد وزميلتها الأستاذة بلخيري و الأستاذ فرقيني، كما لا أنسى
زميلي طواهري محمد و الصديق الوفي عبد الرزاق خنافي الذي
كان لي عوناً وصديقاً وأخاً هو و عائلته الكريمة.

زكرياء عبد المجيب

شكر وعرّفان

بداية هذا فضل الله عز وجل الحمد والشكر له حمدا كثيرا طيبا مباركاً فيه.

وكل الشكر والتقدير لأستاذي المشرف السيد أحمد بن ويس الذي كان له الفضل من خلال توجيهاته القيمة في إخراج هذا البحث المتواضع.

كما أتقدم بالشكر إلى بعض الزملاء المختصين في مجال القانون العقاري الذي كان التواصل معهم عن طريق مواقع التواصل الإجتماعي.

وأخص الذكر إلى كل من تصدق علي بكتب ومطبوعات تخص عنوان مذكرتي.

زكرياء عبد المجيب

مقدمة

المعاملات العقارية بصفة عامة هي عبارة عن ركيزة أساسية في الوظيفة الإجتماعية للأفراد من حيث مستوى المعيشة وكذا التنمية العمرانية فمع مرور الزمن ازدادت أهمية العقار وأصبح مقياس لدرجة تقدم الشعوب وعصرنتها وتوسعها الإقتصادي فلا يمكن التحكم في التوسعات الإقتصادية بمختلف أشكالها الفلاحية، الصناعية، والعمرانية بدون وجود تنظيم وتوجيه للإستثمارات العقارية كما أن هناك صلة وثيقة بين الملكية العقارية والوظيفة الإجتماعية للأفراد والأهم فبقدر إزدهار وتنظيم الملكية العقارية وتوسعها بقدر ما تزدهر معها الحياة الإجتماعية للأفراد من حيث مستوى المعيشة وكذا التنمية العمرانية وعلى هذا شهدت الملكية العقارية في الجزائر تطورا كبيرا إذ أنها مرت بمجموعة من الأنظمة القانونية كلها تهدف في مجملها إلى تأمين و استقرار المعاملات العقارية وحفظ الحقوق ومنع إنكارها ومنع الغش والتدليس والتحايل فيها نظرا لما يؤديه من ضياع للأموال والفساد في المعاملات المتعلقة بها، لذلك اهتمت جل التشريعات العالمية بتنظيم الملكية العقارية عن طريق قواعد قانونية يخضع فيها الأفراد لمجموعة من الإجراءات في إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية والتي عرفت بنظام الشهر العقاري الذي هو نظام قديم قدم الملكية العقارية ، والذي كان عبارة عن وسيلة لإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الحقوق العقارية في سجلات عينية ولتكريس ذلك اتفقت معظم الدول على أن المعاملات العقارية يجب أن تشهر ولكن اختلفت في طريقة الشهر فقد أوجد نظامين للشهر، أحدهما يقوم بالشهر طبقا لأسماء ملاكها وهو نظام الشهر الشخصي وهو الأقدم تاريخيا، والآخر نظام الشهر العيني والذي تقوم عملية الشهر فيه طبقا لموقع العقار ومساحته وترقيمه، والذي كان نتيجة لفشل نظام الشهر الشخصي في إستقرار المعاملات العقارية. إذ تبقى الحقوق العينية مهددة بالزوال وعرضة للتغيير، وبذلك إتبعته معظم الدول نظام الشهر العيني الذي جاء كبديل للأول لدعم التمويل العقاري. والذي أخذ به المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، أيضا جاء بجملة من النصوص القانونية تمثلت في المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد المسح الأراضي والمرسوم 63/76 والمتعلق

بتأسيس السجل العقاري والمؤرخين في 1976/03/25 وأيضا القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/07 والذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري و لتفعيل هذا النظام إعتد المشرع على مجموعة من الآليات أبرزها المحافظة العقارية التي أحدثها المشرع بموجب المادة 20 من الامر 74/75 والتي هي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تخضع للنظام الإداري في إدارتها لتنظيم عملية الشهر العقاري تسير من قبل موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية يدعى المحافظ العقاري والمستمد إسمه من المحافظة العقارية فهي تسير من طرفه ويأخذ عمله الطابع الإداري وتم توكيله بعملية مسك السجل العقاري الذي يعد محتواه ركيزة لنظام الشهر العيني ويعتمد عليه في عملية الشهر العقاري للحقوق العينية، ولقد خول المشرع للمحافظ العقاري مسك السجل العقاري وشهر العقود بموجب المادة 03 من المرسوم 63/76 السالف الذكر حيث يقوم بمسك وإعداد مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل السجل العقاري كما يقوم بتنفيذ الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار وتقديم كل ما يخص الجمهور من معلومات عند طلبها وتحصيل الحقوق والرسوم. وبهذا يكون له سلطات أو صلاحيات واسعة في مجال عمله تكون إما بالقبول أو رفض إعطاء المعلومات أو رفض الإيداع أو رد الإجراء إذا لم تتوفر الشروط القانونية لكن هذا لا يعني أنه معصوم من الخطأ قد يخل بأحد الإلتزامات التي تؤدي إلى قيام مسؤوليته القانونية باللجوء إلى تعويض الأطراف المتضررين.

فالمسؤولية أو الأمانة خاصة من خصائص الإنسان التي بدورها تنقسم إلى نوعين المسؤولية الأدبية أو الأخلاقية التي تكون فيها العلاقة بين العبد وربّه وتقابلها المسؤولية القانونية التي تربط علاقة الإنسان بغيره من الناس والتي مصدر إلتزاماتها القانون بشتى فروعها، أي أن المسؤولية متعددة الأنواع حسب تعدد فروع القانون، وعليه لجأنا إلى اختيار موضوع المسؤولية لأسباب ذاتية وموضوعية، فالأولى متعلقة بتخصصنا والثانية لما لها دور من الناحية النظرية ومعرفة القوانين المحيطة والملزمة لها والأهم من ذلك من الناحية التطبيقية أو المهنية.

وعليه فالإشكال الذي يثور في هذا الصدد هو :

1 - متى تقوم مسؤولية المحافظ العقاري؟

ومن خلال هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي الوصفي و قسمنا خطتنا إلى فصلين:

الفصل الأول تناولت فيه مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون الخاص (القانون المدني)، حيث تطرقت فيه إلى مبحثين الأول التطرق إلى المسؤولية المدنية بصفة عامة مع التمييز بين المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية، والمبحث الثاني إلى المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.

أما الفصل الثاني تطرقت إلى مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون العام والذي يكون فيه أمام المساءلة الإدارية أو التأديبية و أمام المساءلة الجزائية وذلك من خلال الإعتماد على المراسيم المتعلقة بالمحافظة العقارية منها المرسومين 76-76 و 63 و 62-76 أو القوانين التي تطبط وتنظم مهنة المحافظ العقاري باعتباره موظف عام كالقانون 06-03 المتعلق بالوظيفة العمومية.

الفصل الأول:

مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون الخاص

المسؤولية المدنية معناها نشوء إلتزام جديد ناشئ عن إخلال بالتزام سابق وهذا الإلتزام الجديد هو إلتزام بالتعويض لمن أصابه الضرر نتيجة هذا الإخلال أو في الواقع جزاء الإخلال بالتزام سابق. فإذا كان الإخلال مرتباً عن عقد صحيح سابق بين الدائن والمدين فهذا يتحقق المسؤولية العقدية، أما إذا كان الإخلال بالتزام قانوني متمثل في عدم الإضرار بالغير، سواء كان عمدياً أو غير عمدي، فإن القانون يرتب على المخل به المسؤولية التقصيرية، ومن هذا المنطلق فإن المسؤولية المدنية تنقسم إلى قسمين: مسؤولية عقدية ومسؤولية تقصيرية.

وتبعاً لما سبق ذكره ارتأيت أن أتطرق إلى المسؤولية المدنية بصفة عامة في المبحث الأول والمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في المبحث الثاني باعتباره موظف عمومي.

المبحث الأول: المبادئ العامة للمسؤولية المدنية

تعتبر المسؤولية المدنية من أهم الموضوعات القانونية التي اهتم بها الفقه و القضاء منذ بداية القرن العشرين حيث ذهبوا إلى أن تشخيص حالة الفرد الذي اقترف أمراً من الأمور يستلزم التبعة والمؤاخدة، والمسؤولية مصطلح قانوني حديث الذي يقابله الضمان عند فقهاء الإسلام ويعني أن الشخص الضامن هو المتحمل لعزم الهلاك أو النقصان إذا طرأ على الشيء، وقد أطلق الضمان على الإلتزام باعتبار أن ذمة الضامن منشغلة بما ضمن فيلتزم بأدائه، وعليه ظهرت عدة أنواع للمسؤولية منها المسؤولية المدنية.

المطلب الأول: نظام المسؤولية المدنية

إذا ما أصيب شخص بضرر مادي في جسمه أو ماله، أو معنوي في شعوره، يثار التساؤل حول من يتحمل المسؤولية هل يتحملها هو، أم يتحملها الغير فيطالبه بالتعويض.

وحدها المسؤولية المدنية هي الكفيلة بالإجابة عن هذا السؤال، وتحديد الشروط الواجب توافرها لقيام مسؤولية الغير. وقد تطورت هذه المسؤولية عبر مراحل تاريخية والتي سنتطرق إليها في الفرع الأول، ونخصص الفرع الثاني للتعريف بهاته المسؤولية.

الفرع الأول: تطور المسؤولية المدنية

يعتبر الفقيه البلجيكي سانكتيليت (sainctelette) أول من وظف مصطلح المسؤولية في المعنى الذي نحن بصدد البحث فيه وذلك في بداية القرن الثامن عشر، أما المصطلح الذي كان شائعاً قبل هذا التاريخ فهو ما يسمى بالعمل غير المشروع، وهذه الصيغة الأخيرة تأثرت بها جل التشريعات المدنية القديمة كالقانون المدني الفرنسي الذي تناول أحكام المسؤولية التقصيرية تحت عنوان الالتزامات الناشئة خارج نطاق الإتفاق، وفي مقابل ما سبق فإن الفقهاء المسلمون قد عبروا بمصطلح الضمان عن كل حالات المسؤولية مدنية كانت أو جنائية، إذ أن العبرة لدى هؤلاء ليس بمصطلح المسؤولية في حد ذاته وإنما بالنتيجة المترتبة على ذلك ألا وهو الضمان¹. وقد تم تأصيل مؤسسة الضمان في إطار الفقه الإسلامي باعتماد بعض القواعد الفقهية كقاعدة الخراج بالضمان وقاعدة الإلتلاف موجب للضمان إلى غير ذلك من القواعد الأخرى.

بالإضافة إلى هذا إن ما وصلت إليه المسؤولية المدنية من تطور في الوقت الحاضر في مختلف الأنظمة القانونية المعاصرة لم يأت دفعة واحدة بل ترسخ عبر مراحل تاريخية متتالية.

تميزت المرحلة الأولى بارتباط المسؤولية المدنية بالمسؤولية الجنائية واختلاطهما، فكان جزاء الفعل الضار متروكاً للمضروب يثار بنفسه ممن أوقع به الضرر دون ضوابط الثأر، مما يؤدي إلى نزاع بين العشائر فساد في القانون الروماني مبدأ العين بالعين، والأنف بالأنف.

وفي المرحلة الثانية كانت المسؤولية المدنية لا تترتب إلا على الأفعال الضارة المنصوص عليها في القانون، دون النظر فيما إذا كانت تتضمن خطأً من جانب مرتكبيها أم لا.

وفي المرحلة الثالثة تأكد اعتبار الخطأ أساساً للمسؤولية، بحيث لا يعتبر الفعل الضار سبباً في مسؤولية مرتكبيه إلا إذا أمكن وصفه بأنه خطأً من جانب المسؤول.

وفي المرحلة الرابعة تبين عدم كفاية الخطأ كميّار وضابط للمسؤولية المدنية خصوصاً بعد انتشار استعمال الآلات، وكثرة مخاطرها وتعذر تحديد مصدر الخطأ بين مالكيها وصانعيها ومستخدميها. فظهر اتجاهين فقهيّين:

¹ - عبد القادر العراوي، الكتاب الثاني المسؤولية المدنية، الطبعة الثالثة، توزيع دار الأمان، الرباط، 2011، ص 8.

- الإتجاه الأول:

ويرى أصحابه أن من تسبب في الضرر بنشاط يجني ثماره أن يتحمل تبعته بغض النظر عن وجود الخطأ، و أن أساس المسؤولية هو تحمل التبعة، فنادوا بالتحول من فكرة الخطأ كأساس للمسؤولية إلى فكرة الخطر.

- الإتجاه الثاني:

وأصحابه متمسكون بفكرة الخطأ كأساس للمسؤولية ويعارضون الاتجاه الأول، ويرون أن فكرة تحمل التبعة تضع عوائق للإنتاج والنشاط الإقتصادي خوفا من المسؤولية، وهذا يشل روح المبادرة ويضع عقبات في سبيل النمو والتقدم.

الفرع الثاني: تعريف المسؤولية المدنية

المسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير بجبر هذا الأخير وذلك عن طريق تعويض يقدمه للمضرور، وعلى العموم هذا التعويض الذي يتحمله المسؤول هو نتيجة إخلاله بالتزام سابق رتبه العقد أو القانون، وهكذا فإن المسؤولية المدنية تنشأ عند امتناع المسؤول عن تنفيذ ما تعهد به من التزامات عقدية أو القيام بالتزام قانوني مقتضاه عدم الإضرار بالغير، فالغرض من هذا الإلتزام الجديد الذي هو محل المسؤولية المدنية، هو تعويض المضرور عن الضرر الذي أصابه بسبب إمتناع أو تخلف المسؤول عن تنفيذ ما تحمله من إلتزامات سابقة. بمحض إرادته أو بموجب القانون.

