

جامعة زيان عاشور بالجللفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# الطعن في قرارات المحافظ العقاري

مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذة:  
د/ لدغش رحيمة

إعداد الطالبة:  
- بن سليمان نور الهدى

السنة الجامعية :  
(2015/2014)

جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

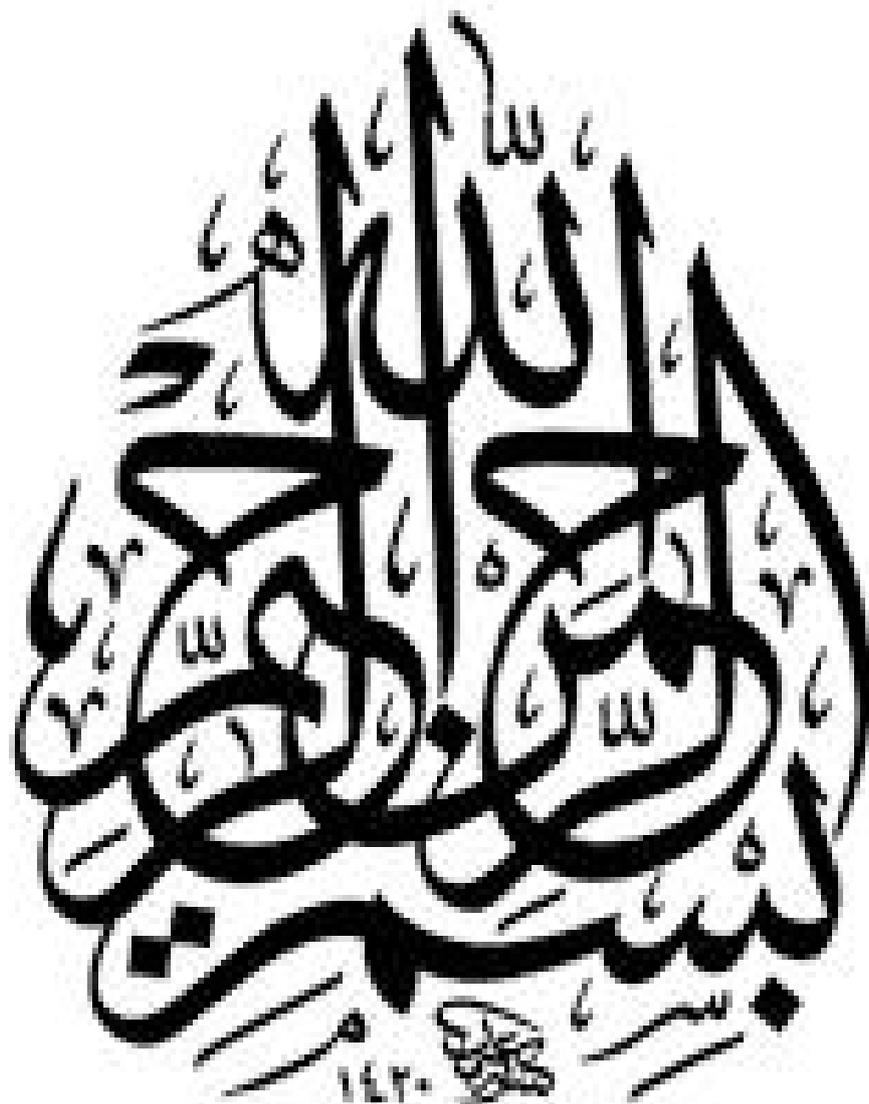
# الطعن في قرارات المحافظ العقاري

مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

أعضاء لجنة المناقشة :

د/العروسي سليمان.....رئيسا  
أ/لدغش رحيمة.....مشرفا و مقرا  
د/فصيح خضرة.....عضوا ممتحنا

السنة الجامعية :  
(2015/2014)



# الإهداء

لك الحمد ربي على عظيم فضلك وكثير عطائك.

إنه لا يسعني في هذه اللحظات التي لعلني لا أملك أغلى منها أن أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

\*الذي يحقق له قلبي باستمرار، ضياء قلبي ونور بصري محمد صلى الله عليه وسلم .

إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها إلى مصدر الحنان والعطف إلى أمي الحنونة\*

حفظها الله و أطال في عمرها

\*إلى من كان لي السند القوي في السراء و الضراء، إلى من كان لي رمز الصمود والعطاء، إلى من

كان لي رمز القوة و النقاء، إلى من كان لي قدوة في التربية والأخلاق،

إلى أبي العزيز حفظه الله ورعاه.

\*الأعمدة التي أظل أرتكز عليها للصمود إخوتي :محمد، نصرالدين، مارية .

\*إلى كل الذين أحاطوني بمساعدتهم و بحبهم وصديقاتي.

\*إلى كل زملائي في معهد الحقوق

\*إلى كل الذين عرفتهم من قريب أو من بعيد.

بن سليمان نور الهدى

# شكر وتقدير

قبل كل شيء نشكر الله عز و جل و نحمده الذي رزقنا من العلم ما لم نكن نعلم ووهبنا من القوة و

الصبر ما نحتاجه للوصول إلى هذا المستوى و إتمام دراستنا و عملنا المتواضع، نفعنا الله به وإياكم

الأستاذة لدغش رحيمة التي وجهتني في عملي هذا ، وكان لها الفضل من خلال توجيهاتها القيمة

في إخراج هذا البحث المتواضع على هذه الصورة

كما أتقدم بالشكر إلى الذين لم يخلوا عليا بنصائحهم القيمة الأساتذة الكرام

ملخص

## الملخص:

لقد توفرت لدى المشرع الجزائري الجرأة في اعتناق نظام عقاري غاية في الدقة ،ومبني أساسا على الرسمية ونظام الشهر العيني، ساعيا من وراء ذلك الى تحقيق الثقة في المعاملات العقارية واستقرارها .

ان قضية العقار تعد مسألة حيوية في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة في أي بلد، والعقار هو الشيء الثابت في مكانه غير قابل للنقل منه دون تلف كما أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها .

ونظرا للمراحل التي مرت بها الملكية العقارية في بلادنا وعدم تواصل النصوص التي كانت تحكمها ، كان لابد من بناء سياسة عقارية تهدف إلى تنظيم هذه الملكية وما يرد عليها من حقوق عينية والحفاظ على استقرارها.

وبالفعل بدأ المشرع يرسم مسلكه في هذا الاتجاه و هذا يبدو من خلال :

\*استحداث عملية مسح الأراضي العام بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري ،حيث تهدف هاته العملية إلى تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات بحيث تكون أساسا ماديا للسجل العقاري .

\*اشتراط الرسمية في المعاملات العقارية والعدول عن اللجوء إلى العقد العرفي في ذلك وهذا بموجب المادة 324مكرر من القانون المدني و كذا استلزام الشهر العقاري بموجب المادة 793 من القانون المدني والمواد 14،15،16 من الأمر رقم 74-75 لترتيب الأثر العيني .

\*كما أن المشرع الجزائري تبنى الكثير من الحلول التي احتواها نظام الشهر العيني من خلال نصوص الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،بالإضافة إلى خلقه لهيئة تتولى مهمة الشهر العقاري هي المحافظة العقارية ، قاصدا من وراء ذلك تكريسها وتحقيقها لما أقره في سياسته العقارية التي تهدف إلى ضبط واستقرار المعاملات العقارية من خلال هيكلتها و الآليات التي تعمل بها و كذا السلطات الممنوحة للمحافظ العقاري باعتباره المحور الأساسي الذي يضمن رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر و تفادي إهدار الحقوق العينية .

## **Résumé :**

L'étude de droit foncier est considérée une question très importante pour la concrétisation du développement social et économique de chaque pays .

On entend par foncier ou immobilier tout chose fixe insusceptible d'utilisation d'un bien immobilier ou de droit réel, eu une de l'exploitation des bien selon leur nature ou leur objectif, Et considérant les étapes par les quelles est passée la propriété foncier de la législation en la matière, il la protection de cette dernier ainsi que l'organisation des droit réels Syra portant.

A cet effet le législateur algérien a entre pris différentes démarches est ce à travers, la création de l'opération du cadastre général en vertu du plan cadastral général, ainsi que par la création du livret foncier , sachant que cette opération a pour objectif la détermination et la désignation du cadre naturel des biens immobiliers, entant que base matérielle indispensable à l'établissement du livret foncier, L'obligations de l'authentification des transactions immobilières d'actes sous seing privé, et ce en vertu du l'article 324 bis1 du Cod civil ainsi que l'obligation de la publicité foncier en vertu de l'article 793 du Cod civile, et les articles 14,15,16 de l'ordonnance n 75-74 pour la réglementation des effets réels pourtant en découler, Par ailleurs le législateur algérien a adopté un grand nombre des solutions comportant le système de la publicité réel à travers les textes de l'ordonnance n 75-74 portant élaborations du plan cadastral général, et par la création du livret foncier et du décret exécutif n 76-62, portant élaboration du plan cadastral général et enfin du direct 76-62 portant établissement livret foncière et la création d'une structure chargée, de la publicité foncier, le législateur a voulu ainsi assurer la consécration et de ce qui a été adopté dans sa politique foncière qui est de contrôles et de

stabiliser les transaction immobilière pour une meilleure politique foncière.

المقدمة

## مقدمة:

الملكية العقارية من الدعائم التي يركز عليها المجتمع في البناء الاقتصادي، نظرا للقيمة التي تحتلها في مجال المعاملات المدنية والتجارية، ولهذا السبب فهي تحظى بجانب من الحماية القانونية التي يوفرها تطبيق نظام الشهر العيني الذي يعتمد على محتوى السجل العقاري في شهر الحقوق العينية العقارية. ويتم تأسيس السجل العقاري بناء على النتائج المتحصل عليها من خلال إعداد عملية مسح الأراضي وما تستلزمه من إجراءات خاصة يتم بموجبها تحديد العقارات والملاك تحديدا ماديا و قانونيا.

وإذا كانت عملية مسح الأراضي تبدأ بمرحلة تحديد الملكيات وما يتبعها من جمع كل الوثائق والمعلومات الخاصة بها فتنتهي حتما بإعداد السجل العقاري للمنطقة التي خضعت لإجراء المسح، فيكون المرجع الأول لجميع التصرفات المنصبة على العقار مما يؤدي إلى اعتبار جميع البيانات الواردة فيه صورة عاكسة للحقيقة فيكون صاحب الحق المشهر مالكا فعلا للعقار الذي يصبح في مأمن من الاستيلاء أو وضع اليد عليه، وفي هذا الصدد يعتبر الدفتر العقاري المسلم له - بعد استكمال إجراءات مسح الأراضي - سندا للملكية ووثيقة إلزامية لشهر الحقوق العينية العقارية، لذلك يعتبر الدفتر العقاري وثيقة كاملة ومضبوطة تبين الوضعية القانونية للعقار وتكتب على جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري فهو أداة ائتمان جد مضمونة لصاحب العقار المعني. و لقد أوكلت مهمة مسك السجل العقاري وشهر العقود الى المحافظ العقاري وذلك طبقا للمادة الثالثة<sup>(1)</sup> من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فهو يتولى مهمة تسيير المحافظة العقارية، كما أنه يعد المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري، كما يكلف بالعمليات الخاصة بأساس حقوق السجل ورسم الإشهار العقاري للعقود محل الإشهار في السجل العقاري وبذلك فهو يقوم بمهمة جبائية (المادة 26 من الأمر رقم 75/74).<sup>(2)</sup>

يعتبر المحافظ العقاري موظف إداري تابع لوزارة المالية، لا يتمتع بأي اختصاص قضائي، إنما يجوز له بمقتضى أحكام المادة 22 من الأمر السابق ذكره أن يحقق في هوية وأهلية الأطراف وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد إتمام عملية الشهر. كما يجوز له بمقتضى أحكام المادة 105 من المرسوم 63/76 السابق ذكره، أن يتحقق بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة ويكشف أن موضوع أو سبب العقد الظاهر غير مشروع أو مناف لأخلاق والآداب أو مخالف للنظام العام.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

(2) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في

من خلال ما تقدم من عناصر يتبين أن مهنة المحافظ العقاري حافلة بالأخطار والمشاكل نظرا لتشعب مهامه ودقتها، حيث تجعل منه مشهرا للعقود ومسيرا إداريا للمصلحة ومسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم في نفس الوقت، وبذلك فهو يعد أكثر المهنيين المعرضين للأخطاء وأكثرهم تحملا للمسؤولية فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة وروح المسؤولية والدقة لتفادي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية من أجل ذلك منح له المشرع السلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء كل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية الواجب توافرها، غير أنه في المقابل وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطات، منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات المحافظ والأخطاء التي نكبها وهذا من أجل ضمان قدر كاف من الحماية التامة للمعاملات العقارية، ونظرا لأهمية المهام التي يقوم بها المحافظ العقاري ودقتها فإن الإشكالية المستخلصة من هذه المهام تتمحور حول:

**ما هي أهم قرارات المحافظ العقاري؟ ومتى يمكن الطعن في أخطاء المحافظ العقاري؟ وماهي النتائج المترتبة عليها؟**

و على هذا الأساس قسمت دراسة الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول تناولت فيه مجال قرارات المحافظ العقاري وقسمته بدوره إلى مبحثين، تناولت في المبحث الأول قرارات المحافظ العقاري سواء كانت في الشهر أو في التقييم أو الدفتر أو التحقيق العقاري. أما المبحث الثاني تناولت فيه تكييف حالات الخطأ في قرارات المحافظ العقاري وذلك بالتعرض أولا إلى قرار رفض إيداع أي وثيقة اكتشف فيها المحافظ العقاري نقصا أو خطأ طبقا للماد 100 من المرسوم 63/76 وفي حالة قبوله الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع ثم يبدأ في عملية الفحص الدقيق والشامل التي يمكن أن تؤدي إلى رفض الإجراء في حالة عدم توفر الشرط المنصوص عليها في المادة 101 من نفس المرسوم وضحت أن أي انحراف أو مخالفة الحالات المنصوص عليها في المواد 100 و 101 يحرك مسؤولية المحافظ العقاري.

وكان نصيب المنازعات المتعلقة بأخطاء المحافظ العقاري الفصل الثاني وقسمته بدوره الى مبحثين:

تناولت في المبحث الأول الطعن في قرارات المحافظ العقاري لدى الجهات القضائية وكيفية الطعن.

أما المبحث الثاني تطرقت فيه إلى الآثار المترتبة عن عملية الطعن ووضحت فيه التزام الدولة بالتعويض ودعوى الرجوع وإجراءاتها.

وأنتهت الدراسة في هذا البحث بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها وبتقديم بعض الاقتراحات وبلوغ الهدف في الوصول إلى حل لإشكالية السابقة الذكر تم الاستعانة بعدة مناهج ، أهمها المنهج التحليلي في الدراسة وتحليل مختلف مواد الأمر 74-75 والمرسوم 63-76 و المنهج الوصفي في عرض لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها و الانتقال من العام و الخاص والمنهج التاريخي في تأصيلنا لتطور مهام المحافظ العقاري و أنواع الأخطاء التي من المحتمل أن يقوم بها ، وذلك في إطار التكامل المنهجي.



# الفصل الأول

## مجال قرارات المحافظ العقاري

## الفصل الأول: مجال قرارات المحافظ العقاري:

المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيفة العمومي تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية، يتولى أساساً بتأسيس السجل العقاري و مسكه كما تشير إليه المادة 11 من الأمر 74/75: التي تنص على ما يلي : " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات و شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أنتكون موضوع إشهار في السجل العقاري طبقاً لأحكام المادة 13 " التي تنص على أنه: "يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً عند من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط. (1)

وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن يتضمن :

1- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.

2- هوية و أهلية أصحاب الحقوق.

3- لأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

هذه المادة تؤكد بأن المحافظ العقاري ليس قاضياً وإنما موظف عام يعمل تحت وصاية وزير المالية، كما يفهم من خلال نص م 04 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

## المبحث الأول: قرارات المحافظ العقاري

المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية، تزاوُل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيَرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية:

- تأسيس السجل العقاري.

- مسك مجموعة البطاقات العقارية.

- تسليم الدفاتر العقارية.

(1) أنظر المادة 13 من المرسوم 74-75. المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقارية، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات و بعض العقود الإدارية التي تتناول حقوقا شخصية.

وللمحافظ العقاري عدة مهام تتجلى أساسا بمسك السجل العقاري كما تشير إليه المادة 10 من الأمر رقم 74/75.

وخصت المادة 03 من المرسوم 73/76 مهامه في ما يلي: "يكلف المحافظ العقاري على الخصوص بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة؛

- بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى؛

- بفحص العقود؛

- بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار و جميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار؛

- بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار؛

- بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور؛

- هو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه؛"

كما أن هناك وظائف أخرى مهمة يتولاها المحافظ كترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق مسح الأراضي المقدمة له، تأسيس السجل العقاري تسليم الدفتر العقاري، تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري، تحرير الشهادات العقارية. (1)

وستتناول القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري في مطلبين المطلب الأول نتطرق إلى قراراته في الشهر والترقيم والمطلب الثاني نتناول فيه التحقيق العقاري و الدفتر العقاري.

### المطلب الأول : قرارات المحافظ العقاري في الشهر والترقيم

إن عملية الإشهار العقاري تأخذ شكل القرار الإداري والنتيجة التي آل إليها المحافظ العقاري سواء بقبول إجراء الشهر العقاري أم برفضه يعد القرار إداريا يخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية.

(1) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار هومة الجزائر، ص113.

## الفرع الأول : قرارات المحافظ العقاري في الشهر العقاري

بالإضافة إلى صلاحياته في مراقبة صحة التصرفات القانونية و المعلومات التي تتضمنها الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية يتولى المحافظ العقاري القيام بجملة من الإجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر مع بسط رقابته على السير الحسن لهذه الإجراءات القانونية تتم عملية الشهر التي ترتب آثار قانونية.

**أولاً:** تنفيذ إجراء الشهر العقاري : أوجب المشرع الجزائري على محرري العقود و الوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع حتى تكتسب تاريخاً ثابتاً، وتكون بعد ذلك محلاً للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها فتكسب بذلك الحجية الكاملة بما يحقق استقرار المعاملات العقارية .

و الإيداع يعتبر مرحلة سابقة على تنفيذ إجراء الشهر العقاري، فيجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة عملاً بأحكام المواد 192 و 195 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9-12-1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>.

**-إيداع الوثائق: الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر.**

حيث يتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً أي تلك التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، والمشرع أكد على هذه القاعدة في المادة 4 من المرسوم 63/76 وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة وهذا من خلال المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 يتضح أن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين ثبت لهم صفة تحرير الوثائق و العقود الرسمية كما يمكن أن تتم من قبل المساعدين التابعين لهم غير أنه لا بد أن يكون تعيين هذه الصفة لتجنب ظاهرة انتحال شخصية الغير.

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فإنه يتم كل أيام الأسبوع طوال النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية علماً أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة و ذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.<sup>(2)</sup>

وحسب المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 المعدلة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 فعلى محرري العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري القيام بإيداعها ضمن الآجال التالية:

<sup>(1)</sup> أمر رقم 76-105 مؤرخ في 9-12-1976 المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية العدد 81 مؤرخة في 18-12-1976، ص 12.

<sup>(2)</sup> خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ في التشريع الجزائري، طبعة 2001، قصر الكتاب، ص 102.

- بالنسبة للشهادات بعد الوفاة لا بد أن تودع خلال الثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر، ويمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج و يمكن أن تقام المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة .

- بالنسبة لإيداع الأحكام القضائية يكون خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى و الوثائق فإن إيداعها لا بد أن يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها.

- وفي الحالة التي يجب فيها الشهر في أكثر من محافظة عقارية تمدد الآجال المشار إليها أعلاه إلى خمسة عشر يوما كاملة لكل محافظة عقارية.

هذا وإن عدم احترام هاته الآجال يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية قيمتها 1000 دج تحسب ابتداء من يوم تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل.

وطبقا للمادة 92 من المرسوم 63/76 فعملية الإيداع تستدعي لزوما إيداع صورتين رسميتين للعقود أو القرارات موضوع عملية الشهر ترجع واحد منها إلى المودع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري بجهتها بالإشهار و الصورة الثانية التي يشترط أن تحمل تأشيرة لتصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف أن يحتفظ بها لدى المحافظ العقارية وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها حجمه و رقمه في الإطار المخصص لذلك، ولتسهيل عملية الإيداع ألزم المشرع الجزائري محرري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص يعرف

ب: PR6PUBLICITE REEL N°6

ويقوم المحافظ العقاري بمسك سجل الإيداع حيث يقيد فيه يوما بيوم وذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ الإجراء و ذلك لأجل تسليم إلى المودع سند الاستلام الذي يشار فيه إلى مراجع الإيداع تاريخه ومرتبته بما يضمن عملية الإيداع وبعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري يتولى عملية الشهر خلال مدة 15 يوما التالية لتاريخ إيداعها و يكون للشهر العقاري أثر فوري بحيث لا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف وبه ينشئ الحق العيني بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو للحق العيني التبعية حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية طبقا للمادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية .ويثبت الإيداع المنصوص عليه في المادة 08 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 التي جاءت كالتالي : "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكي والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية "في محضر تسليم محرره المحافظ العقاري ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن التي تم مسحها ويتم

شهر هذا المحضر في أجل أقصاه ثمانية أيام تبدأ من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية ويتم إشهار هذا المحضر لمدة أربعة أشهر وعبر كل وسيلة أو دعامة مناسبة. وحسب المادة 09 من المرسوم 73/76 فإن محضر التسليم يكون محل إشهار في الجرائد اليومية الوطنية كما يشهر عن طريق لصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية البلدية والمقرات السكنية التي توجد فيها العقارات و يجدد هذا المحضر كل خمسة عشر يوما لمدة أربعة أشهر ذلك لما لهذا الشهر من أهمية حيث يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري وكذلك يمكنهم من تسلّم أي وثيقة تثبت ملكيتهم للحقوق العينية على العقارات المسوحة.

### ثانيا : البطاقات العقارية

البطاقات العقارية والسجل العقاري ليس تعبيرا عن مفهوم واحد وإنما البطاقة العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية و المادية للعقار بسهولة وتتضمن البطاقة العقارية لكل بلدية ممسوحة تابعة إلى اختصاص المحافظة العقارية بطاقات الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية، يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول البطاقة يخصص في كل جدول نوع من المعلومات سواء عن المالك أو العقار أو طبيعة الحق للمادتين 24 و 29 من المرسوم 63/76.

أما في العقارات المسوحة فالمادة 13 تنص على مرحلة انتقالية بحيث إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية ممسوحة يمسك المحافظ العقاري مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة شخصية حسب كل مالك، ويحل محل هذه البطاقة الشخصية السجل العقاري بمجرد إتمام عملية المسح العام وهو ما تشير إليه المادة 115 مرسوم 63/76.

شكل و كفاءات التأشير على البطاقات العقارية: ينبغي أن تكون البطاقات العقارية مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 يؤشر عليها بكيفية واضحة و مختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي.<sup>(1)</sup>

أما التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر ويجب التأشير على البطاقة العقارية لكل عقلا حين إشهار السند، وعندما يتم إشهار شهادة مؤقتة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأموال باسم مختلف للورثة، فإنه يؤشر على البطاقة العقارية بأسماء جميع المالكين على الشيع و بالحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبينا في الشهادة كما يبين في البطاقة العقارية حالة نقص الأهلية أو انعدامها عند إشهار السند باسم القاصر طبقا للمادتين 39 و 40 من المرسوم 63/76.

(1) خالد رمول، المرجع السابق، ص 105.

## الفرع الثاني: قرارات المحافظ العقاري في التقييم

بعد انتهاء لجان الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يجره المحافظ العقاري يكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تقيّد حقوقهم على العقارات موضوع المسح.

ويتضمن المرسوم 63/76 ثلاث حالات في عملية تقييم الأراضي المسوحة في السجل العقاري وهي كما يلي :

## أولاً: التقييم النهائي

التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية عقود مقبولة قانوناً كالعقود الغير متنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار .

تجدر الإشارة هنا إلى بعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم مما أدى إلى معاملتها كالثائق العرفية التي تقتضي إفراغها في قالب رسمي للأخذ بها و تحرر بيد الموثق.<sup>(1)</sup>

وقد نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانوناً أي سندات الملكية غير المتنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبنية بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية في هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب التقييم النهائي الدفتر العقاري.<sup>(2)</sup>

## ثانياً: التقييم المؤقت

أما بالنسبة للتقييم المؤقت فيكون التقييم مؤقتاً في حالتين:

## 1- التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لها المالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء هذه المهلة مالم يحصل بشأنه أي اعتراض ويجري سريان المهلة السابقة ابتداء من يوم التقييم طبقاً للمادة 12 من المرسوم 63/76 .

(1) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار هومة الجزائر، ص 144.

(2) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ في التشريع الجزائري، طبعة 2001، قصر الكتاب، ص 106.