المطلب الثاني: أقسام المسؤولية المدنية والفرق بينهما

بالرغم من أن أنصار وحدة المسؤولية المدنية قد حاولوا هدم التفرقة التقليدية بين الخطأ العقدي والخطأ التقصيري إلا أن محاولتهم لم يكتب لها النجاح، ومعظم التشريعات المعاصرة أخذت بفكرة الإزدواجية في مظاهر المسؤولية المدنية بحيث جعلت من المسؤولية التقصيرية مصدرا للإلتزام أما بالنسبة للمسؤولية العقدية فإنها لا تعدو أن تكون أثرا من الآثار المترتبة على العقد الذي تم

الإخلال به¹.

وإذا كانت فكرة الإزدواجية قد فرضت نفسها على المستويات الثلاث التشريع والفقہ والقضاء، إلا أن خلافاً آخر قد ثار بخصوص مسألة الجمع والخيار بين المسؤوليتين العقدية والتقصيرية، أي هل يحق للطرف المضرور الذي توفرت له أسباب هاتين المسؤوليتين معا أن يختار بينهما ويستفيد من إمتيازاتهما معا أم أنه برغم كل تحريك إحداهما دون الأخرى؟ ومن خلال هذه الاستفسارات نذهب إلى معرفة كل من المسؤوليتين وشروط كل منهما.

الفرع الأول: المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية

أولاً: المسؤولية العقدية

هي المسؤولية التي تترتب عن إخلال المتعاقد بالتزاماته العقدية ولقيام هذه المسؤولية لا بد من توافر شروط:

1 - وجود عقد صحيح بين الدائن والمدين:

لكي تقوم المسؤولية العقدية يشترط أولاً أن يكون هناك عقد بين المسؤول والمضرور، فإن انعدم العقد كما هو الحال في النقل المجاني انعدمت تبعاً لانعدام عقد المسؤولية العقدية².

والعقد هو توافق إرادتين وتطابقهما تطابقاً تاماً في لحظة معينة بقصد إنشاء حق أو نقله أو تعديله أو إنقضائه. ويجب إن يكون العقد صحيحاً³.

2 - أن ينشأ ضرر مباشر من عدم تنفيذ إلتزام أو عن الإخلال بتنفيذ إلتزام مترتب عن هذا العقد:

يقصد بعدم التنفيذ عموماً عدم التنفيذ الكلي، وإن كل عدم تنفيذ أو إخلال في التنفيذ يقيم مسؤولية

¹ - عبد القادر العراوي، المرجع السابق، ص 14.

² - علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، 158.

³ - بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، فقرة 201، ص 264.

المدين، ويستوي أن يكون عدم التنفيذ لإلتزام أصلي أو إلتزام تبعي¹.

3- أن يكون من أصابه الضرر المباشر دائنا بالإلتزام الذي لم ينفذ أو الذي حدث الإخلال بتنفيذه أو خلفا له:

وذلك أنه يجب لقيام المسؤولية العقدية أن يصيب الضرر أحد المتعاقدين، فإذا كان المصاب بالضرر شخصا أجنبيا عن العقد، فلا مجال للمسؤولية العقدية وإنما تطبق أحكام المسؤولية التقصيرية، ويستثنى من هذا المبدأ كل شخص لحقه ضرر وكان ممثلا أو نائبا لأحد المتعاقدين أو منتفعا في الإشتراط لمصلحة الغير.

ثانيا: المسؤولية التقصيرية

متى انعدم شرط أو أكثر من شروط قيام المسؤولية العقدية، انعدمت هذه الأخيرة ولا مفر من أن تكون المسؤولية إذا قامت هي مسؤولية تقصيرية. لأن المسؤولية التقصيرية هي الأصل العام والمسؤولية العقدية هي الاستثناء.

وكما يشترط لقيام المسؤولية العقدية توافر شروط معينة سبقت الإشارة إليها فإن المسؤولية التقصيرية كذلك لها شروطها الخاصة بها.

ووفقا للنظرية التقليدية التي كانت تعير الخطأ اهتمام بالغا، فإنه لقيام المسؤولية التقصيرية يجب توافر أركان ثلاثة:

1 - الخطأ:

عرفه الفقيه بلانيول (الخطأ إخلال بالالتزام سابق)، كما عرفه الأستاذ عمار عوابدي

(الخطأ هو الفعل الضار غير مشروع)، والتعريف الذي استقر عليه الفقه والقضاء يتمثل فيما

يلي:

¹ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري. د.م.ج.ط. 1988. ص 29.

الخطأ هو الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد، مع إدراك الشخص لذلك¹. والخطأ بدوره له ثلاث عناصر:

أ/ **العنصر المادي (التعدي):** وهو الانحراف عن سلوك الشخص المعتاد، لأن الخطأ كما سبق الذكر هو إخلال بالتزام قانوني ويكون هذا حين ينحرف الشخص في سلوكه ويضر بالغير، وبهذا يتحقق التعدي.

ب/ **العنصر المعنوي (الإدراك أو التمييز):** لا يمكن نسبة الخطأ للشخص عديم التمييز، لأن ليس لديه القدرة على التمييز بين الخطأ والصواب إذا لا تقوم مسؤوليته في هذه الحالة لانقضاء ركن الخطأ.

2 - الضرر:

عرفه الفقه "هو المساس بحق من حقوق الإنسان أو بمصلحة مشروعة له"

فعنصر الضرر عنصر أساسي لقيام المسؤولية التقصيرية وإمكان المطالبة بالتعويض لأن المدعي في المسؤولية لا تكون له مصلحة في الدعوى إلا إذا كان قد أصابه الضرر.

وبناء على ذلك فإن المدعي في المسؤولية التقصيرية يجب عليه بداية أن يثبت الضرر قبل أن يثبت الخطأ والعلاقة السببية.

والضرر المعتبر لقيام المسؤولية التقصيرية لابد من أن يتوافر فيه شرطان هما:

أ/ أن يقع الإخلال بحق أو بمصلحة مشروعة

يشترط في الضرر أن تكون الخسارة التي لحقت الشخص ناتجة عن المساس بحق من حقوقه، سواء كانت حقوق مالية، كحق الملكية، وحق المؤلف وحق الدائنية، أو حقوقاً غير مالية كالمساس بسلامة الجسم أو في استقراره النفسي. ومجرد المساس بمصلحة الشخص يكفي لاعتبار الضرر عنصراً في المسؤولية شريطة أن تكون المصلحة التي حصل الإخلال بها مشروعة².

¹ - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، (د.ط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 143.

² - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام، ص 143.

ب/ أن يكون الضرر محققا

شرط تحقق الضرر في محله حسب الفقه، لأن القول بضرورة تحقق الضرر ليس معناه تمييز الضرر ولكن التأكيد على ضرورة حصوله، حتى يتم التعويض عليه. حيث يكون الضرر محققا إذا كان حالا أي إذا حصل الإخلال به فعلا وكان متوافرا وقت رفع دعوى المسؤولية.

3- العلاقة السببية:

المثال الشائع لدى الفقه في بيان العلاقة السببية بين الخطأ والضرر هو أن يضع شخص سمّا لآخر في طعامه، وقبل أن ينتج السمّ أثره يتدخل شخص ثالث ويطلق رصاصة قاتلة على الشخص المسموم فيموت على إثر تلك الطلقة، فخطأ الشخص واضع السمّ موجود و الضرر موجود وهو وفاة الشخص المسموم، ولكن الرابطة السببية بين الخطأ المتمثل في وضع السمّ والضرر المتمثل في وفاة الشخص المسموم منعدمة، لأن الوفاة لم تنتج عن استهلاك السمّ وإنما نتجت عن إطلاق الرصاصة التي أدت إلى الوفاة¹.

والعلاقة السببية تعتبر ركنا في المسؤولية التقصيرية، يقع عبء إثباتها على المدعي المضرور بجميع طرق الإثبات لكونها تستخلص من وقائع مادية.

الفرع الثاني: الفرق بين المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية

نظرا لأهمية الفروق بينهما من الناحية العملية، ذهب كل من الفقه والقضاء إلى تقبل فكرة الازدواجية التي تحكم أنظمة المسؤولية المدنية، وذلك بسبب وجود أكثر من فارق قانوني يميز بين المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية.

أولا: من حيث الأهلية

باعتبار أن المسؤولية العقدية تترتب على الإخلال ببند العقد لذلك كان المفروض في الشخص المسؤول أن يكون تام الأهلية، أما في المسؤولية التقصيرية فلا يتطلب في الشخص المسؤول

¹ - محمد لبيب شنب، دروس في نظرية الإلتزام، طبعة 1989، ص 359.

كمال الأهلية إذ أنه يكفي فيه أن يكون مميزاً لنتائج وعواقب أفعاله¹.

ثانياً: من حيث الإنذار أو الإخطار

إن المطالبة بالتعويض عن الضرر في إطار المسؤولية التقصيرية لا يستلزم من المضرور أن يكون قد أخطر أو أنذر الطرف الذي تسبب في وقوع هذا الضرر، وهذا بخلاف الوضع في الميدان التعاقدية إذ أن المسؤولية العقدية لا تتحقق إلا بعد وضع المدين في حالة مطل ولا يستحق ذلك إلا إذا تم إنذاره من طرف الدائن خصوصاً في الحالات التي يكون فيها الالتزام غير محدد الأجل.

ثالثاً: من حيث إرتباط المسؤولية بالنظام العام

القاعدة العامة في ميدان المسؤولية التقصيرية أن لها علاقة بالنظام العام بحيث لا يمكن الاتفاق مسبقاً على مخالفة قواعدها وهكذا فإنه لا يمكن للشخص أن يتنازل عن المطالبة بحقوقه المدنية بشكل مسبق قبل حدوث مصدر الضرر، ومرد ذلك راجع إلى أن قواعد المسؤولية التقصيرية لها مساس بالسلامة الجسدية والمالية للأفراد، وفي مقابل ذلك فإن الأصل في ميدان المسؤولية العقدية أنه لا علاقة لها بالنظام العام بحيث يمكن الإتفاق على التخفيف من حدتها أو إستبعاد الضمان المترتب عنها أصلاً².

رابعاً: من حيث عنصر التضامن

المبدأ الذي يحكم المسؤولية العقدية هو أنه لا تضامن فيها، أما في الميدان التقصيري فإنه بالرغم من أن الأصل هو عدم التضامن، إلا أنه في حالة تعدد المسؤولين فإن أداء التعويض يكون بالتضامن خصوصاً في الحالات التي يتعذر فيها نسبة الخطأ إلى شخص معين بذاته وكان الضرر قد صدر عن مجموعة أشخاص وتعذر تحديد المسؤول المباشر عنه.

¹ - عبد القادر العراوي، المرجع السابق، ص 18.

² - المرجع نفسه، ص 19.

خامسا: من حيث الإثبات

تعتبر مسألة إثبات الإلتزام العقدي أسهل بكثير من إثبات الإلتزام التقصيري فالدائن عليه أن يبرهن على وجود عقد يربطه بالمدين وأنه قد حصل الإخلال بالالتزامات التي يتضمنه، أما الإثبات في مادة المسؤولية التقصيرية فإنه غالبا ما يكون شاقا للغاية خصوصا في حالات المسؤولية المبنية على خطأ واجب الإثبات، إذ يتعين على الطرف المضرور أن يقيم الدليل على توافر العناصر الثلاثة التي تقوم عليها هاته المسؤولية وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما¹.

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

تقوم مسؤولية المحافظ العقاري عندما يزاول مهامه الموكلة إليه وفق الإطار القانوني، وذلك لدوره المهم في عملية المسح العقاري، حيث نجد أن مسؤوليته محتملة في كل إجراء يقوم به، وذلك إذا توافر الشرط القانوني لقيام هاته المسؤولية، أي أثناء ارتكابه لخطأ الذي ينجم عنه ضرر للغير.

المطلب الأول: أساس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

يقصد بأساس المسؤولية الأسباب أو الاعتبارات التي تحمل المشرع على وضع عبئ تعويض الضرر على عاتق شخص معين، فإن الحديث عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري يعني التطرق إلى هاته المسؤولية من بوابة الأحكام والنصوص المدرجة ضمن التقنين المدني والذي تناول موضوع المسؤولية المدنية بشكل عام، ضمن مصادر الإلتزام.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن المسؤولية عموما وفي معناها القانوني، مصطلح يطلق على مساءلة شخص لاقترافه فعلا ما يتضمن مخالفة واجب مفروض عليه وفقا لطبيعة هذا الواجب ونوعه وتعدد صور المسؤولية و أنواعها²، فهي الإلتزام بتعويض أو إصلاح ضرر، يسببه إخلال المدين بالتزامه، فالشخص تقوم مسؤوليته المدنية عندما يكون ملزما بإصلاح الضرر الذي ألحقه بالغير، فالمسؤولية المدنية إذا

¹ - المرجع نفسه، ص 20.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 134.

عبارة عن نظام قانوني لإصلاح الضرر، وهي إما تكون مسؤولية تقصيرية في حالة إخلال بالتزام أو عقدية إذا كان الإلتزام المخل به قد فرضه العقد.

فالمسؤولية التقصيرية تنشأ عن إخلال المحافظ العقاري بالإلتزام الذي فرضه القانون، حيث نجد أن مناط مسؤولية مح.ع هنا هو الفعل الغير مشروع، حيث تنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام

قانوني، وعلى هذا الأساس يكون المحافظ العقاري مسؤولاً عن أعماله الشخصية، والأساس القانوني لهذه المسؤولية هو نص المادة 124 من القانون المدني والتي نصت على " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض"¹

وما يتضح لنا من نص المادة هنا هو أن الخطأ لا يكفي وحده لقيام مسؤولية المحافظ العقاري فيجب حدوث ضرر للغير نتيجة للخطأ، وأن تكون هناك علاقة سببية بينهما حتى تنقرر مسؤولية المحافظ العقاري.