## 2- الترتيم المؤقت لمدة سنتين :

يعتبر الترتيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية ويجري سريانها ابتداء من يوم الترتيم ويصبح هذا الترتيم ترقيما نهائيا عند انقضائه ويمنح حينئذ لأصحاب العقارات دفتر عقاري يفيد سند ملكيته

## 3- المنازعات المتعلقة بالترتيم المؤقت :

عند قيام المحافظ العقاري بترتيم العقارات المسوحة مؤقتا طبقا للمادتين 12 و13 من المرسوم 63/76 قد يحصل احتجاج واعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار وفي ذلك يشترط نص المادة 15 من المرسوم 63/76 بأن كل احتجاج متعلق بالترتيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال مهلة أربعة أشهر أو السنتين حسب الحالة ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم الذي سجل العقار المسووح باسمه، وللمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين وفي حالة توفيقه يحرر محضر عن المصالحة يتسم بقوة الشبوتية يكون حجة على الجميع و إذا فشلت محاولة الصلح يحرر محضرا بعدم المصالحة يبلغه إلى المعنيين بالأمر ويبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة ستة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغه يرفض اعتراضه لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة التي تقع بدائرة اختصاصها موقع العقار مع وجوب إخضاع هذه الدعوى إلى عملية الإشهار المؤقت ويبقى الترتيم المؤقت كذلك إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه.<sup>(1)</sup>

إن أجل 6 أشهر الممنوح للشخص الذي ينازع في الترتيم المؤقت للعقار المسووح يعتبر أجلا مسقطا فحقه برفع الدعوى يسقط إن لم يباشره خلال هذه المدة غير أن المادة 16 من المرسوم 63/76 قللت من شأن القوة الشبوتية المطلقة بالسجل العقاري بحيث حولت الحق للأشخاص المتنازعة في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي و إعادة النظر ت المحافظ العقاري دون أن تمهلهم بأجل مسقط مما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري حتى بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترتيم نهائيا والحصول على دفتر عقاري وهو ما يؤثر سلبا على استقرار نظام الملكية العقارية وقد صدرت عدة قرارات قضائية تتضمن إعادة النظر في الحقوق العينية المنشئة بالرغم من أن أصحاب العقارات المسوحة حصلوا على الترتيم النهائي لمدة طويلة قبل صدور قرار الإلغاء في هذا الشأن صدر بتاريخ 1994/03/16 قرار عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا ملف رقم 108200 يتضمن تأكيد ما سبق في ما يلي: إشهار الحقوق، الحصول على الدفتر العقاري. لا يجوز فسخ تلك العقود أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة ومن المقرر قانونا أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص للحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها.

(1) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار هومة الجزائر، ص 148

## المطلب الثاني: قرارات المحافظ العقاري في التحقيق العقاري والدفتر العقاري

بغية تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير مسموحة وتسليم سندات للملكية للذين يشغلون فعلا جزء من هذه الأملاك أحدث المشرع وسيلة فنية وقانونية تسمح لأصحاب الحقوق من الحصول على سند يتضمن الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري طبقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ومنه سنتعرض الى مفهوم هذا الإجراء ومن ثم إلى الدفتر العقاري.

## الفرع الأول: قرارات المحافظ العقاري في التحقيق العقاري

## 1- مفهوم إجراء التحقيق العقاري

نظرا للصعوبات التي اعترت عمليات المسح وكذلك وجود مساحات كبيرة من دون سندات ملكية أدى إلى تعطل المشاريع التنموية التي تباشرها الجزائر في إطار الإصلاحات الهيكلية و التعهدات التي قطعتها مع شركائها الأجانب في ظل تطوير الاستثمار و منح الأوعية العقارية لبعث النشاطات، الأمر الذي أدى بتدخل المشرع بموجب القانون 02/07 الذي على أساسه يسلم سند الملكية لكل شخص يدعي حقا عقاريا ولا توجد مجوزته أدلة كافية لإثبات ملكيته أو السندات التي يجوزها رغم صحتها فإنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقار، الأمر الذي أدى بتدخل المشرع بموجب القانون المتعلق بإجراء التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والذي يحتوي على 20 مادة قانونية أغلبها تحيل إلى التنظيم لتبين كيفية تطبيق هذا القانون.<sup>(1)</sup>

حيث أن هذا القانون مكن من تدخل الإدارة العمومية وهذا بناء على إدارة المالك المفترض لإجراء تحقيق عقاري فردي حول الحياة التي يمارسها على أساس التقادم المكسب أو بموجب إجراء تحقيق جماعي بمبادرة من الوالي المختص إقليميا، ومنه يبدو الاختلاف بينه وبين المسح الذي يعد إجراء لازم و ضروريا لمجمل أنحاء التراب الوطني لأنه مرتبط بسيادة الدولة عكس هذا الإجراء الذي يهدف إلى تطهير الوحدة العقارية للملاك بدون سندات حتى إذا مرت فرق المسح المختصة ثبتت الحقوق المكسرة بموجب التحقيق العقاري عن طريق إعداد السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية، ويطبق هذا القانون على أي عقار غير مسموح مهما كان شغله القانوني أو المادي و يشمل كذلك العقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 1 مارس 1961 و التي رغم أنها رسمية من الناحية القانونية إلى أنها رسمية من الناحية القانونية إلا أنها فقدت حداثتها وكان ذلك من أجل تحيينها و إفراغها في قالب رسمي جديد ومنظم يتوافق مع نظام الشهر العيني المتبنى من طرف المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

(1) صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الاثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2006-2009 ص 14.

كما تجدر الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية هي مستبعدة من مجال تطبيق أحكام القانون رقم 02/07 المتعلق بإجراء التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.<sup>(1)</sup>

2- إجراءات سير التحقيق العقاري: يهدف القانون رقم 02/07 إلى منح حق الملكية على أساس تحقيق عقاري يقوم بتعيينه المدير الولائي للحفظ العقاري ومهمته هي حسبما أورده المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية إلى البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضروري لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها و دراستها في عين المكان وكذا بالاطلاع على المعلومات المرجعية على مستوى مصالح الحفظ العقاري إدارة المسح أملاك الدولة، إدارة الضرائب، أو سلطة عمومية أخرى، ولغرض التحقيق الميداني نصت المواد 5،6،7،8،9 من القانون رقم 02/07 على هذا الإجراء وجاء المرسوم التنفيذي رقم 147/08 يوضحها ويبين تطبيقاتها بحيث أن التحقيق العقاري إما أن يكون فرديا بمبادرة من الطالب؟ أو جماعيا بمبادرة من الوالي المختص إقليميا بحيث يقدم طلب يبين الحالة المدنية وكافة عناصر الهوية المتعلقة بطالب التحقيق العقاري بالولاية، و إذا كان التحقيق جماعيا يصدر قرار بذلك وينشر بكافة الوسائل في البلدية، وبعد ذلك يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر التحقيق العقاري ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان المعين للتحقيق ويعين محقق عقاري لهذا الغرض ليقوم بالمهام المسندة إليه بحيث ينتقل إلى عين المكان ويسجل وقائع لفي بها أصحاب الشأن ويعاين هذه الحيازة ويبحث عن المالكين للعقارات المجاورة ويتلقى التصريحات. عد نهاية مهامه فإنه إما يحرر محضر مؤقت ينشر ويعلق لمدة ثلاثون يوما في مقر البلدية موقع العقار لأجل تقديم الاعتراضات والملحقات، والتي تكون في ثمانية أيام من بداية لصق المحضر المؤقت، وفي حالة تقديم اعتراضات ينتقل المحقق العقاري لعين المكان لإزالة العقبات المحتملة و يجري صلحا بين الأطراف أو الطرفين المتنازعين ، وإذا تم الصلح يحرر محضر في الحين بهذا الشأن وعندئذ يستأنف التحقيق العقاري طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 عند عدم وجود احتجاج يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق المتوصل إليه ويقوم برفقة الخبير المهندس المعين تلقائيا وعلى نفقة طالب التحقيق بتعيين ووضع معالم حدود العقار ويعد محضرا بذلك، و يعد المخطط الطوبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلم للمحقق العقاري وإذا فشل المحقق العقاري في الصلح يحرر الأطراف المتنازعة أن لها ميعاد شهرين من أجل رفع الدعوى القضائية أمام الجهات المختصة طبقا للمادة 12 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/25.<sup>(2)</sup>

3- تسليم سندات الملكية: بعد الانتهاء من جميع المراحل، يرسل للحفظ العقاري مقرر التقييم العقاري إلى المحافظ العقاري وهذا للتنفيذ طبقا لمقتضيات المواد 15،16 من القانون رقم 02/07 و التي تكون متخذة بناء على المحضر

<sup>(1)</sup>صادفي نبيلة، المرجع السابق، ص15.

<sup>(2)</sup>صادفي نبيلة، المرجع السابق ص16

النهائي الذي أعده المحقق العقاري بجميع ما تلقاه من مستندات وما حرره من شهادات ومعينات تكرس الوضعية المادية للعقار كما يجدر الذكر أن مقرر التقييم الذي أصدره مدير الحفظ العقاري بالولاية يشهر بالمحافظة العقارية المختصة و يشكل الإجراء المتعلق والمتخذ بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 نقطة الانطلاق في حق الملكية التي يكرسها، وعلى اثر هذا الإشهار المتعلق بمقرر التقييم العقاري يسلم سند الملكية من طرف المحافظ العقاري طبقاً للمواد 20 و 21 من هذا المرسوم التنفيذي، وفي حالة الشيوخ يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه أو بموجب وكالة قانونية موثقة، وإتمام عملية التحقيق العقاري وضبط إجراءاته، فإنه طبقاً للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 بيرية الحفظ العقاري تمسك لكل تحقيق مغلق ملف يحتوي بمجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة المحافظ العقاري و إما نسخة من مقرر رفض التقييم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، كما ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية هذا وقد تضمنت التعلية المؤرخة في 27/09/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية إجراء يتعلق بالعقارات المشهورة قبل تاريخ الفاتح من مارس 1961 التي تمسها عمليات التحقيق العقاري بأنه في حالة القيام بإشهار على نحو ما سبق ذكره على هذه العقارات و التي تكون فقدت حدثها فانه يجب شطب الإجراء المناسب المتخذ آنذاك وفي صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي هي مختصة إقليمياً يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يعلم مدير الحفظ العقاري زميله في الولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.<sup>(1)</sup>

أما بخصوص إعداد سند الملكية في إطار التحقيق العقاري المطالب به بصفة فردية ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 2/353 الفقرة 02 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 أما بالنسبة لسندات الملكية المحددة في إطار عملية جماعية فهي معفاة من هذا الرسم تطبيقاً لإحكام المادة 6/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 ن قانون المالية لنفس السنة.<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup>، صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 16-17.

<sup>(2)</sup> نفس المرجع، ص 18.

## الفرع الثاني: قرارات المحافظ العقاري في الدفتر العقاري

بعد إتمام القيد الأول على إثر الانتهاء من عملية المسح يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية بما يسمى بالدفتر العقاري الذي يحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار و تسجل عليه كل العمليات اللاحقة المنصبة على العقار بما فيها حقوق وأعباء تثقل العقار و عليه فالدفتر العقاري يعتبر بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية إن يرسم كل حياته القانونية مما يسهل التعامل فيه.<sup>(1)</sup>

والدفتر العقاري سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76 يسلم إلى مالك العقار المسسوح يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، يؤشر عليه المحافظ العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو و البياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة، هذا وقد تم تحديد نموذج خاص به بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 وحتى تكون عملية التأشير واضحة ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة أما الأسماء الشخصية فتكون بالأحرف الصغيرة و للتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لا بد أن تكون مرقمة وموقعة مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء ذلك لتفادي عمليات التزوير كما أنه يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير و النص الذي تم بمقتضاه هذا التسليم.<sup>(2)</sup>

عندما يتصرف مالك العقار بمقتضى الدفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية العقارية إلى غيره يقوم المحافظ العقاري بضبط هذا الدفتر من المالك السابق و يسلمه إلى المالك الجديد و إذا كانت الملكية شائعة فإن المحافظ العقاري لا يعد دفترا باسم كل مالك على الشيوع وإنما يعد دفترا واحدا باسم جميع الشركاء لتسلمه مع الإشارة في البطاقة العقارية إلى هوية من آل إليه الدفتر العقاري، في حالة إنشاء المحافظ العقاري دفترا جديدا كما في حالة القسمة العقارية مثلا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية للمطابقة و كل إجراء يرمي إلى إشهار السند ينبغي أن يكون مصحوبا بالدفتر العقاري و بدونه يرفض المحافظ العقاري عملية الإشهار إلا حالات استثنائية جاءت بها المادة 50 من المرسوم 63/76:

## أولا: حالات إشهار الوثائق في غياب الدفتر العقاري :

تنص المادة 50 على هذه الحالات كما يلي:

"غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر إذا كان الأمر يتعلق بـ:

<sup>(1)</sup> ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2003، دار هومة الجزائر، ص 112.