وفي إطار دراستنا للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري وتناسبا مع ما هو مقرر من أحكام في المسؤولية التقصيرية وحسب نص المواد 136-137 من ق.م يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أقسام:

- مسؤولية تقصيرية عن الفعل الشخصي.
- مسؤولية تقصيرية عن فعل الغير (متولي الرقابة، المتبوع عن أعمال تابعه).
- مسؤولية ناشئة عن الأشياء.

أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

إن أساس هاته المسؤولية، وكما ذكرنا فيما سبق في نص المادة 124 من ق.م وتطبيقاً لذلك يكون المحافظ العقاري مخطئاً خطأً شخصياً يقرر مسؤوليته المدنية، إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف، يهدف من ورائه خدمة أغراض شخصية.

¹- قانون رقم 58/75 مؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30-09-1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 (ج ر عدد 31 المؤرخة في 13 مايو 2007)، ص 30.

والخطأ الشخصي هو الخطأ الذي يقترفه الموظف العام إخلالا بالالتزامات والواجبات القانونية والتي يقررها مثلا القانون المدني، فيكون الخطأ الشخصي للموظف العام هنا خطأ مدنيا تترتب عليه المسؤولية الشخصية، وقد يكون الإخلال بالالتزامات والواجبات القانونية الوظيفية المقررة والمنظمة بواسطة قواعد القانون الإداري، فيكون الخطأ الشخصي للموظف العام هنا خطأ تأديبيا¹.
وكأمثلة عن الأخطاء التي قد تحدث من المحافظ العقاري وترتب بذلك مسؤوليته نجد:

- عدم المحافظة على العقود والمخططات وتسبب في ضياعها أو تخريبها عن إهمال، فهنا نجد أن المحافظ العقاري أخل بالتزام قانوني مكلف به وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم 63/76 متعلق بتأسيس السجل العقاري.

ثانيا: مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه

هي مسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، أي مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، وهي قسم من أقسام المسؤولية التقصيرية، التي يسأل فيها الشخص عن أعمال الغير، ولقد ازدادت أهمية هذه المسؤولية تبعا لزيادة الأضرار من التابعين².

ولقد اختلفت الآراء حول تحديد الأساس القانوني لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، فهناك من يقيمها على أساس الخطأ المفترض وآخرون يقيمونها على أساس تحمل التبعية ومنهم من يقيمها على أساس الضمان.

ويجدر القول أن مسؤولية المتبوع لا تتحقق إلا إذا تحققت مسؤولية التابع، فمسؤولية هذا الأخير هي الأصل، وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع، والأصح أن نقول أنها تقوم على أساس فكرة الضمان فالتابع يعمل لحساب الدولة التي بدورها يقع عليها أن تتحمل أخطاء المحافظ العقاري، طالما أن علاقة التبعية لم تنزل.

¹- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 149.

²- عبد العزيز اللصامة، المسؤولية المدنية التقصيرية الفعل الضار، الطبعة الأولى، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 2002، ص226.

وتعتبر مسؤولية الدولة في هذا المجال، قائمة ليس على أساس الخطأ الشخصي الواقع منها وإنما تقوم على أساس الخطأ الحاصل من الغير وهو الموظف التابع لها¹.

ولقد أشار المشرع إلى هاته المسؤولية من خلال نص المادة 136 من ق.م التي جاء فيها " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حال تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها"².

وباستقراء نص المادة 136 من ق.م يتضح لنا أنه لقيام مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه يجب توافر شرطان هما:

- الأول قيام علاقة التبعية بين المتبوع والتابع.

- أما الثاني خطأ التابع حال تأدية الوظيفة أو بسببها.

والمقصود بالعلاقة التبعية هي أن يكون أحدهما تابع للآخر ويكون ذلك إن كان للمتبوع على تابعه سلطة فعلية في الرقابة والتوجيه، وبالنسبة للخطأ فلا يسأل المتبوع إلا عن الفعل الضار الذي يرتكبه التابع وهو يؤدي عملاً للمتبوع أو بسبب أدائه لذلك العمل لأن مسؤولية المتبوع مسؤولية تبعية، فهي لا تقوم إلا إذا تحققت مسؤولية التابع³.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن أهم أثر مترتب عن قيام م.س.د هو التعويض وهو يعبر عن العلاقة القانونية الجديدة القائمة بين المسؤول والمضرور، والتعويض يعتبر بمثابة جزاء ل م.س.د والحكم به - التعويض - لا يأتي مباشرة وإنما تسبقه دعوى المسؤولية (دعوى التعويض) إذ يضطر إلى إقامتها على المسؤول ففي أغلب الأحوال لا يعترف بمسؤوليته، حيث يتحمل المحافظ العقاري المسؤولية بناء عن فعله الشخصي، والأساس في ذلك نص المادة 124 من ق.م، ما يمكن أن تكون الدولة هي المسؤولة حسب نص المادة 136، بما يفسر التزامها بالتعويض وهو ما سنتناوله في (الفرع الأول)، إضافة

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 147.

² - المادة 136 قانون رقم 58/75 السالف الذكر، ص 34.

³ - عبد العزيز اللصامة، المرجع السابق، ص 203.

إلى ذلك وحسب نص المادة 137¹ من القانون المدني والمادة 23² من الأمر 74/75، فإنه وعند تكييف الخطأ بالجسيم يمكن رفع دعوى الرجوع من طرف الدولة على مح.ع، بما دفعته الدولة من تعويض للمضرور وهو ما سأتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: دعوى التعويض

الأثر المترتب على قيام المسؤولية المدنية هو دعوى التعويض حيث يعتبر بمثابة جزاء لها، وكما ذكرنا فيما سبق نكون أمام المسؤولية المدنية كلما ألزم القانون شخص بتعويض الضرر الذي ترتب عن إخلاله بالتزام قانوني يقع عليه، وتنتج دعوى التعويض عن ارتكاب الشخص للخطأ سواء بفعله الشخصي، أو كان الخطأ بفعل الغير التابع له، حيث يلزم كل منهما بالتعويض، وهو الإلتزام قانوني، مصدره الفعل الغير مشروع، وعملية تقدير التعويض لا بد من أن تستوفي مجموعة من المعايير لحصول المضرور على تعويض عادل.

أولاً: أساس الإلتزام بالتعويض

الإلتزام بالتعويض المدني هو وسيلة القضاء لجبر الضرر الذي لحق المصاب بإزالة الضرر أو التخفيف من وطأته، فرضه القانون على كل من سبب فعله ضرر للغير³.

والتعويض في تقديره، يجب أن يشمل الخسارة التي لحقت المضرور، والكسب الذي فاتته، " لأن التعويض يجب أن يكون معادلاً تماماً للضرر الحقيقي الذي لحق بالمدعي".

ويسبق الحكم بالتعويض دعوى المسؤولية، التي يضطر المضرور إلى إقامتها على المسؤول إذ في أغلب الأحوال لا يعترف المسؤول بمسؤوليته⁴.

حيث يجب على الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري القيام برفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة وفق الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ويؤسس

¹ - المادة 137 قانون رقم 58/75 السالف الذكر، ص 34.

² - المادة 23 من الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (ج ر عدد 52 مؤرخة في 18-11-1975)، ص 34.

³ - المرجع نفسه، ص 184.

⁴ - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر، 1991، ص 126.

دعواه على أساس المادة 124 من ق.م التي تنص على "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"¹.

كما أن التزام الدولة هنا بالتعويض "يعني أن ذمتها تتشغل بالتزام مالي تتحمله في صورة تعويض يؤدي إلى المضرور بسبب الخطأ الثابت الذي تسبب فيه مح.ع في مجال وظيفته، ولا يمكن للدولة أن تنفي مسؤوليتها عن الخطأ المرتكب بدعوى أنها أحسنت رقابتها على المحافظ العقاري"².

فتقوم مسؤولية الدولة بالتعويض هنا بثبوت مسؤولية مح.ع على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه طبقا لنص المادة 136 من القانون المدني، والتي تقوم على أساس فكرة الضمان ما دام أن عمل مح.ع مرتبط بالدولة (موظف) ومادام يعمل لحسابها تحل محله في التعويض في حال ارتكابه أخطاء أثناء تأدية وظيفتها أو بمناسبةها.

تنشأ دعوى المسؤولية علاقة بين المضرور والمسؤول عن وقوع الضرر، علاقة تنتهي بإقرار تعويض يحكم به القاضي لفائدة المضرور من أخطاء مح.ع، ودعوى المسؤولية تخضع للقواعد العامة التي تخضع لها جميع الدعاوى، ولكنها تتميز بمسائل معينة وهي ما سنتطرق إليها فيما يأتي:

1 - أطراف دعوى المسؤولية

كل دعوى ترفع لدى القضاء لابد و أن يكون لها طرفان مدعي ومدعى عليه، مدعي يمثل الطرف المضرور من أخطاء مح.ع في دعوى المسؤولية والمدعى عليه وهما كالتالي:

أ/ **المدعي:** "المضرور في دعوى المسؤولية هو الذي يرفعها، وهو الذي يطالب بالتعويض، فغير المضرور ليس له حق بالتعويض"³.

إذا رافع دعوى المسؤولية هو المضرور المطالب بالتعويض، عن الضرر الذي لحقه من جراء

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 186.

² - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 146.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح في القانون المدني، الجزء الأول، منشأة المعارف بالاسكندرية، 2004، ص 732.

الأخطاء المرتكبة من طرف مح.ع.

ب/ المدعى عليه: إن المسؤول هو من تقع عليه دعوى المسؤولية، أي المدعى عليه سواء كان عن فعله الشخصي أو مسؤولاً عن غيره، ففي الحالة الأولى إما أن ترفع ضد المحافظ العقاري، فالمحافظ وحسب نص المادة 124 من ق.م جعل المحافظ مسؤول من جراء فعله التقصيري، الذي ألحق الضرر بالمضروب وبالتالي تقوم في حقه دعوى المسؤولية، كما و أنه حسب نص المادة 136 جعل المتبوع مسؤولاً عن تابعه على أساس علاقة التبعية بينهما، وبالتالي ترك الأمر هنا مفتوح لمسلك المدعي في الدعوى، إما أن يرفعها على المحافظ العقاري أو على الدولة.

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى التعويض المرفوعة على المحافظ العقاري، ترفع أمام المحكمة الإدارية التي وقع بدائرة اختصاصها الفعل الضار، وهذا حسب نص المادة 7/804 التي تنص على " خلافا لأحكام المادة 803 أعلاه، ترفع الدعاوى وجوباً أمام المحاكم الإدارية في المواد المبينة أدناه:

7 - في مادة تعويض الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو فعل تقصيري، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الفعل الضار"¹.

كما يمكن أن ترفع دعوى المسؤولية أيضاً ضد الدولة فهي المسؤولة عن أخطاء مح.ع فبمقتضى القواعد المدنية تكون الدولة مسؤولة عن الخطأ الصادر من أحد موظفيها بمجرد أن يثبت إتصال الخطأ بالوظيفة صلة مادية أو سببية، ودون النظر لنوع هذا الخطأ، وهذا يعني فرصة كبيرة في الحصول على تعويض عما لحق به من ضرر².

وترفع دعوى التعويض المرفوعة ضد الدولة أمام المحكمة الإدارية، الذي يوجد العقار بدائرة اختصاصه.

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج ر عدد 21 مؤرخة في 2008/04/23)، ص 187.

² - عادل أحمد الطائي، المسؤولية المدنية للدولة عن أخطاء موظفيها، (د ط)، دار صبح للطباعة والنشر، لبنان، 1999، ص 247.

أما فيما يخص التمثيل القضائي فإنها ترفع طبقاً لما جاء في القرار رقم 10 المؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

2 - موضوع الدعوى

"الأصل أن سبب الدعوى هو الحق الذي اعتدى عليه، أو هو فيما يتعلق بدعوى المسؤولية الضرر الذي أصاب المضرور، والسبب على هذا النحو لا يختلف باختلاف الوسيلة، ووسيلة المدعى في الحصول على حقه في التعويض عن الضرر الذي لحقه هي الإدعاء بخطأ اقترفه المدعى عليه".

وبذلك نقول أن سبب رفع دعوى التعويض هو إخلال المحافظ العقاري بمصلحة مشروعة للمضرور" وبمعنى آخر هو الحق الذي اعتدى عليه، وهو الضرر الذي أصاب المضرور¹.

3 - تقادم دعوى المسؤولية

نصت المادة 133 من القانون المدني تسقط دعوى التعويض بإنقضاء خمسة (15) سنة من يوم وقوع العمل الضار، والنص التشريعي جاء واضح وبين أن مدة سقوط دعوى المسؤولية التقصيرية هي خمسة عشرة سنة تبدأ من يوم وقوع العمل الضار. وتتقضي سواء علم أو لم يعلم المضرور بحدوث الضرر والمسؤول عنه وهي من الدفع التي قد يلجأ إليها المدعى عليه للتخلص من التزامه بالتعويض بالدفع بتقادم دعوى المسؤولية²، هذا بالنسبة للدعوى المرفوعة على المحافظ العقاري، أما بالنسبة للدعوى المرفوعة على الدولة تكون في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف الضرر.

¹ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 133.

² - أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، (د ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2008، ص

ثانياً: كيفية تقدير التعويض

وسأطرق إليه إلى عنصرين هما التعويض بوجه عام، سواء كان بشكل عيني أو بمقابل، ثم أظنق بعد ذلك إلى تقدير التعويض حسب قانون الشهر العقاري.

1 - التعويض بوجه عام

إن التعويض وبشكل عام يكون إما بجبر الضرر وإعادة الحال إلى ما كانت عليه، و إما أن يكون بدفع مبلغ نقدي للمصاب بدلاً من التعويض العيني، وفيما يخص المسؤولية التقصيرية نلاحظ أنه في الكثرة الغالبة من الأحوال يتعذر التنفيذ العيني ولا يبقى أمام القاضي إلا الحكم بالتعويض بمقابل¹.

وقد نصت المادة 132 من القانون المدني " يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسطاً، كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأميناً.

ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي، تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض، بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع"².

2 - كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري

بالإضافة إلى التعويض الذي يكون عينياً و إما نقدياً، والذي قد تتحمله الدولة نتيجة أخطاء مح.ع والذي كما قلنا فيما سبق يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق، نجد أن أغلبية الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني تطبق نظام تعويض خاص يتمثل في إنشاء صندوق ضمان خاص يسمى صندوق ضمان السجل العيني يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل.

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 187.

² - قانون رقم 58/75 السالف الذكر، ص 33.

أما المشرع الجزائري وعكس ذلك لا يملك نظام خاص بالتعويض، " وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة على الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي، وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية، التي تخصص مبلغ لضمان سداد التعويضات المستحقة، لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة"¹.

كما يمكن القول بهذا الصدد " يعتبر المحافظ العقاري موظفا محاسبا لأنه يقوم بتحصيل مستحقات الخزينة العمومية والمتمثلة في الرسوم المطبقة على كل تصرف يصدره"².

الفرع الثاني: دعوى الرجوع

إن ما ينجر عن التزام الدعوى بالتعويض، عن الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري، هو إمكانية رجوع هاته الأخيرة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وهو ما يسمى بدعوى الرجوع التي أساسها الخطأ الجسيم، وقد نصت على ذلك المادة 137 من القانون المدني " للمتبع حق الرجوع على تابعه في حال ارتكابه خطأ جسيم"³. وكل من المادة 23 من الأمر 74/75 المذكور سابقا حيث ورد في نص المادة " وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"⁴.

أولا: الأساس القانوني لدعوى الرجوع

" إن المبنى القانوني لدعوى المتبع على التابع هو الخطأ الشخصي الذي ارتكبه التابع فأحدث ضرر للغير، مما جعل الخطأ يرتد على المتبع، فالمقاضاة إذا تكون بالإستناد لمسؤولية التابع التقصيرية".

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 188

² - أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، الجزائر، 2006-2007، ص 49.

³ - المادة 137 من القانون 75-58 السالف الذكر، ص 34.

⁴ - المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، ص 188.

إذ يحق للمتبوع إقامة الدعوى على التابع لتحميله عبئ التعويض الذي حكم عليه به لخطأ ارتكبه وهذا لا يمنع التابع من طلب إعفائه من التعويض أو توزيعه بينه وبين المتبوع إذا كان لهذا الأخير خطأ في التوجيه والرقابة أو أنه ادعى أنه ينفذ أمر سيده، ومن جهة ثانية لا يحق للمتبوع الإدعاء بوجه التابع لتحميله عبئ التعويض إذا كان الضرر الحاصل نتيجة عمل كلفه به، لأنه يكون ممثل له في تنفيذ العمل، وعليه أن يتحمل نتائجه في رفع دعوى الرجوع، لأنه إذا لم يتصف الخطأ بالجسامة رغم تحملها عبئ التعويض المتضرر لا يمكنها أن ترفع دعوى الرجوع ضده.

وبذلك نقول أن دعوى الرجوع الموجهة ضد شخص المحافظ العقاري تستند على شرط أساسي وهو أن يتصف الخطأ الذي ارتكبه هذا الأخير بالجسامة، وهذا الشرط يعد بمثابة القيد على الإدارة في رفع دعوى الرجوع، لأنه إذا لم يتصف الخطأ بالجسامة رغم تحملها عبئ التعويض المتضرر لا يمكنها أن ترفع دعوى الرجوع ضده.

" إذا المحافظ العقاري هو المسؤول الأول و الأخير عن أفعاله و أخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطاؤه جسيمة، إذا أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرفه، ودعوى الرجوع هي دعوى شخصية قائمة بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري إلا بعد دفع التعويض للمضرور"¹.

ثانياً: إجراءات دعوى الرجوع

لم يتضمن قانون الشهر العقاري أي شرط أو إجراء فيما يخص رفع دعوى الرجوع فتطبق بذلك القواعد العامة.

فترفع الدعوى من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، وبما أن طرفي النزاع الإدارة والموظف العام فإن القضاء المختص بالنظر في دعوى الرجوع هو القضاء الإداري، وذلك حسب

¹ - نبيلة بن عائشة، مداخلة بعنوان، "مسؤولية المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع: الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر 27-28 أبريل، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011، ص 7.

نص المادة 800 من ق.إ.م.إ التي تنص على " المحاكم هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص في الفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"¹.

وتتبع الإدارة إجراء قانوني للرجوع على المحافظ العقاري، فهي تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي أو الأمر بالدفع ويمكن للموظف مواجهتها إذا كان هناك أي إشكال، وفي الكثير من الحالات تكتفي الإدارة بطلب التعويض عن طريق سند إجرائي ينفذ دون حاجة إلى إصدار قرار.

¹ - المادة 800 قانون 08-09 السالف الذكر، ص 186.

الفصل الثاني:

مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون العام

للمحافظ العقاري دور كبير في استقرار الملكية العقارية، إذ أنه من الطبيعي أن يحافظ على حقوق الأفراد وبهذا تقوم مسؤوليته في حال ارتكابه لخطأ أثناء ممارسة مهامه، حيث نصت المادة 23 من الامر 74/75 السابق ذكره تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى¹.

أيضا كيف فعل مسؤولية المحافظ العقاري بالجريمة في حالة الإخلال بالتزام قانوني منصوص عليه بقانون العقوبات وكان له خطورة سواء على المصلحة العامة أو الخاصة ، هذا الأمر الذي يستدعي المتابعة الجزائية للمحافظ العقاري.

المبحث الأول :المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

قد يصدر المحافظ العقاري قرارات غير مشروعة تحمل في مضمونها خطأ مرفقي يلزم الدولة بالتعويض عن الأضرار ، وبذلك فإن مسؤولية المحافظ هنا تقوم على أساس القرارات الغير مشروعة.

المطلب الأول: قرارات غير مشروعة والخطأ المرفقي

إن اتخاذ قرار غير مشروع من طرف المحافظ العقاري أو ارتكاب خطأ مرفقي أو مصلحي قد يضر بالغير مما يؤدي إلى التعويض أو المساءلة التأديبية.

الفرع الأول: قرارات غير مشروعة

إن المحافظ العقاري عبارة عن موظف عام يعمل تحت وصاية وزارة المالية، والموظف العام هو كل شخص يعهد إليه عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد أشخاص القانون العام، وهذا الأخير باعتباره موظف عمومي يؤدي خدمة عامة، تصاغ سلطته في إدارة المرفق العام _ المحافظة العقارية_ في شكل قرارات، هذه القرارات قد تأخذ طابع المشروعية كما يمكن أن تأخذ طابع اللا مشروعية، وفي الحديث عن قرارات المحافظ العقاري الغير مشروعة لابد من التطرق

¹ - المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، ص188.

إلى قراره من حيث مطابقته للخصائص القانونية للقرار الإداري، فعدم مشروعية القرار هي الصورة الملموسة للخطأ المرفقي¹، والتي يمكن أن نجدتها في قرارات المحافظ العقاري بأوجهها الأربعة المعروفة (مخالفة الشكل والإختصاص والقانون والإنحراف)، إذ لا بد أن يكون هذا الأخير سليماً منتجا لأثاره القانونية.

والمحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه في مجال الشهر العقاري، من أهم القرارات التي قد يصدرها قرار رفض الإيداع وقرار رفض الإجراء، وقد تتسم هذه الإجراءات بعدم الشرعية فتلحق الضرر بحقوق الأفراد فتتسبب مسؤولية تجاه المتضررين، الذين منح لهم المشرع حق الطعن في قراراته.

أولاً: قراري رفض الإيداع والإجراء

لقد منح المشرع الجزائري مح.ع، السلطة الكاملة في رفض الإيداع أو الإجراء لكل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية اللازمة، لأنه أكثر المهنيين عرضة للأخطاء وأكثرهم تحملاً للمسؤولية.

1 - قرار رفض الإيداع

وهي الحالة التي يرفض المحافظ العقاري إيداع العقود والوثائق المرفقة بها بغرض شهرها، في حالة ما إذا وجد عيوباً أو نقائص خطيرة تكون سهلة للاكتشاف بعد فحص سريع لمجمل الوثائق المودعة².

وهو إجراء يتطلب فحصاً كاملاً ودقيقاً ووقتاً كافياً من أجل دراسة الوثائق التي تم تقييدها في سجل الإيداع ويتطلب هذا الفحص إجراء بعض المقارنات مع الوثائق التي أشهرت من قبل في مجموعة البطاقات العقارية.

ورفض الإيداع هو رفض كلي في الأصل يتعلق بالملف المودع بأكمله، حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات فقط، إلا أن المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 بينت أن هناك حالات يكون فيها رفض الإيداع جزئياً وهي :

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 155.

² - زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، في القانون الخاص، (العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص 44.

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين، حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض منهم دون البعض الآخر.
- حالة المزادات حسب قطع الأرض أو البيع المتميزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بعدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزادات أو البيع المتميزة.
- حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الإشهار تتضمن امتيازاً أو رهناً أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها الحق أو الحجز فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية، أما في حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصاً¹.
- وتختلف أسباب رفض الإيداع، فإما أن يتعلق الأمر بتخلف إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة، أو قد يتعلق بنقص أو الخطأ في تعيين الأطراف أو العقارات والتي قد تم ضبطها في المادة 101 من المرسوم 63/76 وهي :
- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح.
- عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.

¹ - مرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 30 مؤرخة في 13-04-1976)، ص 234.

- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105.
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- وعندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ ينهي تنفيذ الإجراء.

أ/- إجراءات رفض الإيداع

يتم تجسيد رفض الإيداع في رسالة مكتوبة توجه لمودع العقود أو المحررات، يحدد بموجبها تاريخ الرفض و أسبابه والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك، ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة، وعلى مح.ع التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لبثليغ قرار الرفض، حيث " يبلغ في أقصى أجل قدره خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ الإيداع"¹، وهذا حسب نص المادة 107 من المرسوم 63/76، وفي حالة تصحيح الوثيقة أو تعديلها يقوم مح.ع بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع.

2 - قرار رفض الإجراء

هو ذلك الإجراء الذي يتطلب من المحافظ العقاري، فحصاً كاملاً دقيقاً من خلال دراسة الوثائق المودعة من قبل والتي تم قبولها وتقييدها في سجل الإيداع بغرض إجراء مقارنة معها ومع الوثائق التي شهرت في مجموعة البطاقات العقارية².

ويصدر قرار رفض الإجراء من المحافظ إذا كان هناك عدم تطابق مع البيانات المودعة ومجموعة البطاقات العقارية المتواجدة على مستوى المحافظة العقارية.

أ/- إجراءات رفض الإجراء

عند توفر سبب رفض الإجراء يقوم المحافظ العقاري بتبليغ الشخص الموقع على شهادة الهوية الرسمية أو النسخ أو الجداول، في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع عن طريق رسالة موصى عليها

¹ - المادة 107 من مرسوم رقم 63/76 السالف الذكر، ص 235.

² - زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 52.

مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مع مقابل إقرار بذلك أو إلى الموطن المشار إليه في الوثيقة المودعة مع أجل تسوية الوضعية، وتعطى للموقع على الهوية مهلة 15 يوم من تاريخ التبليغ المباشر أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو من تاريخ الرسالة الموصى عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية.

ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

"خوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطاته في رفض الإيداع أو الإجراء بالنسبة للوثائق التي لم تراعى فيها الشروط القانونية السابق ذكرها، منح المشرع المتضرر حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري"¹ لذلك فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة والدقة مع استعمال كامل السلطات التي منحه إياها المشرع.

وذلك حسب نص المادة 24 من الامر 74/75 التي جاء فيها "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"²

ترفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري خلال أجل حددته المادة 3/110 "بشهرين تحسب من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإقرار بالاستلام إذا سلم للمعني شخصا"³ أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحاكم الإدارية وذلك باعتبار أن قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء تعد قرارات إدارية حيث تنص المادة 1/801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في :

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص مشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

¹ علي مصراوي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009، ص 57.

² المادة 24 من الأمر 74/75 السالف الذكر، ص 188.

³ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2011-2012، ص 143.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية¹

وعمالية الطعن عمليا تكون في شكل عريضة موقعة من قبل المدعي وذلك بعد أن يتم شهرها في المحافظة العقارية، لحفظ حقه في حالة صدور حكم لصالحه، وبعد ذلك تودع أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة.

وترفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري ومديري أملاك الدولة على المستوى المحلي أمام المحاكم الإدارية، وضد المدير العام للأملاك الوطنية على المستوى المركزي في حالة الإستئناف أمام مجلس الدولة.

الفرع الثاني: الخطأ المرفقي

يمكن أن يأخذ الخطأ المصلحي، صورا متعددة كإهمال، التأخير، وعدم التبصر ومع هذا فإن القضاء الإداري لم يصنع قاعدة عامة مطلقة له، وترك مسألة تقديره في كل حال على حدا.