<sup>(2)</sup> رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ في التشريع الجزائري، طبعة 2001، قصر الكتاب، ص 110.

- أحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي<sup>(1)</sup> في هذه الحالات الثلاثة يتولى المحافظ العقاري مهمة تبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذارا بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إشهار استلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط هذا الدفتر وفي حالة عدم الاستجابة من المبلغ ذلك وكان هناك نقل للملكية العقارية فإن المحافظ العقاري يمكن أن يسلم للمالك الجديد دفترا آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية على الدفتر المحصل عليه.

### ثانيا: في حالة ضياع الدفتر العقاري :

يجوز للمحافظ العقاري في حالة ضياع الدفتر العقاري أن يسلم للمالك دفترا آخر بموجب طلب كتابي بعد أن يتحقق من هويته ويتأكد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية ويؤشر فيها على حصول المالك على دفتر آخر.

### ثالثا: تصحيح الأخطاء المادية :

أجاز المشرع للمحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري دون الحاجة ، استصدار حكم قضائي بشأنها طالما أنها لا تؤثر على جوهر البيانات الواردة ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار فالمادة 33فقرة3 من المرسوم 63/76 تنص صراحة على أن الأغلط التي تنسب إلى أعوان المحافظات العقارية يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري و إما بناء على طلب حائز السجل العقاري، إذا كان التصحيح تلقائيا من المحافظ العقاري يبلغ حائز الدفتر العقاري به وإنذاره بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه أما إذا كان التصحيح بناء على طلب المالك حائز الدفتر فإن المحافظ العقاري يدعوه إلى تقديم دفتريه لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك مع تبليغ قراره بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.<sup>(2)</sup>

### رابعا: إعطاء المعلومات :

يقع على عاتق المحافظ العقاري بمقتضى طلب إفادة أي شخص بمعلومات تخص العقار للاطلاع على وضعيته القانونية طبقا للمادة 55 من المرسوم 63/76 ويسلمه شهادة عقارية تفيد التأكد من خلو أو عدم خلو العقار من حقوق رتب عليه سواء كانت أصلية أو تبعية وقد تكون هذه الشهادة إيجابية في حالة وجود ما يثقل العقار بتصرف عيني كما قد تكون شهادة سلبية إذا لم يتضمن حقوق عليه. و إذا وجه للمحافظ طلبا لتسليمه نسخا أو مستخرجات

<sup>(1)</sup> تتضمن المادة 13 من الأمر 74-75 السندات والعقود المثبتة للملكية العقارات والحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار من أجل تأسيس البطاقات العقارية.

<sup>(2)</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار هومة الجزائر ص 119-120.

عن بطاقة العقارات أو شهادة بعدم وجود أي بطاقة التي طلبت عنها نسخ أو مستخرجات فبيده أجل شهر عندما يكون إجراء ما بصدد الرفض تطبيقاً للمادة 101 من المرسوم 63<sup>2</sup>/76 فإنه يسلم لمن وجه الطلب شهادة إما أن الإجراء لازال بصدد الانتظار و إما تم رفضه نهائياً وإما تم تسويته، وبالتالي يجب ضبط الدفتر العقاري لأنه يشكل سندا قويا للملكية ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار.<sup>(1)</sup>

عندما يتصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرفاً ناقلاً للملكية العقاري يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا التصرف بصورة واضحة دون كشط أو تحشير وفقاً للمادة 45 من المرسوم 63/76 غير أنه إذا تقدم شخص بإشهار تصرف عقاري دون أن يكون مصحوباً بالدفتر العقاري فإن عملية إيداعه بالمحافظة العقارية تقع تحت طائلة رفض الإجراء.<sup>(2)</sup>

### المبحث الثاني: تكييف حالات الخطأ في قرارات المحافظ العقاري.

المحافظ العقاري هو المحور الأساسي في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص و هذه المسؤولية قد تكون فردية شخصية و قد تكون إدارية مرفقية فهي مسؤولية شخصية تقرر على كل محافظ عقاري في إطار شؤون المحافظة العقارية التي كلف بها بإدارتها ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي وتكون مسؤولية إدارية تقع على عبء الوزارة التي يعمل المحافظ العقاري تحت وصايتها وهو ما يفهم من نص المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري "تكون مسؤولية الدولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذه الأخيرة".

### المطلب الأول: رفض الإيداع والإجراء

حول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري الحق في رفض الإجراء بعد قبوله للإيداع ويتعين في هذه الحالة إجراء فحص لمجمل الوثائق الخاضعة للشهر العقاري و الأوراق المرفقة لها وتبيان وجه النقص و الخلل فيها و في هذا الصدد إما يصدر قرار برفض إجراء الشهر بعد قبول الإيداع وعلى إثر فحص دقيق للعقد يلاحظ الاختلافات الموجودة في الوثائق المودعة أو إهمال بعض البيانات في التأشير عليها وفي جميع الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإيداع

<sup>(1)</sup> المادة 101 من المرسوم 63-76 "تتعلق بحالة قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق بسجل الإيداع مع رفضه إجراء الشهر العقاري عندما يتأكد وجود خلل في السند يخص أو البيان الشرط الشخصي الوصفي للعقار.

<sup>(2)</sup> عبد الوهاب عرفة، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث، ب ط، ص 98.

أو يرفض الإجراء يتعين عليه إبلاغ قراره لمودعي المحررات و الوثائق وفقا لإجراءات معينة و ذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قراراته<sup>(1)</sup> التي تكون سبب في تحريك مسؤوليته في حالة تجاوز المحافظ العقاري لأسباب الرفض المحددة في المادة 100 من المرسوم 63/76 أو تعسفه في الرفض و هذا يعتبر انحراف في استعمال السلطة.

### الفرع الأول: رفض الإيداع

يرفض المحافظ العقاري إيداع العقود والوثائق المرفقة بها بغرض شهرها في حالة إذا وجد عيوباً أو نقائص خطيرة تكون سهلة للاكتشاف بعد فحص سريع لمجمل الوثائق المودعة و الأصل أن رفض الإيداع هو إجراء فوري و كلي يتعلق الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو وعدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة، لكن يرد على هذه القاعدة استثناء ذكرته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئياً وهي:<sup>(2)</sup>

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحال تتضمن إجراءات كثيرة و متميزة بعدد المالكين حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.<sup>(3)</sup>

- حالة المزادات حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بعدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزادات أو البيوع المتميزة.

- حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن امتيازاً أو رهون أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز

وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصاً .

### أولاً: أسباب رفض الإيداع :

تختلف أسباب رفض الإيداع فمنها ما هو متعلق بتخلف إحدى الوثائق و البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات وهذه الأسباب تم ضبطها في المادة 100 من المرسوم 63/76 ويمكن إجمالها في النقاط التالية :

<sup>(1)</sup> رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 1999-2000، ص104.

<sup>(2)</sup> راجع المادة 106 من المرسوم 63-76.

<sup>(3)</sup> حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 2003.

- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري .

- عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي وفي حالة تغيير الملكية وثائق القياس (هاتان الوثيقتان مطلوبتان إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في المنطقة المسوحة) وتعتبر في حكم مماثل لحالة عدم تقديم مستخرج لمسح الأراضي السهو الذي يشوب الوثيقة كعدم ذكر إحدى العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

- إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف و كذلك الشرط الشخصي وفقا للشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76.

- عدم تقديم وثيقة من المفروض تسليمها إلى المحافظ العقاري أو تقديم وثيقة لا ترتقي إلى درجة الإثبات المطلوبة.

- في حالة عدم تعيين العقارات طبقا للتدابير المنوه عنها في المادة 66 من المرسوم 63/76 .

- إذا لم تتضمن الجداول التي نص على إيداعها المواد 93 و 95 و 98 من نفس المرسوم على أي من البيانات المطلوبة بموجب هذه المواد أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة في الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة ونلاحظ أنه بالرجوع إلى هذه الجداول غير محررة الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة ونلاحظ أنه بالرجوع إلى هذه المرجعيات القانونية فإنها تنص على الجداول المتعلقة بقيد الرهون و الامتيازات وتحديد قيدها.

- إذا تبين أن العقد المقدم إلى الشهر غير صحيح من حيث الشكل و يظهر ذلك من خلال الصورة الرسمية أو النسخ المودعة بغرض شهرها أو عندما لا تتوفر في هذه الصورة أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

- في حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه طبقا لأحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76<sup>(1)</sup>.

وإجمالا يتبين لنا من خلال أسباب رفض الإيداع أن المشرع قام بتعديدها على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون كذلك سببا في رفض الإيداع، كصدور قانون جديد بين الفترة التي تم فيها إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع وهي الحالة التي نص عليها المشرع

<sup>(1)</sup> راجع المادة 100 من المرسوم 63-76 السابق الذكر.

المصري و المشرع الفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع وإسقاط الأسبقية فيه<sup>(1)</sup> بالإضافة إلى هذه الحالات هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353 من قانون التسجيل والمتمثلة فيما يلي:<sup>(2)</sup>

- عدم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات .

- عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتصق الإيداع.

### ثانيا :كيفية رفض الإيداع:

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع وقبل تبليغ قراره للمودع يبحث إذا كانت هناك أسباب أخرى للرفض وذلك عن طريق فحص العقود و الوثائق المودعة ،وحصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها وهذا قصد القيام بعملية من أجل تفادي رفض الإيداع مرة أخرى.

ويتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة مكتوبة توجه لمودعي 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 المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض وبالرجوع إلى نص المادة 107 من المرسوم 63/76 نلاحظ أن مدة تبليغ قرار الرفض هي 15 يوما من تاريخ الإيداع<sup>(3)</sup>، أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ فإنها تتم برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار بالاستلام.

وحول كيفية مسك ملف الرفض من قبل المحافظ العقاري فيقسم إلى أربعة ملفات فرعية:

ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي بقضايا المنازعات فعندما يتخذ المحافظ العقاري قراره برفض الإيداع يجب عليه التأشير على ذلك في الملف الخاص بالقضايا في انتظار الرفض مع ذكر تاريخه وسببه والنص القانوني الذي استند إليه وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض المقدرة بشهرين ابتداء من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها تحمل قرار الرفض أو تاريخ رفضه لها، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي وفي حال قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المحددة المذكورة سابقا فإن الملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي سوف يقضي بتقرير أحد الحلين:

<sup>(1)</sup>أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر للثقافة، لبنان، طبعة 1998، ص361.

<sup>(2)</sup>الأمر 76-05 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 18-12-1976.

<sup>(3)</sup>رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، ص107.

- إما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وبالتالي يرتب الملف في هذه الحالة ضمن الملف الفرعي النهائي.

- أما إذا ألغي الحكم قرار المحافظ العقاري يتعين على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.

### الفرع الثاني: رفض الإجراء:

إذا كان رفض الإيداع يستوجب فحصا شاملا وسريعا فإن رفض الإجراء يتطلب فحصا فاصلا ودقيقا ووقتا كافيا من أجل دراسة الوثائق التي تم قبول إيداعها وتم تقييدها في سجل الإيداع ويتطلب هذا الفحص إجراء بعض المقارنات مع الوثائق التي شهرت من قبل في مجموعة البطاقات العقارية.<sup>(1)</sup>

#### أولا: أسباب رفض الإجراء:

إن أسباب رفض الإجراء تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع لحماية المتعاملين وقد أشار إليها في نص المادة م 101 من المرسوم رقم 63/76 حيث يمكن تعدادها في النقاط التالية:<sup>(2)</sup>

- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب غير صحيح وهذا بموجب المادة 1/95 من المرسوم 63/76 وتتعلق بالجدولين الخاصين بتحديد قيد رهون والامتيازات، فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر يتم رفض الإجراء.

- إذا كان تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 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 اكتشف أن الحق غير قابل للتصرف فيه عملا بالمادة 104 من المرسوم 63/76.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دراسة تحليلية، رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2000-2001، ص 150.

<sup>(2)</sup> راجع المادة 101 من المرسوم 63-76 السابق الذكر.

- إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63/76.<sup>(2)</sup>

- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

وهو صلة لما سبق ذكره نلاحظ أن المشرع أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر متخذاً موقفاً معاكساً للمشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء مانحاً السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب جديراً أن يكون دافعاً لتقرير الرفض.

### كيفية رفض الإجراء:

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة سابقاً، فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر ويقوم بتبليغ القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول.

وذلك في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك وذلك إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة ومن أجل تسوية الوضعية، فإنه تعطى للموقع على شهادة الهوية (المودع) مهلة خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو من تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية.<sup>(3)</sup>

فإذا قام الموقع على شهادة الهوية بإتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة إجراء قيد الانتظار وبأخذ الإجراء في هذه الحالة رتبة ذات أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع.