والمشروع حسب نص المادة 23² من الأمر 74/75 يشير إلى أن المسؤولية المترتبة على الأخطاء التي يقترفها المحافظ العقاري تنقرر في الأصل على الدولة، ولا يحكم بالتعويض الناتج عن الخطأ المرفقي إلا وفقا لمعيار جسامه الخطأ ولا اعتبارات متعددة منها :

- مراعاة الظروف التي تؤدي فيها الإدارة أعمالها (ظرفي الزمان والمكان).

- مراعاة الأعباء المالية للإدارة في مواجهة التزاماتها، وموقف المضرور إزاء الإدارة.

- مراعاة طبيعة المرفق والخدمة العامة.

"وتحديد طبيعة الخطأ تكمن أو تظهر أهميتها في توزيع المسؤوليات، حيث يكون الموظف مرتكب الخطأ الشخصي مسؤولا عن عمله أمام الجهة القضائية العادية، ويتحمل التعويض من ذمته

¹ - المادة 801 من القانون 08-09 السالف الذكر، ص 186.

² - المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، ص 188.

المالية الخاصة، بينما مرتكب الخطأ المرفقي يؤدي إلى مسؤولية الإدارة، وتكون الجهات القضائية الإدارية هي المختصة، ويتم تعويض الضحية من خزينة الدولة¹.

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء الإداري، ولمدة طويلة اعتبر أن المسؤولية الإدارية لها أساس وحيد، وهو الخطأ المرفقي، الأمر الذي سبب في حدوث أضرار بالغة، كانت ناجمة عن الأخطاء الشخصية للموظفين، الأمر الذي دعى إلى التفكير في إمكانية أن يلزم الخطأ الشخصي الإدارة ويرتب مسؤوليتها، نتيجة لذلك ظهرت نظرية الجمع والتي جاءت على مرحلتين: الأولى تتمثل في جمع المسؤوليات بسبب خطأ شخصي مرتكب داخل المرفق العام، أي أن الضرر نتيجة اجتماع للخطأ الشخصي والخطأ المرفقي لموظف ما، أما المرحلة الثانية تتمثل في جمع المسؤوليات ويكون الضرر فيها ناجم عن خطأ شخصي فقط، وتقر الجهات القضائية الإدارية مسؤولية الإدارة التي ينسب لها العمل المضر.

ولقد ترتب على هذه النظرية نتائج، ويكون ذلك إما بالنسبة للحق المعترف به للضحية من جهة أو بالنسبة للعلاقة الموجودة بين الموظف مرتكب الخطأ والإدارة من جهة.

فبالنسبة للضحية هذه النظرية منحتة حق الاختيار بين اللجوء إلى القضاء الإداري في رفع دعوى قضائية ضد الإدارة، أو رفع دعوى ضد الموظف أمام القضاء العادي، ولكنها في نفس الوقت نهبت من الجمع في التعويضات، بحيث لا يمكن للضحية أن يطلب التعويض من الإدارة والموظف في نفس الوقت.

أما بالنسبة للعلاقة الموجودة بين الإدارة والموظف والتي من خلالها يتم إسترداد مبالغ التعويضات المحكوم بها، والتي تسمى بدعاوى الرجوع، منها دعوى الرجوع المنصوص عليها في المادة 23 من الأمر 74/75 حيث تنص على إمكانية رجوع الدولة على المحافظ من خلال دعوى الرجوع على أساس الخطأ الجسيم بنصها على "... وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"² وبالتالي أخذ المشرع بنظرية الجمع التي من آثارها إمكانية رجوع الدولة على الموظف والتي نجدها مجسدة في دعوى رجوع الدولة على المحافظ، بحيث أنه إذا

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 156.

² - المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، ص 188.

كانت الدولة تتحمل المسؤولية على أساس الخطأ المرفقي، فإن الرجوع عليه على أساس الخطأ الجسيم يعني مسؤوليته الشخصية على أساس الخطأ الشخصي.

أولاً: تطبيقات عن أخطاء المحافظ العقاري

1 - الأخطاء المرفقية

- عدم قيام المحافظ بالمراقبة والتحري عن التصرفات بشكل دقيق.
- عدم القيام بفحص العقود و الوثائق والشروع في عملية شهرها.
- عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.
- عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 السابق الذكر والمتضمن رفض الإيداع¹.

2 - الأخطاء الجسيمة

- لم يحدد المشرع الأخطاء الجسيمة وإنما ترك مسألة ذلك للسلطة التقديرية للقاضي، وبالاستناد إلى تعريفه الذي يقول هو ذلك الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، نقول قد يرتكب المحافظ بعض الأخطاء الجسيمة منها :
- تسليم دفتر عقاري دون مراعاة مقياس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة في إطار المسح العام للأراضي، ويعتبر خطأ مح.ع هنا خطأ جسيم لأن غرض المسح هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، تسهيلاً لتداول العقارات وضبط الملكية العقارية.
- حالة شهر مح.ع لحق مشوب بعيب، كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة، أو وجود خطأ في مساحة العقار الموهوب².
- عندما يقوم مح.ع بإجراء شهر بيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية، وكانت مديرية أملاك

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 159.

² - المرجع نفسه، ص 160.

الدولة قد قدمت اعتراضاً على هذا التصرف، إضافة إلى ذلك شهر لشهادة حيازة تكون محررة من طرف شخص غير مؤهل قانوناً، كإمضاء الأمين العام عليها بدلاً من رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

- قيام مح.ع بشهر تصرف محرر بعقد عرفي بعد تاريخ 01 جانفي 1971، أو شهر تصرفات عقارية دون توافر قاعدة الرسمية والشهر المسبق.

ثانياً: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

1 - مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري

حسب نص المادة 23 من الأمر 74/75 هي مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، أي مسؤولية الدولة على أساس خطأ الموظف التابع لها².

وللمتضرر من أخطاء مح.ع، حق الطعن ضدها، وذلك بعد توافر أركان المسؤولية التي يستدعي لقيامها الخطأ التقصيري المرتكب من طرف مح.ع والذي يترتب ضرر للمدعي، بالإضافة إلى وجود علاقة سببية ما بين الخطأ والضرر.

2 - كيفية الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

على غرار ما سبق من إجراءات الطعن في قرارات مح.ع، تتم عملية الطعن في أخطائه والمشرع لم يخصصها بقواعد خاصة بذلك في قانون الشهر العقاري إنما أحالها إلى القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى، حيث يجب أن تتوفر في الدعوى كل من شرطي الصفة والمصلحة وذلك طبقاً لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث ترفعه ضد وزير المالية يمثله في ذلك أمام القضاء المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام مجلس الدولة، وكل من مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري وذلك في القضايا المرفوعة أمام

¹ - زهيرة بن خضيرة، المرجع السابق، ص 40.

² - محمد أور مضيبي، البيع العقاري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة، الفترة التكوينية 2005-2008، ص 53.

المحاكم الإدارية، وترفع الدعوى حسب ما هو مبين في المادة 112 من المرسوم 63/76 والتي تنص على أن الطعن يقدم في شكل عريضة مكتوبة وموقعة من طرف المدعي، تتضمن البيانات اللازمة لقبول الدعوى شكلاً أمام المحكمة المختصة طبقاً لنص المواد 13-14-15 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، وميعاد تحريك دعوى المسؤولية يكون في أجل عام ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ¹.

ويجب أن تشهر الدعوى طبقاً لنص المادة 17 من ق.إ.م. وهذا تحت طائلة عدم القبول شكلاً. وبخصوص دعوى الرجوع المرفوعة على مح.ع، فالدولة هنا يمثلها مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، والتي يطالب فيها مح.ع بالتعويض على أساس الخطأ الجسيم الذي ارتكبه.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

وتشمل هذه الآثار المساءلة التأديبية التي تقوم من جراء أي تخل عن الواجبات أو المساس بالانضباط، ودعوى التعويض التي يمكن للمضروب رفعها للمطالبة بالتعويض.

الفرع الأول: المساءلة التأديبية للمحافظ العقاري

إن إخلال مح.ع بالتزامات وظيفته يعد أساساً لمسؤوليته التأديبية التي يمكن أن يخضع لها، والتي نجد أساسها في نص المادة 160 من الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، والتي تنص على "يشكل كل تخل عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تادية مهامه خطأ مهنياً ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية، دون المساس، عند الإقتضاء، بالمتابعات الجزائية"².

¹ - نبيلة صادقي، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009، ص 46.

² - الأمر 06-03 المؤرخ في 15 يوليوسنة 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، (ج ر عدد 46 المؤرخة في 16-07-2006)، ص 32.

حيث يسأل كل موظف تأديبياً عن أخطائه التي يرتكبها أثناء أو بسبب تأدية وظيفته، وهذا بعد توافر أركان الجريمة التأديبية، وذلك حتى تتقرر مسؤوليته التأديبية¹.

أولاً: أركان الجريمة التأديبية

إن الجريمة التأديبية مستقلة عن غيرها من الجرائم بما يميزها من أركان التي لا تقوم إلا بها وهي:

1 - الركن المادي: يتمثل في الفعل أو السلوك الذي أتى به مح.ع في صورة إخلال بواجباته المهنية الملقاة على عاتقه، وأثناء تأدية مهامه والذي يشترط فيه أن يحدث أثر في الوسط الوظيفي حتى يكون ركناً مكوناً للجريمة التأديبية.

2 - الركن المعنوي: المقصود به توجه مح.ع بسلوكه وعن إرادة آثمة إلى إحداث ضرر، فإذا تعدد الموظف ذلك فالركن المعنوي هو القصد و إذا أراد عدم تحقيق نتيجة من سلوكه كان الركن المعنوي هو الخطأ الغير عمدي، وبذلك تظهر أهمية عنصر الإرادة في الجريمة التأديبية سواء كانت في شكل عمدي أو غير عمدي، بحيث لا تقوم على الخطأ كالجريمة الجنائية.

3 - الركن الشرعي: نجد المواد 177 إلى 181² التي حددت شرعية الجرائم التأديبية من القانون

03-06 الذي صنف الأخطاء المهنية إلى:

- أخطاء من الدرجة الأولى.
- أخطاء من الدرجة الثانية.
- أخطاء من الدرجة الثالثة.
- أخطاء من الدرجة الرابعة.

¹- الطاهر بريك، المرجع السابق ص 141.

²- المواد 177 إلى 181 من الأمر 03-06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية (ج ر عدد 46 المؤرخة في 16-07-2006)، ص 16.

ثانياً: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري

إن أهم أثر لدينا يقوم بعد وقوع الجريمة التأديبية من طرف مح.ع بجميع أركانها هو توقيع الجزاءات التأديبية المنصوص عليها، ويتم تحديدها بناء على درجة جسامة الخطأ والظروف التي ارتكب فيها، ومسؤولية مح.ع والنتيجة المترتبة على سير المصلحة، وكذا الأضرار التي مست بالمستفيدين¹.

والعقوبات التأديبية التي يمكن توقيعها على مح.ع باعتباره موظف تصنف حسب درجة جسامة الخطأ إلى أربعة درجات، حسب مانص عليه الأمر 06-03 وهي:

1 - الدرجة الأولى:

- التنبيه،

- الإنذار الكتابي،

- التوبيخ.

2 - الدرجة الثانية:

- التوقيف عن العمل من يوم (1) إلى ثلاثة (3) أيام.

- الشطب من قائمة التأهيل².

تعتبر على وجه الخصوص هنا أخطاء من الدرجة الثانية الأعمال التي يقوم من خلالها مح.ع ب:

- "المساس سهواً أو إهمالاً بأمن المستخدمين و/ أو أملاك الإدارة.

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 189.

² - المادة 136 من الأمر 06-03 السالف الذكر، ص 33.

- الإخلال بالواجبات القانونية الأساسية غير تلك المنصوص عليها في المادتين 180 و 181¹ وهذه العقوبات تتخذها السلطة التي لها صلاحيات التعيين بقرار مبرر بعد أخذها توضيح كتابي من طرف المعني.

وتجدر الإشارة أنه إذا سلطت على مح.ع عقوبات من الدرجة الأولى والثانية يمكنه طلب رد الإعتبار بعد سنة من تاريخ إتخاذ العقوبة، ويكون ذلك من السلطة التي لها صلاحيات تعيينه.

3 - الدرجة الثالثة:

- التوقيف عن العمل من أربعة (4) إلى ثمانية (8) أيام،

- التنزيل من درجة إلى درجتين،

- النقل الإجباري،

ويكون عند قيام مح.ع ب :

- " تحويل غير قانوني للوثائق الإدارية،

- إخفاء المعلومات ذات الطابع المهني،

- رفض تنفيذ تعليمات السلطة السليمة في إطار تأدية المهام المرتبطة بوظيفته دون مبرر مقبول،

- إفشاء أو محاولة إفشاء الأسرار المهنية،

- إستعمال تجهيزات أو أملاك الإدارة لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة².

4 - الدرجة الرابعة:

- التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة،

¹ - المادة 179، المرجع نفسه، ص 36.

² - المادة 180، المرجع السابق، ص 36.

- التسريح¹.

والأخطاء المهنية التي هي من نفس درجتها على وجه الخصوص هي:

- عملية الإستفادة من امتيازات سواء كان من شخص طبيعي أو معنوي، مقابل أدائه خدمة في إطار ممارسة وظيفته، أو ارتكاب مح.ع أعمال عنف على أي شخص في مكان العمل، كذلك التسبب عمدا في أضرار مادية جسيمة بتجهيزات وأملاك المؤسسة أو الإدارة العمومية التي من شأنها الإخلال بالسير الحسن للمحافظة، أيضا إتلاف وثائق إدارية أو تزوير الشهادات أو المؤهلات أو كل وثيقة سمحت له بالتوظيف أو بالترقية، أيضا عملية الجمع بين الوظيفة التي يشغلها ونشاط آخر مريح، غير تلك المنصوص عليها في المادتين 43 و 44 من هذا الأمر.