أما إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية خلال أجل خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ التبليغ بإتمام الوثائق الناقصة أو إيداع الوثائق التعديلية أو أخبر المحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته فإن الإجراء يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم 63/76 وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ العقاري في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال ثمانية أيام من تاريخ انقضاء مهلة خمسة عشر يوماً الممنوحة للموقع على شهادة الهوية

<sup>(1)</sup> المادة 104 من المرسوم 63-76 "يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير".

<sup>(2)</sup> المادة 105 من المرسوم 63-76 "يحقق محافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن الموضوع أو سبب العقد ليس غير مشروعاً و مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.

<sup>(3)</sup> بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 150.

مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض إما مباشرة عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام هذه الوثيقة قد يكون وضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظ العقاري للإجراء كملف أن يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقاري وذلك من خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها.<sup>(1)</sup>

وفي كل الأحوال ومهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء فإنها تكون قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة.

وتترتب على قيام مسؤولية المحافظ العقاري في حالة إذا كان القرار يتميز بعدم المشروعية، كأن يكون مشوب بعيب مخالفة القانون لاسيما المواد 100 و 101 من المرسوم 63/76 السابق الذكر. وكذلك انحراف المحافظ العقاري بالسلطة وذلك بتغليب الصالح الخاص عن الصالح العام، أو جلب نفع لنفسه أو لغيره وهنا يكون الخطأ جسيما يرتب مسؤوليته.

### المطلب الثاني: تكييف الأخطاء على أساس المسؤولية الإدارية.

الثابت علما أن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ ومبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضرر للغير مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما.

وبالرجوع إلى نص م 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص:

" تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى. وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

إن مضمون هذه المادة يشير إلى أن المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يقترفها المحافظ العقاري تقرر في الأصل على الدولة<sup>(2)</sup>، غير أنه إذا ثبت خطأ هذا الأخير الجسيم للدولة الحق بالرجوع عليه بما دفعته من تعويض، والمشرع أراد من

<sup>(1)</sup> أنظر المادة 110 من المرسوم 63-76.

<sup>(2)</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2003، ص 136.

خلال تقرير مسؤولية المحافظ العقاري أن يتطلب منه اليقظة الشديدة والروية في مباشرة المهام الموكلة إليه، نظرا لما قد يكون للأخطاء التي قد يقع فيها من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية.<sup>(1)</sup>

### الفرع الأول: الخطأ المرفقي:

من خلال هذا الفرع سوف نتناول تعريف الخطأ المرفقي في المجال الفقهي و القضائي و الخطأ الجسيم و الأخطاء التي من الممكن للمحافظ العقاري الوقوع فيها في الحالتين الخطأ المرفقي أو الخطأ الجسيم.

### تعريف الخطأ المرفقي:

استعمل المشرع صراحة مصطلح الخطأ المصلحي والخطأ الشخصي في الفقرة 02 من المادة 17 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية التي تنص على ما يلي:

وعندما يلاحق موظف من طرف الغير لارتكابه خطأ مصلحيا فيجب على الإدارة والهيئة العمومية التي يتبعها هذا الموظف أن تحميه من العقوبات المدنية المتخذة ضده شرط أن يكون الخطأ الشخصي الخارج عن ممارسته مهامه غير منسوب إليه.

المشرع لم يصرح في بداية الفقرة بمعيار الخطأ المصلحي الذي تحمي فيه الغدارة موظفيها من العقوبات المدنية المتخذة ضدهم أم نهاية الفقرة فإنه لم يظهر فيها معيار الخطأ الشخصي " الخطأ الشخصي الخارج عن ممارسة مهامه " أي الخطأ المنفصل عن الوظيفة وبالرجوع إلى الفقه والقضاء الإداري نجد بعدة معايير للتعريف بالخطأ المرفقي من خلال التمييز بينه وبين الخطأ الشخصي<sup>(2)</sup> وتمثل فيما يلي:

### أولا: في المجال الفقهي:

يقدم الفقه الإداري خاصة في فرنسا عدة معايير في مجال التمييز بين الخطأين ومن بين هذه المعايير ما يلي:

**1- المعيار الشخصي:** يستند هذا المعيار إلى أن الخطأ يعتبر شخصا إذا كان الفعل الضار مسبوغ بطابع خصي يكشف عن عدم تبصر الإنسان وضعفه وشهوته، أما إذا كان الفعل الضار لم يسبغ بهذا الطابع فالخطأ يكون مرفقيا.

(1) حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، بدون سنة طبع، ص 267.

(2) رشيد خلوي، قانون المسؤولية الادارية، الجزائر، 1993، ص 11.

فهذا المعيار يستند إلى النية السيئة لدى الموظف أثناء ممارسته لواجبات وظيفته، فمتى كانت هذه النية متجهة عمداً إلى الإضرار بالغير أو للحصول على منفعة شخصية يعتبر الخطأ شخصياً يتحمل الموظف نتائجه ومتى كانت غير ذلك فإن الخطأ يعد مرفقياً تتحمل الإدارة نتائجه.<sup>(1)</sup>

**2- المعيار الغائي:** وهو معيار يبني المسئلة على الغاية من التصرف الإداري الخاطيء، فمتى استهدف الموظف تحقيق الأهداف المكلفة بها الإدارة و يدخل وظيفته الإدارية فإن الخطأ الواقع يعتبر خطأ مرفقياً، أما إذا تصرف الموظف بقصد تحقيق أغراض لا علاقة لها بأهداف الإدارة ولا علاقة لها بالوظيفة الإدارية وبقصد إشباع رغبة خاصة فإن الخطأ الواقع يعد شخصياً.

**3- المعيار الوظيفي:** بموجب هذا المعيار يعتبر الخطأ شخصياً إذا كان بإمكان فصله عن أعمال الوظيفة، فهذا المعيار يميز بين الخطأ المنفصل انفصالاً مادياً عن واجبات الوظيفة ويعتبر خطأ شخصياً، والخطأ الذي لا يمكن فصله مادياً عن واجبات الوظيفة وهذا هو الخطأ المرفقي.

**4- معيار جسامة الخطأ:** نوجب بهذا المعيار فإن الموظف الذي يرتكب خطأ جسيماً يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة القانون الجنائي كان خطأه خطأ شخصياً يسأل عنه هذا الموظف، أما إذا كان الخطأ ليس بهذه الجسامة فإنه يعد خطأ مرفقياً تسأل عنه الإدارة التي يتبعها هذا الموظف.<sup>(2)</sup>

### ثانياً: في المجال القضائي

لم يتقيد مجلس الدولة الفرنسي بمعيار معين من تلك المعايير الفقهية السابقة وإنما فضل أن يفحص كل حالة على حدى، فكانت بذلك هذه المعايير والنظريات الفقهية بالنسبة إليه مجرد توجيهات وإرشادات يستنير بها عند الحاجة، وهو بصدد تطبيق قواعد المسؤولية الإدارية<sup>(3)</sup>، ويتجه القضاء الإداري في هذا النطاق إلى اعتبار الخطأ مرفقياً في الحالات الآتية:

- الأداء السيء للخدمة العامة: فقد ينشأ ضرر عن عمل صادر من أحد الموظفين وهو يؤدي واجبه على نحو سيء.

- الامتناع عن أداء الخدمات العامة: قضت بعض أحكام القضاء الإداري بمسؤولية الإدارة في الأحوال التي تمتنع فيها الإدارة عن أداء الخدمات العامة، ويترتب عن هذا الامتناع ضرر للغير.

(1) رياض عيسى، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة (دراسة مقارنة مع الجزائر) المجلة القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 02، لسنة 1993، ص 415.

(2) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 201.

(3) عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية و مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1998، ص 140.

- التباطؤ في أداء الأعمال: قررت بعض أحكام القضاء الإداري مسؤولية الإدارة في حالة تباطؤها في أداء أعمالها بدون مبرر معقول.<sup>(1)</sup>

وحوصلة لما سبق، يمكننا القول أن العبرة بالقصد الذي ينطوي عليه الموظف وهو يؤدي واجبات وظيفته، فكما قصد النكاية أو الإضرار أو مبتغيا منفعتة الذاتية كان خطؤه شخصيا يتحمل هو نتائجه<sup>(2)</sup> وفيصل التفرقة بين الخطأ الشخصي والخطأ المصلحي (المرفقي) يكون بالبحث وراء نية الموظف، فإذا كان يهدف من القرار الإداري الذي أصدره إلى تحقيق الصالح العام، أو إذا كان قد تصرف لتحقيق أحد الأهداف المنوط بالإدارة تحقيقها والتي تدخل وظيفتها الإدارية، فإن خطؤه يندمج في أعمال الوظيفة بحيث لا يمكن فصله عنها ويعتبر من الأخطاء المنسوبة إلى المرفق العام، ويكون خطأ الموظف في هذه الحالة مصلحيا، أما إذا تبين أن الموظف لم يعمل للصالح العام أو كاتن يعمل مدفوعا بعوامل شخصية أو كان خطؤه جسيما بحيث يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة قانون العقوبات، فإن الخطأ في هذه الحالة يعتبر خطأ شخصيا ويسأل عنه الموظف الذي وقع منه هذا الخطأ في ماله الخاص.<sup>(3)</sup>

#### أخطاء المحافظ العقاري المرفقية.

بالرجوع إلى نظام المسؤولية في قانون الشهر العقاري الوارد في المادة 23 من الأمر المشار إليه سابقا، جاء بصيغة العموم، وذلك بسكوت المشرع عن ذكر ولو على سبيل المثال بعض الحالات التي تتقرر فيها مسؤولية المحافظ العقاري عكس ما قرره المشرع الفرنسي بموجب المادة 21/97 من التقنين المدني على أن محافظ الرهون يكون مسؤولا عن الأضرار الناجمة عن:

- "إهمال الإشهار العقاري للعقود والأحكام القضائية.

- إغفال إعطاء المعلومات بالتسجيلات الواردة على الحقوق وعدم ذكرها في الشهادات العقارية المسلمة."

ونفس المسار سلكه المشرع التونسي فنص في الفصل 402 من قانون الشهر العقاري: " تكون الدولة مسؤولة عن الضرر الحاصل:

- عن إهمال التنصيب بسجلات الملكية العقارية على الترسيمات المطلوبة طبقا للقانون.

<sup>(1)</sup> عوايدي عمار، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، أكتوبر 1973، ص 123-127.

<sup>(2)</sup> ممدوح طنطاوي، الدعوى التأديبية ضماناتها، موانع تحريكها، عقوباتها و أصداء الجريمة الجنائية عليها ونظرية الخطأ المرفقي ومسؤولية أمناء المخازن وأرباب العقد ودعوى البطلان والتماس إعادة النظر، المكتب الجامعي الحديث، الطبعة الأولى، ص 350.

<sup>(3)</sup> ممدوح طنطاوي، نفس المرجع، ص 350.

عن عدم التنصيص برسوم الملكية على الترسيمات المرتبة مباشرة على الملكية أو الإنزال وبالكشوف والشهادات على ترسيم أو عدة ترسيمات موجودة إلا إذا اقتصر مدير الملكية العقارية على تنفيذ رغبة الأطراف بالضبط أو كان عدم التنصيص ناشئا عن نقص البيانات لا يمكن أن ينسب إليه".

ويضيف الفصل 403 من نفس القانون: " إذا أهمل مدير الملكية العقارية بالنسبة إلى عقار، التنصيص بالشهادات على حق أو عدة حقوق مرسمة وكان من الواجب التنصيص عليها قانونا، فإن ذلك العقار يظل بيد الحائز الجديد محررا من تلك الحقوق وتحمل المسؤولية عند الاقتضاء على الدولة ".

وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، نستنتج أن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية هي الأخطاء المضرة بالغير أي الناجمة عن الإهمال والتقصير الذي قد يقع فيه المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه.

ونذكر من بين حالات الأخطاء المرفقية ما يلي:

- عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة أو التحري للتصرفات بشكل دقيق كأن يقوم بقيد حقا لا تتوفر فيه شروط القيد.<sup>(1)</sup>

- عدم فحص العقود والوثائق والشروع في عملية شهرها.

- عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.

- إجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر<sup>(2)</sup> أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمنة حالات رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، ويكون المحافظ العقاري مرتكبا لخطأ بالإهمال إذا قام بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس.

### الفرع الثاني: الخطأ الجسيم.

نتطرق أولا إلى تعريف الخطأ الجسيم بصفة عامة ثم نتناول بعض الأخطاء الجسيمة التي قد تصدر من المحافظ العقاري.

#### أولا: تعريف الخطأ الجسيم:

<sup>(1)</sup> صدقي عمر، شهر التصرفات العقارية القانون الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، الجزائر، 1983، ص 116.

<sup>(2)</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 139.