وفي حالة تطبيق عقوبة تأديبية من الدرجة الثالثة والرابعة أن يقدم تظلما أمام لجنة الطعن المختصة في أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار.

وبالنسبة لعقوبات من الدرجتين الأخيرتين تتخذ من السلطة التي لها صلاحية التعيين، بقرار مبرر بعد أخذ رأي اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة، والتي تجتمع كمجلس تأديبي، والتي يتعين عليها الفصل في القضية المطروحة أمامها في أجل لا يتجاوز خمسة وأربعين يوم.

وهذا الأخير يجب أن يعلم في أجل لا يتعدى 45 يوم بتقرير السلطة الوصية عن وجود الخطأ، حيث يسقط هذا الأخير بعد فوات هذا الأجل.

وفي إطار هاته المتابعة يحق المحافظ العقاري أن يبلغ بالأخطاء المنسوبة إليه، وأن يطلع على كامل ملفه التأديبي في أجل 15 يوم ابتداء من تحريك الدعوى التأديبية، وهو ملزم بالإمتثال شخصيا أمام المجلس التأديبي، إلا إذا حالت قوة قاهرة دون ذلك، وفي حالة عدم حضوره ورفض المجلس تبريره في ذلك، تستمر متابعته التأديبية، وهذا ما أشارت إليه المواد 165 إلى 168 من الأمر السالف الذكر.

¹- المادة 174، الرجوع السابق، ص 33.

وقرارات المجلس التأديبي تكون مبررة يتم تداولها في جلسات مغلقة، وبهذا الخصوص اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء كمجلس تأديبي يمكنها طلب فتح تحقيق إداري من السلطة التي لها صلاحيات التعيين، قبل البت في القضية المطروحة¹.

يتم تبليغ المحافظ العقاري بالعقوبة في أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ اتخاذ القرار، ويحفظ ذلك في ملفه الإداري.

وفي حال كان خطأ مح.ع جسيم يؤدي إلى عقوبة من الدرجة الرابعة، تقوم السلطة المعنية بتوقيفه عن مهامه فوراً، وهذا حسب نص المادة 173 من الأمر السالف الذكر.

ويتقاضى مح.ع خلال فترة التوقيف نصف راتبه وكذا مجمل المنح العائلية.

وإذا كانت العقوبات المتخذة في حقه أقل من الدرجة الرابعة، أو في حالة تبرئته من الأعمال المنسوبة إليه، يسترجع الموظف كامل حقوقه والجزء الذي خصم من راتبه.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

تعد دعوى التعويض في المسؤولية الإدارية الوسيلة القضائية الوحيدة والأصلية والفعالة لتطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية تطبيقاً سليماً وضمناً لسلامة وعدالة الأعمال الإدارية في الدولة وحماية حقوق وحرّيات الإنسان في مواجهة أعمال السلطة العامة.

كما أنها تمتاز بدعوى قضاء كامل والتي "يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية"².

أولاً: مفهوم دعوى التعويض

1 - تعريف دعوى التعويض

"ويمكن تعريف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية، التي يحركها ويرفعها أصحاب

¹ - المادة 171 من الامر 06-03 السالف الذكر، ص 34.

² - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، دار بغدادى لنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 198.

الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا لشكليات والإجراءات المقررة قانوناً¹.

2 - خصائص دعوى التعويض

أ/ دعوى قضائية: ترفع أمام جهة قضائية مختصة وهي المحكمة الإدارية.

ب/ دعوى ذاتية شخصية: تباشر على أساس الحق الشخصي لرافعها، "وتستهدف تحقيق مصلحة شخصية وذاتية"

ج/ من دعاوى القضاء الكامل: "نظر لأن سلطات القاضي الإداري فيها أوسع من سلطاته في دعاوى الشرعية، سواء من حيث البحث عن وجود الحق والضرر أو تقييمه، وكذا تقدير التعويض والحكم به"².

د/ من دعاوى قضاء الحقوق: تقوم على أساس الحق الشخصي المكتسب.

هـ/ دعوى إدارية خاصة ومستقلة عن الدعوى المدنية: هي دعوى مستقلة بإجراءاتها تتلاءم مع نشاط الإدارة.

و/ دعوى مؤسسة على الخطأ: أي الخطأ الذي ينسب إلى الإدارة والذي بدونه لا يتم الحكم بالتعويض.

ثانياً: شروط دعوى التعويض

2 - الشروط العامة

وهي الشروط التي اشترطها المشرع بصفة عامة في أي دعوى:

أ/ الشروط المتعلقة بالعريضة

لكي تقبل الدعوى يجب أن تكون عريضة إفتتاح الدعوى سليمة شكلاً، مستوفية لجميع الشروط

¹ - زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 61-62

² - الحسن كفيف، النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص الدول والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر 2012-2013، ص 133.

الشكلية المنصوص عليها في المواد 815 و 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة 815 على مراعاة أحكام المادة 827 التي تنص على أنه ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام.

أما المادة 816 فقد نصت على أنه يجب أن تتضمن عريضة رفع إفتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون.

ب/ الشروط المتعلقة بالمدعي:

وهي الشروط التي تضمنتها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي نصت على وجوب توفر الصفة والمصلحة في المدعي المتضرر لدى مباشرة الدعوى.

2 - الشروط الخاصة

"وهي شروط خاصة بدعوى المسؤولية كدعوى إدارية باعتبارها من دعاوى القضاء الكامل، بحيث تتفرد بها عن غيرها من الدعاوى الأخرى، وهي تتمثل خصوصا في شرطي الإختصاص القضائي النوعي والإقليمي"¹.

أ/ الإختصاص الإقليمي:

تطبيقا لنص المادة 804² من قانون إ.م.إ ترفع دعوى التعويض وجوبا أمام المحاكم الإدارية، والمشرع حسب نص هاته المادة أخذ بمعيار مكان وقوع الفعل الضار مراعاة منه لحال المضرور الذي تعرض للضرر.

وبالتالي فإنه بغض النظر عن مكان السلطة الإدارية المسؤولة، فإن الإختصاص ينعقد وجوبا للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الفعل الضار.

¹ - الحسن كفيف، المرجع السابق، ص 139.

² - المادة 804 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب/ الإختصاص النوعي:

إن المشرع وفي نطاق النظام القانوني م.س.إ قد أخذ بمعيار عضوي عام لتحديد إختصاص المحاكم الإدارية، وذلك متى كان أحد الأطراف في الدعوى ذو شخصية معنوية عامة طرفاً مسؤولاً عن وقوع الخطأ ، وذلك حسب نص المادة¹ 800 من القانون السالف الذكر.

ثالثاً: أساس إلتزام الدولة بالتعويض وكيفية تقديره

إن وقوع خطأ مصلحي من طرف مح.ع ، أثناء القيام بمهامه يعني قيام مسؤولية الدولة في التعويض.

1 - أساس إلتزام الدولة بالتعويض

"إن أدق مشكلة تثور عند تحديد الشخص المسؤول، هي مشكلة الأساس القانوني الذي يبرر تحمل المسؤول عبئ المسؤولية مادياً ومعنوياً"²

إن أساس مسؤولية الدولة عن أخطاء مح.ع نجده في نص المادة³ 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، التي أسست المسؤولية على أساس الأخطاء المضرة بالغير، التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه.

وهذا يعني أن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري هو أساس إلتزام الدولة بالتعويض، والغرض من حلول الدولة محل المحافظ في دفع التعويض هو إيجاد ضامن أو كفيل ميسر قادر على دفع التعويض في كل الأحوال"⁴.

¹ - المادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، 68.

³ - المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، ص 188.

⁴ - صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة اقلي محند أولحاج، الجزائر، 2013، ص 82.

2 - كيفية تقدير التعويض

ويكون من ناحيتين:

أ/ من الناحية العملية: أنه إذا كان تعويض عيني ممكناً، فإنه سيكون على حساب المصلحة العامة إذ يجب عليه أن يلغي كل ما قام به من تصرفات إدارية، لتحقيق منفعة خاصة، كما سيؤدي إلى شل الإدارة، وسيكون هذا التعويض في أغلب الأحيان مصحوباً بتعويض نقدي فالتعويض العيني يمكنه أن يزيل أثر الضرر بالنسبة للمستقبل لكن لا يمكن له أن يحقق هذا الأثر بالنسبة للماضي.

ب/ ومن الناحية القانونية: فإنه مرتبط بعلاقة القاضي مع الإدارة حيث أن القضاء منفصل عن الإدارة، وهو ما يتنافى مع تحويل سلطة إصدار أوامر الإدارة، وهو ما لا يمكن تحقيق التعويض العيني إلا عن طريقه¹.

وبذلك فعملية التعويض" الذي تتحمله نتيجة أخطاء مح.ع، يقتصر إلا على التعويض النقدي ويكون بقدر جسامه الضرر حيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق وبصفة عامة التعويض الذي يترتب عن ضياع الحقوق يكون بمقابل وليس عينا، مما يحصن استقرار الملكية العقارية"².

المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري

إن المسؤولية الجنائية هي عبارة عن تلك الرابطة القانونية التي تنشأ بيد الدولة والفرد، والذي يثبت من خلال إجراءات التي أقرها المشرع صحة إسناد فعل مكون للجريمة إليه، متى قامت في هذه الأخيرة الشروط القانونية التي أوجب المشرع توافرها حتى يوصف الفعل بالجرم، ومن خلال هذه الرابطة يلزم الجاني بتنفيذ كافة الآثار الناشئة عنها والمتمثلة في العقوبة.

¹ - زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 71.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 179-180.

المطلب الأول: الأساس القانوني والشروط المقررة في الجريمة لقيام المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري

لا أساس لقيام المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري إلا اذا توافرت الشروط القائمة على الجريمة أي وجود نصوص قانونية تجرم تلك الأفعال.

الفرع الأول: الأساس القانوني للمسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري

إن الجريمة عموما لكي تكيف على أنها جريمة يتطلب الأمر نص قانوني يقنن ذلك وهذا ما أشار إليه المشرع من خلال نص المادة الأولى من قانون العقوبات حيث تنص على "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون"¹

والمحافظ العقاري وباعتبار أنه موظف عمومي، يدير مصلحة إدارية (المحافظة العقارية) قد يرتكب أخطاء وقد تصل أخطائه إلى حد الجريمة، سواء كان منصوص عليها في قانون العقوبات أو القوانين المكملة له أو بنصوص خاصة، وبالتالي فهو الشخص المسؤول عن فعله الشخصي الإجرامي، وبالتالي يتحمل مح.ع نتائج فعله الإجرامي، وهذا ما يعني قيام المسؤولية الجنائية لأن هذه الأخيرة ليست ركنا من أركان الجريمة وإنما هي أثرها ونتيجتها القانونية².

وتعرف م.س.ج على أنها "الالتزام بتحمل النتائج القانونية المترتبة على توفر أركان الجريمة وموضوع هذا الالتزام هو عقوبة التدبير الاحترازي الذي يوقعه القانون على المسؤول عن الجريمة"³.

والمسؤولية الجنائية تقوم بتوفر شرطين هما:

¹ - أمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 09-01 المؤرخ في 25 فيفري 2009، ص 1.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 139.

³ - لبنى بوجلal، موانع المسؤولية الجنائية في التشريع الجزائري، مذكرة مكلمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص علوم جنائية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2012-2013، ص 3.

الأول وقوع سلوك غير مشروع يتطابق مع النص التجريمي لإحدى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات، أما الشرط الثاني فهو توافر الأهلية الجنائية.

وبالتالي مادامت م.س.ج عبارة عن جزاء فإن الأمر يستوجب إعطاء تعريف للجريمة وتعرف بـ: "هي كل عمل أو امتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية، كما تعرف بأنها الواقعة التي ترتكب إضرار بمصلحة حماها المشرع في قانون العقوبات، ورتب عليها أثرا جنائيا متمثلا في العقوبة"¹.

وكمثال على ذلك يخدم موضوعنا نص المواد 120 و 142 و 214 و 215 من قانون العقوبات، أيضا نص المادة 2/49 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية والتي نصت على: "يمنع كل إخفاء أو تحويل أو إتلاف الملفات أو المستندات أو الوثائق الإدارية ويتعرض مرتكبها إلى عقوبات تأديبية دون المساس بالمتابعات الجزائية"² أي أنه لوصف الفعل أو السلوك بالجريمة لابد من نص قانوني يجرم ذلك الفعل أو السلوك بالجريمة لابد من نص قانوني يجرم ذلك الفعل إذ لا جريمة بغير نص قانوني فإذا كان النص القانوني الذي يجرم الفعل يتطابق مع سلوك مح.ع المجرم فهنا نقول أن هذا الأخير مرتكب لجريمة والأثر المترتب هنا هو قيام م.س.ج و إذا لم يكن الإجراء الذي قام به مح.ع مجرم أو يوجد نص قانوني يجرمه فإنه يظل مباح إلى غاية تجريمه بنص قانوني واضح.

وعليه نقول أن الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري الجنائية هي نصوص قانونية

مستوحاة من قانون العقوبات أو القوانين المكمل له، ومناطق مسؤوليته هو الفعل الإجرامي ونسبة هذا الفعل إلى المحافظ العقاري.

الفرع الثاني: الشروط المقررة في الجريمة لقيام المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري

يمكن أن يسأل المحافظ العقاري عن جرائم متعدد ارتكبها في إطار إنجازه لوظيفته، إذا قامت هذه الأخيرة كاملة الأركان حتى تحقق الجريمة أثرها وهي قيام م.س.ج وللجريمة هنا أركان عامة

¹ - عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 213.