إذا كان تعريف الخطأ المرفقي مسألة غير سهلة كما تبين فيما سبق، فإن تعريف الخطأ الجسيم لا يقل صعوبة وهذا الأمر يرجع أساسا إلى تطورات واختلاف وتعدد نشاط الإدارة والدولة.

وحاول الأستاذ عوابدي<sup>(1)</sup>، حيث كتب: "ويمكن القول بصفة عامة أن الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، يراد بالخطأ الجسيم ذلك الذي لا يرتكبه بحسن النية أكثر الناس غباوة، فهو لا ينطوي على رقابة قضاء محكمة النقض".

إن هذه المحاولة تظهر بدورها صعوبة تعريف الخطأ الجسيم بحيث يصل الأستاذ عوابدي في آخر محاولته إلى أن تحديد الخطأ الجسيم يتم تحت رقابة القاضي.

وكتب الأستاذ شابي<sup>(2)</sup> عند محاولته تعريف الخطأ الجسيم أنه خطأ أكثر خطورة من الخطأ البسيط.

وكتب الأستاذ علي فيلاي<sup>(3)</sup>: "إن الخطأ الجسيم هو درجة من درجات الخطأ بإهمال إلى جانب الخطأ اليسير والخطأ التافه. غير أن المشرع سوى في بعض الأحكام منها على سبيل المثال: المادة 185 والمادة 372 مدني بين الغش أو التدليس والخطأ الجسيم، بحيث أصبح هذا الأخير يشبه الخطأ العمدي. فالغش أو التدليس يتطلبان دائما وجود نية الغش والخداع لدى الفاعل، وهذا يعني حتما الإضرار بالغير مثل ما هو الأمر تماما بالنسبة للخطأ العمدي، وأن بعض الفقه يرى أن نية الإضرار تتحقق لمجرد أن يكون الفاعل يدرك أن الفعل الذي يقوم به قد يلحق ضررا بالغير ولو كان لا يرغب هو في ذلك. ويتضح من ناحية أخرى أن الرومان: "يعبرون عن الخطأ الجسيم بأنه الخطأ الذي لا يرتكبه عادة الشخص قليل الذكاء والعناية، وكانوا يعطون الخطأ الجسيم حكم الغش لصعوبة إثبات الغش وللحيلولة دون أن يتظاهر مرتبط الغش بمظهر الغباوة تخلصا من جزاء الغش"، وقد سوى بعض الفقه بين الغش خطأ الجسيم لكون أن الجساممة التي بلغها هذا الأخير جعلته يفترض سوء نية الفاعل بالرغم من صعوبة إثباتها. ويتحقق مثل هذا الأمر - عادة - عندما يكون الواجب القانوني المخل به واضحا وثابتا ومحققا لا جدال فيه. وقد انتقد هذا الرأي، إذ يقتضي القصد حتما انصراف الإرادة إلى هدف، ألا وهو الإضرار بالغير، وعليه يجب أن يكون الضرر مقصودا ولا يكفي أن يكون متوقعا فقط.

ويرى رأي آخر أن المساواة بين الغش والخطأ الجسيم تعني الآثار القانونية المترتبة على كل منهما، ويبقى حينئذ لكل منهما طبيعته الخاصة، فالخطأ الجسيم مهما كان لا يعني أن مرتكبه يرغب في تحقيق الضرر، فهو خطأ غير

<sup>(1)</sup> عوابدي عمار، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، أكتوبر 1973، ص 90-91.

<sup>(2)</sup> رشيد خلوي، قانون المسؤولية الادارية، الجزائر، 1993، ص 25.

<sup>(3)</sup> علي فيلاي، الالتزامات، العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، ب.ط. الجزائر 2002، ص 75.

عمدي كالإهمال وعدم الحيطة، غير أنه يتميز عنهما من حيث درجة الجسامة فقط. وتقدر جسامة الخطأ في ضوء السلوك الفاعل أو باعتبار خطورة ما يترتب على هذا السلوك".<sup>(1)</sup>

ويعتبر القضاء الإداري<sup>(2)</sup> أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف شخص يكون تصرفه ذميمة وجددير بالعقاب بوجه خاص. وما يلاحظ من هذا الموقف أن القضاء الإداري يركز على عنصر ذاتي وعنصر موضوعي.

يظهر العنصر الذاتي عندما يأخذ القاضي الإداري بعين الاعتبار المعطيات الخاصة بالشخص المذنب. فيقرر القاضي الإداري أن شخصا ما ارتكب خطأ جسيما عندما يتبين له أن ظروف الوقائع تسمح لمرتكب الخطأ بتقرب حدوث العمل المضر.

ويظهر العنصر الموضوعي في تقدير تصرف مرتكب الخطأ.

ويمكن القول أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف موظف يتميز بخطورة في طبيعته وسوء نية عند مرتكبه.<sup>(3)</sup>

### ثانيا: الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري:

تنص المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر في الفقرة الأخيرة:

".. وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

يتضح من ذلك أن المشرع اعتبر خطأ المحافظ العقاري الجسيم هو أساس دعوى رجوع الدولة عليه.

إلا أن المشرع لم يحدد متى يعتبر الخطأ جسيما؟ وما هي الحالات التي تكون فيها مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية شخصية؟ عكس ما ذهب إليه تشريعات معظم الدول، وأوردت نصوصا خاصة في هذا الإطار تتضمن سرد بعض الأمور التي تترتب عن مخالفتها قيام مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية نذكر من بين هذه التشريعات<sup>(4)</sup> ما يلي:

\* قانون الشهر العقاري السوري فنص المادة 95 منه على ما يلي: "يكون أمين السجل العقاري<sup>(5)</sup> مسؤولا

شخصيا عن الأضرار الناشئة عما يلي:

- عن إهمال تسجيل قيد أو قيد احتياطي أو ترقين موجود في السجل العقاري إذا طلب ذلك بصورة قانونية.

(1) علي فيلاي، المرجع السابق، ص 76.

(2) رشيد خلوي، قانون المسؤولية الادارية، الجزائر، سس 25-26.

(3) بوساحية عبد الكرم، مسؤولية الموظف العام التأديبية، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية. الجزائر

(4) المديرية العامة للمصالح العقارية، مجموعة التشريعات العقارية، الجزء الثاني، الجزائر مطبوعات الصندوق التعاوني، الطبعة الاولى، 1988، ص 36.

(5) المشرع السوري، وكذلك المصري استعمالا عبارة أمين السجل العقاري للدلالة على المحافظ العقاري.

- إذا أهمل تدوين قيد أو قيد احتياطي أو قيد ترقيين موجود في السجل العقاري على النسخة أو الخلاصة التي يعطيها موقعة منه.

- عن عدم قانونية أو بطلان القيود الاحتياطية والترقيين في السجل العقاري.

إن رئيس المكتب المعاون مسؤول شخصيا عن الأضرار الناشئة عما يلي:

- عن كل إهمال أو عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها.

- عن كل خطأ أو إهمال في دفتر اليومية.

- عن الخطأ في تصفية الخرج والرسوم و عائدات الأوقاف.

- عن تأخير إرسال المحاضر والوثائق المقدمة إليه.

هذا مع الاحتفاظ بأحكام القوانين المرعية بشأن الموظفين العموميين.

و في جميع الأحوال المتقدمة تكون الحكومة مسؤولة حقوقيا عند عدم مقدرته على الدفع<sup>(1)</sup>.

\* أما قانون الشهر العقاري المصري ورد النص على مسؤولية أمين السجل العقاري ورئيس المكتب المعاون في المادة 95 من القرار رقم 188 التي تنص بما يلي<sup>(2)</sup>: " إن أمين السجل العقاري مسؤول شخصيا عن الأضرار الناتجة عما يلي:

- عن إهمال تدوين قيد أو قيد احتياطي أو ترقيين في السجل، إذا طلب من دوائره إجراؤه بصورة قانونية.

- عن إهمال الإشارة إلى قيد أو جملة قيود، أو قيود احتياطية أو ترقيينات مدونة بالسجل العقاري، في الشهادات أو الخلاصات المأخوذة عن السجل العقاري والتي يعطيها موقعة بإمضائه.

- عن عدم قانونية أو بطلا القيود، والقيود الاحتياطية أو الترقيينات المدونة في السجل العقاري.

أما رئيس المكتب المعاون فإنه مسؤول شخصيا عن الأضرار الناتجة كما يلي:

- عن كل خطأ أو إهمال في قيود السجل اليومي.

- عن كل إهمال أو عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها.

- عن كل خطأ في تصفية الخرج والرسوم المتوجبة، وعائدات الأوقاف.

<sup>(1)</sup> راجع قانون السجل السوري الصادر بالقرار رقم 188 بتاريخ 15-03-1962 المادة 95.

<sup>(2)</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، بدون سنة طبع، ص 625.

- عن كل تأخير يسببه في إيداع المحاضر والوثائق المبرزة.

هذا مع الاحتفاظ بالأحكام المعنية في القوانين المرعية الإجراء بشأن الموظفين العموميين. وفي جميع الأحوال السابقة الذكر تكون الحكومة مسؤولة مدنيا عند عجز موظفيها عن الدفع".

يبين من خلال هذا النص أن المشرع المصري حدد طبيعة مسؤولية<sup>(1)</sup> أمين السجل العقاري ورئيس المكتب المعاون عن الأخطاء التي تشير إليها هذه المادة بأنها مسؤولية شخصية. ولذلك فإن كل منهما يلتزم بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن هذه الأخطاء، دون التفريق بين الحالة التي تكون فيها هذه الأخطاء أخطاء شخصية، والحالة التي تكون فيها أخطاء مرفقية أو أخطاء خدمة، وتقام عليهما الدعوى بالتعويض أمام المحكمة المدنية المختصة، وينفذ الحكم الصادر في هذه الدعوى في أموالهما، وفي هذا خروج على المبدأ العام الذي يقضي بتحميل الموظف مسؤولية أخطائه الشخصية فقط، وبإبقاء مسؤولية أخطائه المرفقية على عاتق الدولة.<sup>(2)</sup> إلا أن المشرع المصري لم يقصد بتعدد الأخطاء المذكورة في المادة 95 من القرار 188 حصر مسؤولية أمين السجل العقاري ورئيس المكتب المعاون بالأضرار الناجمة عن هذه الأخطاء وحدها، وإعفائهما من المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن أخطائهما الأخرى، بل أراد أن يفرض عليهما مسؤولية مشددة عن الأخطاء المذكورة في المادة 95، وأن يترك مسؤوليتهما عن الأخطاء الأخرى إلى القواعد العامة.

ومن بين الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري:

مثلا إذا تقدم شخص يحمل سندا من أجل شهره لدى المحافظة العقارية وكانت عدم شرعية المستند ظاهرة، أو كان المستند يتضمن خرقا لأي نص قانوني، فيتعين على المحافظ في مثل هذه الظروف، الامتناع عن تنفيذ الشهر العقاري بناء على المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 السابق ذكره، التي تتطلب منه القيام بفحص السند والتحري عن صحته وإلا عرض نفسه إلى نظام المسؤولية.<sup>(3)</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 46 فقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره نجد أنه ينص على ما يلي: " يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة "

نستنتج من خلال هذه المادة أن الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهو محدد بموجب نموذج خاص<sup>(4)</sup>، بقرار صادر

(1) حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 622.

(2) نفس المرجع، ص 627.

(3) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 138.

(4) أنظر في ذلك النموذج الخاص بالدفتر العقاري الملحق رقم 04.

عن السيد وزير المالية بتاريخ 1977/05/27 يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات.<sup>(1)</sup> وهذا يعني أن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة جسم الملكية العقارية، يستمد روحه أساسا من وثائق المسح، ومخالفة هذا المدلول من طرف المحافظ العقاري يعتبر خرقا فادحا لأحكام قانون الشهر العقاري، يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه هذا المتمثل في تسليم الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطوبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة من قبل المسح العام للأراضي المستحدثة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية، ويعتبر خطأ المحافظ العقاري في هذه الحالة خطأ جسيما، لأن الغرض من المسح العام للأراضي، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات وبعث الائتمان وضبط الملكية العقارية، لذلك فإن خطأ المحافظ العقاري المتمثل في عدم مراعاة مقاييس الرسم الطوبوغرافي لحدود الملكيات من شأنه الإخلال بقواعد الملكية الثابتة والمستقرة.