² - الامر رقم 03-06 السالف الذكر، ص 12.

وتتمثل في الركن الشرعي والمادي والمعنوي، وأخرى خاصة تتعلق بكل جريمة على حدة كصفة الموظف في جريمة التزوير.

أولاً: الأركان العامة للجريمة

من المتعارف عليه قانوناً لقيام أي جريمة يجب توافر أركانها القانونية وهي: الركن الشرعي، الركن المادي، الركن المعنوي.

1 - الركن الشرعي

" تتحقق الجريمة بالفعل الصادر عن الإنسان الذي يتخذ صورة مادية معينة، وتختلف الأفعال المادية باختلاف نشاطات الإنسان وهذا ما يجعل المشرع يتدخل لتحديد فئة من الأفعال الضارة أو الخطرة على سلامة أفراد المجتمع فينهاي عنها بموجب نص قانوني جزائي يجرم هذه الأفعال ويحدد عقوبة من يأتي على ارتكابها، وتبعاً لذلك فلا جريمة ولا عقوبة بدون نص شرعي وهذا ما يعرف بمبدأ الشرعية"¹.

2 - الركن المادي

هو عبارة عن المظهر الخارجي للجريمة، أو كيانها المادي، وبمعنى آخر هو النشاط المادي الملموس الذي أتاه الجاني والذي أنتج أثره في العالم الخارجي والذي يعبر عن الجريمة التي تتحقق فيها النتيجة الإجرامية بوقوع الجريمة.

والركن المادي للجريمة يحتوي على ثلاثة عناصر وهي: السلوك الإجرامي والنتيجة الإجرامية والعلاقة السببية بينهما، ويتحقق السلوك الإجرامي بإتيان مح.ع لسلوك يحمل في طياته الإخلال بالتزام قانوني، أو الامتناع عن أداء واجب يفرضه عليه القانون بحكم منصبه، وهذا السلوك يجب أن يحدث أثره في العالم الخارجي كمثال للسلوك الإجرامي الذي يتطلبه المشرع في النموذج القانوني للجريمة وكدليل لحدوث نتيجة إجرامية والمتمثلة في اعتداء على حق أو مصلحة يحميها

¹ - أحسن بوسقبة، الوجيز في القانون الجنائي العام، الطبعة الحادية عشر، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، بوزريعة الجزائر،

القانون، ولكن لكي يكتمل هذا الركن فرض المشرع وجود علاقة سببية بين سلوك الجاني والنتيجة الإجرامية¹.

3 - الركن المعنوي

إن الركن المعنوي هو الصلة النفسية التي بين النشاط الإجرامي ونتائجه من جهة، وبين الفاعل الذي صدر منه هذا النشاط والمعبر عنه بالقصد الجنائي.

ويعرف القصد الجنائي بالقصد العمدي أو الخطأ المقصود كما يعرف بأنه إرادة تحقيق الواقعة الإجرامية مع العلم بعناصرها المكونة لها.

وللقصد الجنائي عناصر وهي العلم و الإرادة.

أ/ العلم

يقصد بالعلم هنا هو إدراك الجاني، بجميع العناصر اللازمة لقيام الجريمة كما هي محددة في نص التجريم أي علمه بأن أفعاله ذات وصف إجرامي، أي أنه في حال وقوعها ينطبق عليها وصف الجريمة، بما اعتدى عليه من حق للغير، وتوقعه لنتيجة هذا الاعتداء وبأنه سلوك مخالف للقانون.

ب/ ارادة السلوك

أي أن تتجه إرادة الجاني إلى تحقيق نتيجة هذا السلوك الذي قام به، وهذا يتحقق عن طريق بذل جهد والعزيمة على تحقيق النتيجة الإجرامية، لكن في الجرائم الشكلية أو جرائم الخطر فتتوقف هذه الإرادة عن حد تحقيق السلوك وفق ما هو مبين في النموذج القانوني للجريمة وهي تعد شرطاً أساسياً ل م.س.ج بوجه عام و إلا انتفت المسؤولية.

ثانياً: الأركان الخاصة

هي الأركان التي تتعلق بكل جريمة على حد كصفة الموظف في جريمة التزوير فالمحافظ العقاري وباعتباره موظف عمومي يخضع لقانون الوظيفة العمومية.

¹ - أحمد أبو الروس، الموسوعة الجنائية الحديثة، الكتاب الأول، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2001، ص 22.

ومن أبرز الجرائم التي قد يتابع فيها المحافظ العقاري جريمتي التزوير والرشوة والتي سنتطرق إليهما كمثال:

1 - جريمة التزوير

نص المشرع الجزائري على كل من جريمة التزوير وعقوبتها في المواد 214 إلى 215 من قانون العقوبات، " والتزوير عبارة عن تغيير الحقيقة بقصد الغش في محرر بطريقة بينها القانون، تغييرا يؤدي إلى إلحاق الضرر بالغير"¹.

وكذلك لجريمة التزوير ركنان هما:

أ/ الركن المادي

ويتمثل في تغيير الحقيقة في محرر عمومي أو رسمي، تغيير من شأنه أن يحدث ضرر وقد نصت المادة 214 من قانون العقوبات على الطرق التي قد يأتي فيها التزوير بنصها على " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته:

- إما بوضع توقيعات مزورة.

- وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.

- وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

- وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد إتمامها أو قفلها"²

¹ - محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص

.30

² - الأمر 66-156 السالف الذكر، ص 86.

ب/ الركن المعنوي

وهو القصد الجنائي في جريمة التزوير، وهو توافر علم الجاني - مح.ع - و ادراكه بأنه يغير الحقيقة بالتزوير أثناء تأدية مهامه، كما يشترط اقتران هذا العلم بنية الغش، أي نية استعمال المحرر المزور فيما زور من أجله ويطلق عليه بالقصد الخاص¹.

2 - جريمة الرشوة

إن الرشوة وبمعناها الواسع عبارة عن اتفاق بين الموظف وبين من يطلب خدماته بمقتضاه يحصل الموظف على مقابل أو يوعد به، في سبيل أداء عمل من أعمال وظيفته أو امتناعه عن أداء هذا العمل.

وبالتالي "تتمثل الرشوة في انحراف الموظف في أدائه لأعمال وظيفته عن الغرض المستهدف من هذا الأداء، وهو المصلحة العامة، من أجل تحقيق مصلحة شخصية له، هي الكسب غير المشروع من الوظيفة"².

ولقد نصت المادة 25 من القانون 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-05 المؤرخ في 26 أوت 2010 على "يعاقب بالحبس

من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج:

- كل من وعد موظف عمومي بمزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحها إياها، بشكل

مباشر أو غير مباشر سواء كان ذلك لصالح الموظف نفسه أو لصالح شخص أو كيان آخر لكي يقوم بأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته.

- كل موظف عمومي طلب أو قبل، بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية مستحقة، سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته"

¹ - محمد صبحي نجم، المرجع السابق، ص 33.

² - فتوح عبد الله الشاذلي، شرح قانون العقوبات الخاص، الكتاب الأول، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2001، ص 22.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن قيام المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري

بعد تكييف فعل مح.ع بالجريمة تقوم م.س.ج في حقه، فيصبح بذلك محل متابعة من طرف الدولة صاحبة الحق العام والمكلفة بحمايته وذلك بهدف الحفاظ عليه والمطالبة بتوقيع الجزاء المناسب، وأهم أثر قائم حيال ذلك هو إيقاف الموظف محل المتابعة الجزائية، ولا يسمح له البقاء في منصبه، وهذا لا يمنع بعد ذلك من مباشرة الدعوى العمومية في حقه، حيث تعتبر بمثابة وسيلة لتحقيق العقاب المنصوص عليه في قانون العقوبات والقوانين المكملة له، كما يمكن أن يترتب عن جريمة مح.ع حق المطالبة بالتعويض والذي يمكن الحصول عليه عن طريق القضاء الجنائي وذلك من خلال رفع دعوى مدنية بالتبعية.

الفرع الأول: الدعوى العمومية

الدعوى العمومية هي الوسيلة القانونية التي تملكها النيابة العامة للمطالبة بتوقيع العقاب على مرتكب الجريمة أمام القضاء الجنائي.

وتعرف أيضا بأنها المطالبة بتوقيع الجزاء عن جريمة وقعت تباشرها النيابة العامة ممثلة للجماعة¹.

وطبقا لنص المادة 142 من الدستور " تخضع العقوبات الجزائية إلى مبدأي الشرعية و الشخصية". وبناء على ما تقدم فإن المحافظ العقاري عند ارتكابه لأحد الجرائم السالف ذكرها فإنه يتحمل نتيجة هذه الجرائم، أي يسأل جزائيا وتطبق عليه أحكام قانون العقوبات وذلك حسب طبيعة الجريمة التي ارتكبها.

وفي قانون العقوبات نصت المادة 120 بقولها " يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 182.

بطريق الغش وبنية الاضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموالا منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته".

ولمباشرة الدعوى العمومية مرحلتين:

أولا - مرحلة التحقيق:

ويكون ذلك بتقديم النيابة العامة طلبات أخرى لقاضي التحقيق كطلب سماع الشهود، إضافة إلى إجراءات التحقيق الابتدائي، ويجوز للنيابة العامة حضور استجوابات مح.ع، وتوجيه الأسئلة له، وكل الأوامر التي يصدرها قاضي التحقيق هنا قابلة للإستئناف أمام غرفة الاتهام، وعند قيام وكيل الجمهورية بذلك فإنه يباشر الدعوى في مرحلة التحقيق.

ثانيا - مرحلة المحاكمة:

وهنا يحق للنيابة العامة المدعية بالحق العام، تقديم طلبات وطرح أسئلة على الشهود وعلى الخبراء وعلى مح.ع، أيضا يمكن لها الطعن في أحكام المحكمة، فكل هذه الإجراءات تدخل في ضمن مباشرة النيابة العامة للدعوى العمومية في مرحلة المحاكمة¹.

ثالثا: إنقضاء الدعوى العمومية

قد تعترض د.ع أسباب تؤدي إلى انقضائها قبل صدور حكم نهائي فيها، وهي إما أن تكون أسباب عامة تسري على جميع أنواع الدعاوى، وهي صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه والتقادم والعفو الشامل ووفاة المتهم وإلغاء القانون الجزائي، وقد تكون أسباب خاصة تتعلق ببعض الجرائم فقط وهي المصالحة وسحب الشكوى.

الفرع الثاني: الدعوى المدنية التبعية

الأصل في هذه الدعوى أن ترفع أمام القضاء المدني، إلا أن طبيعتها الخاصة وهي تبعيتها للدعوى العمومية من حيث المنشأ الواحد وهو الجريمة جعلت من المشرع ينظمها في صلب قانون

¹ - عمر خوري، شرح قانون الإجراءات الجزائية (طبعة مدعمة بالاجتهاد القضائي للمحكمة العليا)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010-2011، ص 16.

الإجراءات الجزائية، ويحدد شروط قبولها أمام القضاء الجنائي إستثناء من الأصل¹.

وموضوع د.ع.ت هو التعويض حيث تنص المادة 2 من ق.إ.ج على "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو مخالفة بكل من أصابهم شخصيا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة"²

وبذلك نقول أن كل شخص لحقه ضرر من الجريمة التي ارتكبها مح.ع سواء كانت جناية أو

جنحة أو مخالفة يحق له أن يرفع دعوى مدنية أمام نفس الجهة المرفوع أمامها الدعوى العمومية أي القضاء الجنائي ولكن شرط أن يتم ذلك وفق الإجراءات المحددة في ق.إ.ج.

أولاً: عناصر الدعوى المدنية التبعية

1- سبب الدعوى العمومية التبعية:

ويتمثل في الضرر الذي أصاب المضرور من جراء الجريمة ولقيام هذا العنصر لابد من توافر مجموعة من الشروط وهي:

- أن تكون هناك جريمة قائمة بجميع أنواعها.
- أن ينشأ عن الجريمة ضرر ويجب أن يكون هذا الأخير محقق الوقوع لا احتمالي.
- أن يكون الضرر شخصيا أي أصاب المضرور إما ماديا أو معنويا أو جسمانيا.
- أن يكون هذا الضرر ناشئ مباشرة عن الجريمة أي وجود علاقة سببية بين الجريمة والضرر.

2 - موضوع الدعوى

أ/ التعويض النقدي: " يقصد به أداء مقابل من النقود على سبيل التعويض عن الأضرار الناشئة عن الجريمة وتقدير التعويض النقدي يدخل ضمن السلطة التقديرية للقاضي، دون أن يكون أكثر

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق ص 184.

² - المادة 02 من الامر 66-155 السالف الذكر، ص 4.

مما طلبه المدعي المدني"¹.

ب/ **التعويض العيني**: وهو القيام بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل وقوع الجريمة، ففي جريمة التعويض يتمثل التزوير العيني هنا بالقيام بإتلاف المحرر المزور لمنع استعماله و أن يكون له أثر في المستقبل.

ج/ **التعويض الأدبي والمعنوي**: هو أن يقوم المضرور بتقديم طلب للمحكمة يتضمن نشر الحكم في الجرائد والصحف اليومية حيث يعتبر النشر هنا بمثابة التعويض.

3 - أطراف الدعوى

أ/ **المدعي**: لا ترفع د.م.ت إلا من الشخص الذي لحقه ضرر من الجريمة.

ب/ **المدعى عليه**: وهنا يكون إما المتهم أو ورثته، أي أن الدعوى المدنية التبعية ترفع على المحافظ العقاري أو ورثته.