كذلك حالة شهر المحافظ العقاري لحق مشوب بعيب كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر في أهلية التبرع وقت صدور الهبة وتم شهره، أو حالة إذا وجد خطأ في مساحة العقار الموهوب، كأن يقصد الواهب مثلا التبرع بربع المساحة وتبين فيما بعد أن المحافظ عن خطأ قام بشهر هبة نصف العقار

هذه الأخطاء وغيرها تعتبر جسيمة نظرا لاحتمال خروج العقار من الموهوب له فيكون قد تصرف فيه إلى الغير، كما أن هذه الأخطاء تقلل من قيمة الشهر العيني نظرا للمكانة التي يحتلها الحق المشهر في ظل هذا النظام.<sup>(2)</sup> ومن أمثلة الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري قيامه بإجراء الشهر العقاري لمحرر عرفي صادر بعد تاريخ الفاتح جانفي 1971 أو إجراء شهر سند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر المسبق.<sup>(3)</sup>

بالرجوع إلى أحكام قانون الوظيفة العمومية وإلى أحكام قانون الشهر العقاري نجد بأن المشرع لم يحدد الأخطاء التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري وإنما اكتفى بذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها أي موظف في المواد من 14 إلى 20 من الأمر رقم 133/66 المؤرخ في 1966/07/02 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية<sup>(4)</sup>،

(1) مجيد خلفوني، قاضي القسم العقاري لمحكمة برج بوعرييج، في مجلة الموثق، العدد 08، سنة 2002، ص 15.

(2) موسى نسيم، حجية العقود المشهورة، مذكرة الماجستير عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر، 1999، ص 61.

(3) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 140.

(4) أمر رقم 133/66 المؤرخ في 1966/07/02 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 08-07-1966 ويعتبر قانون أول صدر بعد الاستقلال ينظم علاقات الموظفين بالدولة 1966.

وهذه المواد تفيد جملها بأن كل تقصير من الموظف أو ارتكابه خطأ حال تأدية وظيفته أو بسببها يعرضه إلى إحدى العقوبات التأديبية المحددة بالمادة 55 منه.<sup>(1)</sup> وعند اللزوم يخضع إلى عقوبات جزائية.

يدخل في مفهوم هذه المواد المحافظ العقاري، باعتباره أحد موظفي الدولة ويشغل منصب أعلى بوزارة المالية ويعمل تحت وصايتها في هذا المجال، نظم المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، التزامات الموظف والجزاء المترتب في حالة الإخلال بها. فالمادة 20 منه تنص: " يتعرض العامل لعقوبة تأديبية دون المساس بتطبيق القانون الجزائي، إن اقتضى الأمر، إذا صدر منه أي إخلال بواجباته المهنية أو أي مساس صارخ بالانضباط، أو ارتكب أي خطأ خلال ممارسة مهامه أو بمناسبة هذه الممارسة...".

قد تصل العقوبات المفروضة على العامل أو الموظف إلى حد الإقالة أو التسريح كما تنص عليه المادة 27 من المرسوم 59/85 السالف الذكر: " يتعين على أي عامل جديد التعيين أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه، كما يتعين على أي موظف اتخذ في شأنه إجراء النقل أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه، مع مراعاة أحكام المادة 49 من القانون رقم 12/78 المؤرخ في 05 أوت 1978 المذكور أعلاه، ويعد عدم تنفيذ مقرر النقل أو التعيين خطأ جسيما قد يؤدي إلى التسريح

وفي هذا الصدد صدر قرار إداري عن المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية ب 26 جوان 2000 يقضي<sup>(2)</sup>:  
بإنهاء مهام المحافظ العقاري وهذا نظرا لارتكابه مخالفات مهنية جسيمة.

وتتلخص وقائع هذه القضية: أنه بتاريخ 2001/02/13 تقدم الأخوين (م.ع) و (م.ل) بشكوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، مفادها أن المحافظ العقاري لعين البيضاء رفض إشهار العقد، وبنفس التاريخ تراسل المديرية الولائية المحافظ العقاري تطلب منه تقريرا مفصلا عن موضوع الشكاية لاتخاذ الإجراءات اللازمة.

وبتاريخ 2001/02/24 يرد المحافظ العقاري بموجب إرسال رقم 28 يؤكد فيه أن المحافظة العقارية قامت بالرد عن موضوع الشكوى سابقا أي في 2000/10/01 بحجة أن القضية طرحت سابقا، وبالرجوع إلى الإرسال المؤرخ

<sup>(1)</sup> لقد قسم الامر رقم 133/66 السابق الذكر الباب السادس في فصله الأول من خلال نص مادته 55 العقوبات التأديبية إلى قسمين حسب الدرجات -أ-عقوبات الدرجة الأولى: أ-الانذار -ب-التوبيخ.

ب-عقوبات الدرجة الثانية: أ-الشطب من قائمة الترقية- ب-التنزيل من درجة واحدة إلى ثلاث درجات- ج-النقل التلقائي- د-التنزيل في الرتبة- و- الإحالة الى التقاعد تلقائيا -ه-العزل دون إلغاء الحقوق في المعاش- و-العزل مع إلغاء الحقوق في المعاش بالإضافة إلى ذلك يمكن تقرير الاستبعاد المؤقت من الوظائف لمدة لا يمكن ان تزيد عن ستة أشهر كعقوبة من الدرجة الثانية وذلك بصفة رئيسية أو تكميلية وهو يحرم صاحبه من كل مكافأة باستثناء المنح العائلي.

<sup>(2)</sup> قرار إداري صادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية بتاريخ 2002/06/26.

في 2000/10/01 فإن المحافظ العقاري يؤكد أن القطعة موضوع التصرف آلت إلى فريق آخر غير البائعين، وذلك بموجب عقد قسمة مشهر في 2000/05/14 حجم 71 رقم 53.

في 2001/07/14 تم تكليف المفتش الرئيسي للتحقيق في الملف على مستوى المحافظة العقارية. حيث أكد فعلا أن العقار موضوع التصرف آل إلى أطراف أخرى غير البائعين، وبالتالي يستحيل تنفيذ الإجراء وذلك بموجب تقرير مفصل مؤرخ في 2001/07/15 وارد إلى المديرية في 2001/07/29 يرد المحافظ العقاري بتقرير يذكر فيه أن القطعة رقم 65 G الواقع عليها التصرف عادت لفائدة ورثة (ش.ط)، في حين أن البائعين هم ورثة (ش.ر) وبالتالي لا يمكن شهر العقدين.

وبناء على ما سبق أبلغت المديرية الولائية للحفظ العقاري الشاكين باستحالة تنفيذ الإجراء.

بعدها يلجأ الشاكين إلى القضاء ليستصدرا أمرا استعجاليا من طرف محكمة عين البيضاء بتاريخ 2002/03/04 يلزم منطوقه المحافظ العقاري بإشهار الاتفاق المبرم بين ورثة (ش) والمدعيان الأخوين (م) دون التطرق إلى تفاصيل أخرى كتعيين نوع الاتفاق المبرم وكذا تعيين العقار.

بلغ الأمر إلى المحافظ العقاري في 2002/03/17 ليقوم بدوره بتحويله إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري في 2002/03/23 مرفق بتقرير يؤكد فيه أن العقار موضوع التصرف آل إلى فريق آخر وأن العقدين موضوع أمر الاستعجالي تم رفضهما مسبقا لنفس السبب في 2002/03/27، يستأنف الأمر الاستعجالي أمام الغرفة الاستعجالية لمجلس قضاء أم البواقي من طرف المديرية الولائية للحفظ العقاري للأسباب التالية:- صحة القرار المتخذ من طرف المحافظ العقاري في رفض العقدين لانعدام المحل بعد أيلولة القطعة موضوع التصرف لفريق آخر غير البائعين، كما التمس إلغاء الأمر الاستعجالي الملزم للمحافظ العقاري بشهر العقدين.

في 2002/04/13 أثناء الزيارة الميدانية، من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري مرفوقا برئيس مصلحة عمليات نهر العقاري والمحقق، التي خصصت لنتائج عملية التفتيش التي قام بها هذا الأخير والمتعلقة بنشاط المحافظة خلال فترة السداسي الثاني لسنة 2001، تتفاجأ المديرية بشهر العقدين محل الموضوع وذلك بتاريخ 2002/04/07 رغم انعدام المحل تماما، للتوضيح فإن المحافظ العقاري أثناء شهره للعقدين لم يلزم الموثق وكتابة الضبط بإيداع الإجراء الاستعجالي في الشكل الرسمي، بل قام بالتأشير على هامش إجراء الإشهار بعبارة " تطبيقا وبناء على الأمر الاستعجالي الصادر عن رئيس محكمة عين البيضاء بتاريخ 2002/03/04 فهرس 2002/61 الممهور بالصيغة التنفيذية المبلغ قانونيا" وهذا يعد خطأ كبير على مستوى الإجراءات التي تم التنبيه إليها سلفا ومع ذلك لم يعر أي اهتمام لما طلب منه.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> في هذه الحالة أصاب المحافظ العقاري برفضه إجراء الشهر كون القطعة الارضية لها مالكيها وهو مشهر مسبقا في مصلحة الشهر العقاري.

- صحة القرار المتخذ من طرف المحافظ العقاري في رفض العقدين لانعدام المحل بعد أيلولة القطعة موضوع التصرف لفريق آخر غير البائعين، كما التمسست إلغاء الأمر الاستعجالي الملزم للمحافظ العقاري بشهر العقدين.

في 2002/04/13 أثناء الزيارة الميدانية، من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري مرفوقا برئيس مصلحة عمليات الشهر العقاري والمحقق، التي خصصت لنتائج عملة التفتيش التي قام بها هذا الأخير والمتعلقة بنشاط المحافظة خلال فترة السداسي الثاني لسنة 2001، تتفاجأ المديرية بشهر العقدين محل الموضوع وذلك بتاريخ 2002/04/07 رغم

- صحة القرار المتخذ من طرف المحافظ العقاري في رفض العقدين لانعدام المحل بعد أيلولة القطعة موضوع التصرف لفريق آخر غير البائعين، كما التمسست إلغاء الأمر الاستعجالي الملزم للمحافظ العقاري بشهر العقدين.

في 2002/04/13 أثناء الزيارة الميدانية، من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري مرفوقا برئيس مصلحة عمليات الشهر العقاري والمحقق، التي خصصت لنتائج عملية التفتيش التي قام بها هذا الأخير والمتعلقة بنشاط المحافظة خلال فترة السداسي الثاني لسنة 2001، تتفاجأ المديرية بشهر العقدين محل الموضوع وذلك بتاريخ 2002/04/07 رغم انعدام المحل تماما، للتوضيح فإن المحافظ العقاري أثناء شهره للعقدين لم يلزم الموثق وكتابة الضبط بإيداع الإجراء الاستعجالي في الشكل الرسمي، بل قام بالتأشير على هامش إجراء الإشهار بعبارة " تطبيقا وبناء على الأمر الاستعجالي الصادر عن رئيس محكمة عين البيضاء بتاريخ 2002/03/04 فهرس 2002/61 الممهور بالصيغة التنفيذية المبلغ قانونيا" وهذا يعد خطأ كبير على مستوى الإجراءات التي تم التنبيه إليها سلفا ومع ذلك لم يعر أي اهتمام لما طلب منه.<sup>(1)</sup>

واعتمادا على ذلك اعتبرت المديرية الولائية التصرف الذي قام به المحافظ العقاري غير قانوني، بل زاد من فقدان ثقة المواطن بإدارتها بعد أن أصبح غير أمن على الأملاك التي يفترض حمايتها قانونا لذلك تم إقالة المحافظ العقاري.

من خلال وقائع القضية يتضح خطأ المحافظ العقاري العمدي<sup>(2)</sup> وهو يعد خطأ جسيما كونه قام بشهر عقد بيع لقطعة أرض لها ملاكها بموجب عقد قسمة مشهر مسبقا، وهذا ما يهدر بالائتمان العقاري ويهدد ضوابط الملكية العقارية مما يستوجب مساءل المحافظ العقاري مدنيا وتوقيع عقوبات تأديبية بالإقالة وإنهاء مهامه كمحافظ عقاري<sup>(3)</sup> ذلك أن هذا النوع من الأخطاء من أخطر الأخطاء المضرة بالمرفق العام.

من بين الأمثلة كذلك، قيام المحافظ العقاري بإجراء شهر بيع ملك، يدخل ضمن الأملاك الوطنية بالرغم من الاعتراض الصادر عن مدير أملاك الدولة، أو تسجيل عقد الشهر بالمحافظة العقارية مع حدوث اعتراضات من قبل

<sup>(1)</sup> وهو يعد خطأ جسيما ارتكبه المحافظ العقاري.

<sup>(2)</sup> الخطأ العمدي سلوك يتضمن الإخلال القانوني بالتزام قانوني منبعه إرادة الموظف مصحوبا بنية الإضرار بالغير.

<sup>(3)</sup> قرار إداري صادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لوزارة المالية بتاريخ 2002/06/26.

هذا الأخير أو غيره. وشهر شهادة الحياة المحررة من قبل شخص غير مؤهل قانوناً لذلك كإمضاء الأمين العام عليها بدلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي...