ثانيا: مباشرة الدعوى المدنية التبعية

1 - **اللجوء إلى القضاء الجنائي**: تنص المادة 1/3 من ق.إ.ج "يجوز مباشرة الدعوى المدنية مع الدعوى العمومية في وقت واحد أمام الجهة القضائية نفسها"².

ونص هاته المادة يعتبر الأساس لإمكانية رفع المضرور د.م.ت لدعوى العمومية، وبالتالي تنشأ قاعدة التبعية، ويترتب على هاته القاعدة مجموعة من النتائج:

- لقبول دعوى مدنية تبعية أمام القضاء الجنائي يجب أن تكون مسبقة بدعوى عمومية مرفوعة ومقبولة أمام نفس الجهة.

- لا تقضي المحكمة الجنائية في الدعوى المدنية إلا إذا كانت تابعة للدعوى الجنائية ومتفرعة عن

¹ - محمد حزيط، *مذكرات في قانون الإجراءات الجنائية الجزائري*، الطبعة التاسعة، (د.ط)، دار هومه، بوزريعة الجزائر، 2014، ص 67.

² - المادة 1/3 من الأمر 66-155 السالف الذكر، ص 4.

ذات الفعل الذي رفعت به الدعوى العمومية¹.

- يجب أن تكون الدعوى الجنائية قد رفعت بالطريق الذي رسمه القانون حتى يصح تحريك الدعوى المدنية تحركاً صحيحاً أمام القضاء الجنائي².

- إذا كان الحكم بالبراءة أساسه عدم وقوع الجريمة أصلاً أو عدم كفاية الأدلة فالقاضي هنا يحكم بعدم الإختصاص، والمضروب هنا يستطيع أن يرفع دعوى مدنية على أساس الخطأ طبقاً للمادة 124 من ق.م.

2 - اللجوء إلى القضاء المدني: وهي الطريق الآخر لرفع د.م.ت ونصت على ذلك المادة 04 من ق.إ.ج " يجوز أيضاً مباشرة الدعوى المدنية منفصلة عن الدعوى العمومية"

فرفع الدعوى المدنية أمام القضاء المدني لا ينفي علاقة التبعية بينها وبين د.ع المرفوعة أمام القضاء الجنائي حيث أن الحكم فيها يؤثر على الدعوى المدنية ذلك أن تحريك د.ع أو رفعها يؤدي إلى ترتيب أثرين هما وقف النظر في الدعوى المدنية، وحجية الحكم الجنائي البات على القاضي المدني.

ثالثاً: إنقضاء الدعوى المدنية التبعية

تتقضي د.ع.ت بثلاث طرق هي التنازل والتقادم وصدور حكم بات.

1 - التنازل

ويأتي في شكلين:

أ/ **التنازل الصريح:** ويكون بتنازل المضروب عن دعواه في أي مرحلة من مراحل الدعوى قبل صدور حكم بات حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وذلك بالتعبير صراحة عن إرادته في التخلي عن جميع إجراءات الخصومة.

¹ - عبد المعين لطفي جمعة، موسوعة القضاء في المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، الجزء الثاني، عامل الكتب، القاهرة، 1979، ص 127.

² - المرجع نفسه، ص 129.

ب/ التنازل الضمني: ويكون في صورتين، إما بتخلف المدعي المدني ومحاميه عن حضور الجلسة رغم التكليف بالحضور، وإما عندما يحضر المدعي الجلسة ولا يقدم طلباته.

2 - التقادم

إن من شروط قبول الدعوى العمومية أمام القضاء الجنائي هو أن تكون د.ع قائمة، وبالتالي فإن إنقضاء أجل تقادم د.ع لا يجوز رفع الدعوى المدنية أمام المحكمة الجنائية، ولكن إستثناء على ذلك حسب نص المادة 8 مكرر فقرة 2 من ق.إ.ج فإن الدعوى المدنية المطالبة بالتعويض عن جريمة الرشوة واختلاس الأملاك العمومية لا تتقادم، والتي تعد من أبرز الجرائم التي قد يتابع بها المحافظ العقاري.

3 - صدور حكم بات

ونعني به هو ذلك الحكم الذي استنفذ كل طرق الطعن العادية من معارضة وإستئناف وطرق طعن غير عادية وتتمثل في الطعن بالنقض.

خاتمة

ومن خلال اللمسة الأخيرة للبحث حول مسؤولية المحافظ العقاري تبين لنا أنه لا فرق بين الإلتزامات الواقعة على المحافظ العقاري والموظف العادي كونهما ينتميان إلى نفس القانون 06-03 الخاص بالوظيفة العمومية، لكن ما يميزه عن غيره أن المحافظ العقاري يتمتع بصلاحيات واسعة في ميدان البحث والتحري عن صحة الوثائق العقارية المقدمة إليه من أجل شهرها بالمحافظ العقارية، وهذا ما يتضح لنا من خلال النظر إلى حالة العقارات والوضعية القانونية لأصحابها.

فالدور الذي يلعبه المحافظ العقاري في تفعيل و استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص مع تبيان المعلومات اللازمة للمتعاملين في العقار ينجر عنه قيام مسؤوليته أثناء ممارسة مهامه سواء مسؤوليته المدنية أو الإدارية أو الجنائية ورغم هذه الأخيرة فالمحافظ العقاري ليست له مهام قضائية، إنما بمقتضى المادة 22 من الأمر 75/74 السابق ذكره، يحقق في هوية و أهلية الأطراف وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد إتمام الشهر وبمقتضى أحكام المادة 105 من المرسوم رقم 63/76، بمجرد إطلاعها على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة عليه التحقق بان موضوع أو سبب عقد مشروع وغير مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام.

لكن في بعض الحالات يثور إلتباس، كحالة رفض المحافظ العقاري لأحد بنود العقد وهو بصدد تفحص العقد المراد إشهاره، علما أن العقد شريعة المتعاقدين ولا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاقهما أو طبقا للقانون بتعديل من القاضي، كما و أنه طبقا للمادة 109 من المرسوم 63/76 عندما يكتشف المحافظ العقاري في وثيقة تم إشهارها خطأ منسوب إلى الأطراف، يوقف تنفيذ الإجراء إلى غاية تصحيح الخطأ.

وهنا المشرع لم يقرر بحصر وتحديد النصوص القانونية التي تضبط المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري بوضوح وتضع العقوبات اللازمة لتسليطها عليه في كل تجاوز يصدر منه كما أنه لم يحدد الأخطاء والحالات التي تستوجب مسؤوليته.

فقد تطرق إلى مسؤولية المحافظ العقاري بوجه عام ولم يدمجها ضمن نظام خاص بمسؤولية المحافظ العقاري.

بالإضافة إلى ذلك ما يمكن قوله أن المشرع الجزائري ضيق الأمر على المحافظ العقاري في أداء مهامه ولم يمنحه الصلاحيات الكافية.

ومن منطلق ما توصلنا إليه أردنا الخروج بجملة من التوصيات كوجهة نظرنا حول خصوصتنا لمسؤولية المحافظ العقاري منها:

- باعتبار الدور الحساس والمهم للمحافظ العقاري وضع تعديلات أو إضافة تشريعات خاصة به والشاملة لكل مهام وسلطات وصلاحيات وحقوق وواجبات للمحافظين العقاريين.

- توفير الحماية اللازمة للمحافظ العقاري.

- عمل دورات تعليمية للمحافظين العقاريين من خلال التطور والعصرنة وهذا ما تم العمل به مؤخرا في كل جل المحافظات العقارية تحت عنوان شرح برنامج عصرنة نشاطات المحافظة العقارية الذي يتمثل في عملية الرقمنة والتصوير الإلكتروني للأرشيف.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

1- الأوامر

- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المتمم بالأمر رقم 11-02 مؤرخ في 23 فبراير سنة 2011، (ج ر 12-02-2011).
- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-09 المؤرخ في 25 فيفري 2009.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،(ج ر عدد 52 مؤرخة في 18-11-1975).
- الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة (ج ر عدد 46 المؤرخة في 16-07-2006).

2- القوانين

- قانون رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، (ج ر عدد 31 المؤرخة في 13 مايو 2007).
- قانون رقم 06-01 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-05 المؤرخ في 26 اوت 2010.
- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج ر عدد 21 المؤرخة 23-04-2008).

3- المراسيم

- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، (ج ر عدد 30 المؤرخة في 13-04-2008).

ثانيا: المراجع

1- الكتب

- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي العام، الطبعة الحادية عشر، دار هومه للنشر والطباعة والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2012.
- أحمد أبو الروس، الموسوعة الجنائية الحديثة، الكتاب الأول، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2001.
- أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للإلتزام، (د ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، (د ط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- عادل أحمد الطائي، المسؤولية المدنية للدولة من أخطاء موظفيها، (د ط)، دار صبح للطباعة والنشر، لبنان، 1999.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، (د ط)، منشأة المعارف بالاسكندرية، 2004.
- عبد العزيز اللصاصامة، المسؤولية التقصيرية الفعل الضار، الطبعة الأولى، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان 2002.
- عبد القادر العرعاوي، الكتاب الثاني المسؤولية المدنية، الطبعة الثالثة، توزيع دار الأمان، الرباط، 2011.
- عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري، (د ط)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
- عبد المعين لطفي جمعة، موسوعة القضاء في المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، الجزء الثاني عالم الكتب القاهرة، 1979.
- فتوح عبد الله الشاذلي، شرح قانون العقوبات الخاص، الكتاب الأول، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2001.

- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، (د ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- محمد حزيط، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، (د ط)، الطبعة التاسعة، دار هومه، بوزريعة الجزائر، 2014.
- محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر، 1991.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه، الجزائر، 2014.

2- أطروحات

- أطروحات دكتوراه:

- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2011-2012.

3 - مذكرات:

- مذكرات الماجستير:

- أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق جامعة تلمسان، الجزائر، 2006-2007.

- الحسن كفيف، النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر 1، 2012-2013.

- مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

- علي مصراوي، شهر التصرفات القانونية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة، الفترة التكوينية، 2006-2009.

- محمد أور مضيبي، البيع العقاري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة، الفترة التكوينية، 2005-2008.

- نبيلة صادقي، دفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية، 2006-2009.

4- المداخلات:

- نبيلة بن عائشة، مداخلة بعنوان "مسؤولية المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع: الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر 27-28 أبريل، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2001.

5- مطبوعات:

عمر خوري، مطبوعة، شرح قانون الإجراءات الجزائية، (طبعة مدعمة بالإجتهد القضائي للمحكمة العليا)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010/2011.

الفهرس

3-1	مقدمة
4	الفصل الأول: مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون الخاص
5	المبحث الأول: المبادئ العامة للمسؤولية المدنية
5	المطلب الأول: نظام المسؤولية المدنية
7-6	الفرع الأول: تطور المسؤولية المدنية
7	الفرع الثاني: تعريف المسؤولية المدنية
8-7	المطلب الثاني: أقسام المسؤولية المدنية والفرق بينهما
8	الفرع الأول: المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية
9-8	أولا: المسؤولية العقدية
11-9	ثانيا: المسؤولية التقصيرية
11	الفرع الثاني: الفرق بين المسؤولية العقدية والتقصيرية
11	أولا: من حيث الاهلية
12	ثانيا: من حيث الإنذار أو الإخطار
12	ثالثا: من حيث ارتباط المسؤوليتين بالنظام العام
12	رابعا: من حيث عنصر التضامن
13	خامسا: من حيث الإثبات
13	المبحث الثاني: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
13	المطلب الأول: أساس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
14-13	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
15-14	أولا: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي
16-15	ثانيا: مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه
16	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
17	الفرع الأول: دعوى التعويض
20-17	أولا: أساس الإلتزام بالتعويض
22-21	ثانيا: كيفية تقدير التعويض

22	الفرع الثاني: دعوى الرجوع
23-22	أولاً: الأساس القانوني لدعوى الرجوع
24-23	ثانياً: إجراءات دعوى الرجوع
25	الفصل الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون العام
26	المبحث الأول: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري
26	المطلب الأول: قرارات غير مشروعة والخطأ المرفقي
27-26	الفرع الأول: قرارات غير مشروعة
30-27	أولاً: قراري رفض الإيداع والإجراء
31-30	ثانياً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
33-31	الفرع الثاني: الخطأ المرفقي
34-33	أولاً: تطبيقات عن أخطاء المحافظ العقاري
35-34	ثانياً: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري
35	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري
36-35	الفرع الأول: المساءلة التأديبية للمحافظ العقاري
36	أولاً: أركان الجريمة التأديبية
40-37	ثانياً: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري
40	الفرع الثاني: دعوى التعويض
41-40	أولاً: مفهوم دعوى التعويض
43-41	ثانياً: شروط دعوى التعويض
44-43	ثالثاً: أساس إلتزام الدولة بالتعويض وكيفية تقديره
44	المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري
45	المطلب الأول: الأساس القانوني والشروط المقررة في الجريمة لقيام المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري
46-45	الفرع الأول: الأساس القانوني للمسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري

47-46	الفرع الثاني: الشروط المقررة في الجريمة لقيام المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري
48-47	أولاً: الأركان العامة للجريمة
50-48	ثانياً: الأركان الخاصة
51	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن قيام المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري
52-51	الفرع الأول: الدعوى العمومية
52	أولاً - مرحلة التحقيق
52	ثانياً - مرحلة المحاكمة
52	ثالثاً: إنقضاء الدعوى العمومية
53-52	الفرع الثاني: الدعوى المدنية التبعية
54-53	أولاً: عناصر الدعوى المدنية التبعية
55-54	ثانياً: مباشرة الدعوى المدنية التبعية
56-55	ثالثاً: إنقضاء الدعوى المدنية التبعية