ولا يكفي الخطأ وحده حتى تقوم مسؤولية المحافظ العقاري وإنما لا بد من تحقق الضرر حتى ينشأ للمضور الحق في المطالبة بالتعويض.

## الفصل الثاني

كيفية وآثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري

## الفصل الثاني: كيفية وآثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

مما سبق قلنا أن المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة و ذلك لكون المشرع خول له صلاحيات هامة وواسعة في مجال التحري و تفحص الوثائق المقدمة له من أجل إخضاعها لعملية الشهر العقاري وبالتالي منحت له السلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء وثيقة لم تراخ فيها الشروط القانونية السابقة الذكر.

غير أنه وفي المقابل وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هاته السلطات منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات و أخطاء هذا الموظف و هذا ما سنتعرض له في هذا الفصل المتضمن لمبحثين المبحث الأول نتناول فيه الطعن في أخطاء وتصرفات المحافظ العقاري وكيفية الطعن فيها، أما المبحث الثاني فنتطرق فيه إلى الجهات القضائية المختصة سواء القضاء الإداري أو القضاء العادي.

## المبحث الأول : كيفية الطعن في قرارات المحافظ العقاري و الجهات القضائية المختصة

إن مهام المحافظ العقاري حافلة بالتصرفات و الأخطاء الذي من الطبيعي إذن على المشرع أن يقرر طريقا للطعن القضائي في تصرفاته وقراراته حفاظا على الحقوق الشخصية والعينية العقارية ولتوضيح ذلك نتطرق إلى مطلبين المطلب الأول نبين فيه الطعن في أخطاء وتصرفات المحافظ العقاري أما المطلب الثاني فنتناول فيه كيفية القيام بإجراء عملية الطعن وكيفية شهر الدعاوى القضائية.

## المطلب الأول : كيفية الطعن في قرارات المحافظ العقاري

إن عملية الإشهار العقاري تأخذ شكل القرار الإداري، والنتيجة التي آل إليها المحافظ العقاري سواء بقبول إجراء الشهر العقاري أم برفضه يعد قرارا إداريا يخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية كما تشير إليه 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 الإدارية المختصة إقليميا" ويفهم من هذا النص أن الغرفة الإدارية الجهوية هي المختصة لأن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية وهو ما أكده مجلس الدولة في اجتهاداته وسواء تعلقت القرارات محل الطعن برفض الإيداع أو برفض الإجراء، ولقد أكدت ذلك المذكرة رقم 07/1337 المؤرخة في 2007/12/02 الموجهة إلى السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات) والسادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، والسادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، والتي تتعلق موضوعها بوجوب رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري أمام الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية، والتي يرجع مرجعها إلى قرار الغرفة الرابعة لمجلس الدولة المؤرخ في 2007/07/25 في القضية رقم 34825 فهرس رقم 898، وتؤكد على استقرار مجلس الدولة في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفتر العقاري مسببا قراراته بتطبيق مبدأ الاختصاص النوعي على أساس أحكام المادة 01/07 من قانون الإجراءات المدنية .

### الفرع الأول : الطعن في تصرفات و أخطاء المحافظ العقاري

من خلال هذا الفرع نتطرق إلى إمكانية الطعن في تصرفات وأخطاء المحافظ العقاري وشروط رفع الدعوى وإجراءاتها و صفة التمثيل القضائي وإلزامية شهر الدعوى العقارية.

#### أولاً: الطعن في تصرفات 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: "يتضح من نص المادة المذكورة أعلاه أن قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت برفض الإيداع أو رفض الإجراء تكون قابلة للطعن أمام المحكمة اختصاص وجود العقار علماً أن إجراءات الطعن تحرك وفق المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.... التي نصت على ما يلي: "تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائياً بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها و ذلك حسب قواعد الاختصاص".

أما فيما يتعلق بميعاد رفع الدعوى، يكون خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار الخاص بقرار الرفض، والملاحظ أنه من الناحية العملية كثيراً من المتضررين وقبل لجوئهم إلى القضاء يقدمون شكاوى إلى المديرية الولائية للحفاظ العقاري قابلة للطعن، لا بد على المتضرر أن يثبت وجه التعسف والتجاوز في إصدار هذا القرار كأن يكون غير مؤسس قانوناً أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ حيث بعد ذلك يقوم المتضرر بإيداع عريضة مكتوبة وموقعة من قبله أو أحد ممثليه أمام قلم كتاب الضبط لجهة القضائية المختصة<sup>(1)</sup> ن رفع الدعوى بهذه الطريقة لا يمنع المحافظ العقاري من مواصلة إجراءات الشهر العقاري في ظروف جد عادية، غير أنه حماية لحق المتضرر ألزم المشرع شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة في انتظار صدور الحكم النهائي.<sup>(2)</sup>

#### ثانياً: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

للمتضرر كذلك حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من المحافظ العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية الخطئية التي يستدعي لقيامها خطأ تقصيري مرتكب من طرف المحافظ يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي أو المتضرر بالإضافة إلى وجود علاقة سببية ما بين الخطأ والضرر، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية يكون في أجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ.

<sup>(1)</sup> المادة 112 من المرسوم رقم 76-63.

<sup>(2)</sup> أكدت التعليم رقم 1385 المؤرخة في 1993/03/22 المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الشهر الوارد من طرف الخواص، على ضرورة شهر الدعوى القضائية لحفظ حق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه غير أن هذا الشهر لا يوقف إجراء الإشهار الأحق على عكس الأوامر الاستعجالية التي توقفه لمدة معينة بشرط أن تكون هذه المدة محددة في نفس الأمر، ولو إلى غاية صدور الحكم النهائي. راجع مجموعة المذكرات والتعليمات والمناشير الخاصة بأحكام الدولة والحفظ العقاري 1990-1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد فان للدولة الحق في الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يجرها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً<sup>(1)</sup> وفقاً للمادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والتي نصت على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة، يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا أسقطت الدعوى وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"، وما يلاحظ على هذه الإجراءات أنها نفسها التي اعتمدها المشرع الفرنسي كل ما هناك أنه اشترط إضافة لذلك التسيب الكامل وما يفيد تواطؤ المحافظ العقاري مع الغير و إثبات سوء نيته في ارتكابه الخطأ.

### الفرع الثاني : شروط و إجراءات رفع الدعوى و صفة التمثيل القضائي

نتطرق إلى شروط رفع الدعوى القضائية للطعن في تصرفات و أخطاء المحافظ العقاري و صفة التمثيل القضائي وإجراءات رفع الدعوى و شهر الدعاوى العقارية

#### أولاً: شروط رفع الدعوى

لم يأت المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري بشروط خاصة برفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، وبالتالي فانه تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى النصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/01/25<sup>(2)</sup> في دعوى بطلان بيانات دفتر العقاري، وفي إعادة النظر في الحقوق الناتجة من التقييم النهائي شأنها شأن أي دعوى لا بد لقبولها توافر شرطي الصفة و المصلحة في رافعها، ويتطلب ذلك في جميع الدعاوى المرفوعة أمام القضاء بمختلف أنواعه ودرجاته.

#### ثانياً: إجراءات رفع الدعوى

أما عن إجراءات رفع الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري فالمادة 112 من المرسوم رقم 63/76 تشير إلى أنه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من قبل الطرف الذي يعنيه الأمر الذي تتوافر فيه شرطي الصفة والمصلحة أوفي وكيله القانوني، طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية وذلك برفع عريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة وتتضمن البيانات القانونية اللازمة لقبول الدعوى شكلاً أمام المحكمة المختصة طبقاً لأحكام المواد 14 و15 و16 من القانون الجديد رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يبين مهلة رفع الدعوى والجهة القضائية المختصة بالتحديد، وإنما اكتفى بعبارة " طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية"، مما يفيد أن طبيعة الدعوى المرفوعة من اختصاص القضاء الإداري طبقاً

<sup>(1)</sup> المادة 10 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأموال الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06.

<sup>(2)</sup> قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/01/25، الجريدة الرسمية، العدد 21 بتاريخ 2008/4/23.

لأحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد رقم 09/08، ويرفع الطعن وفقا للقواعد العامة خلال أجل شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغ قرار رفض إجراء الإشهار العقاري دون شرط تقديم تظلم مسبق.

ترفع الدعوى الإدارية طبقا للمادة 169 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعريضة مكتوبة وموقع عليها من الخصم أو من محام مقيد في نقابة المحامين، وتودع لدى كتابة الضبط للمجلس القضائي، وأما ما أورده المشرع الجزائري في القانون الجديد المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 أنه يكون تمثيل الخصوم أمام المجلس القضائي من طرف المحامي وجوبي تحت طائلة عدم قبول دعوى الاستئناف، وأما الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فهي معفاة من التمثيل الوجوبي بمحام، وتسري على عريضة الدعوى القواعد المنصوص عليها في المواد 13 و14 و15 و111 من هذا القانون، ويجب أن تكون مصحوبة بالقرار المطعون فيه، ويجب أن تكون عريضة الطعن و مذكرات الدفاع المقدمة من قبل الدولة موقعة عليها من قبل وزير المالية المختص الممثل من قبل أحد الأشخاص المشار إليهم أعلاه.

أما عن مهلة الطعن بالاستئناف، فيرفع أمام مجلس الدولة خلال أجل شهر واحد يسري ابتداء من تاريخ التبليغ بالقرار الصادر عن الغرفة الإدارية، ويتعين على المحافظ العقاري تنفيذ مقتضى القرار النهائي الصادر عن الجهة القضائية المختصة و إلا تقرر مسؤوليته الشخصية.<sup>(1)</sup>

### ثالثا: صفة التمثيل القضائي

تنص المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أن الدولة تمثل محليا من طرف الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار تطبيقا للمادة 24 من الأمر 74/75 غير أن المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظات العقارية نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري.

غير أنه بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20<sup>(2)</sup> الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء، أصبحت صفة التمثيل القضائي تقتصر على الأشخاص التالية:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

<sup>(1)</sup> قانون 09/08 المؤرخ في 2008/01/25، الجريدة الرسمية، العدد 21 بتاريخ 2008/04/23.

<sup>(2)</sup> الجريدة الرسمية العدد 20 ص 09.

- النسبة للمحاكم، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، يؤهل مديري الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

### رابعا: شهر الدعاوى العقارية

مبادئ الشهر تقتضي شهر الدعاوى العقارية التي ترمي إلى فسخ أو تعديل أو تصريح أو إلغاء إبطال حق عيني حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية .

قرر المشرع الجزائري إلزامية شهر الدعاوى العقارية بالمادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ونصها كالتالي: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14/ 04 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار " هذه المادة وضعت شرطا يتمثل في أن الدعاوى العقارية، ينبغي أن تكون منصبية على حقوق عينية عقارية مشهورة، أما إذا لم تكن هذه الحقوق كذلك فالأصل أن الدعوى العقارية لا تسمع أصلا من طرف الجهة القضائية ولا يتصور إخضاعها إلى الإشهار بالمحافظة العقارية طالما أن الحق العيني الذي تتمحور عليه الخصومة القضائية غير مشهر وهو ما يعمل به المشرع الفرنسي بموجب المادة 30 من المرسوم المؤرخ في 1955/01/04 بحيث قرر بأن الدعوى غير المشهورة بمحافظه الرهون تقع تحت طائلة عدم القبول من الجهة القضائية المرفوع إليها النزاع، ونفس الشيء ذهب إليه كل من المشرع السوري والمشرع اللبناني.

ولكن المشرع الجزائري لم يقيد شهر الدعوى بأجل معين مثلما ذهب إليه المشرع المصري الذي منح للمدعين أجل شهرين لإشهار الدعوى بإدارة الشهر العقاري، وإذا لم يتم شهرها خلال هذا الميعاد يحكم بوقف الفصل في الدعوى كما تبينه المادتين 32 و33 من القانون المصري<sup>(1)</sup>، ولقد كرست المحكمة العليا في عدة قرارات قضائية محتوية نص المادة 85 المشار إليها أعلاه، وقد جاء في قرارها المؤرخ في 2000/04/26<sup>(2)</sup> ما يلي: "(شفعة، عقار مشاع، إجراءاتها، عدم خضوع الدعوى للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري) من الثابت قانونا أن الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو بنقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا.... ومما تبين من القرار المطعون فيه الذي رفض دعوى الطاعنة المتعلقة بإثبات حقها في الموضوع اخطئوا في تطبيق القانون لان أحكام المادة تخص الرامية إلى النطق أو بطلان أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق

(1) وهذا ما نص عليه المشرع المصري في مواد 32-33.

(2) المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2000، ص 156 الى ص 160.

تم شهرها و الحال أن دعوى الطاعنة تتعلق بالأخذ بالشفعة في بيع العقار المشاع بينها وبين أختها وهي تخضع لأحكام القانون المدني مما يعرض القرار المطعون فيه إلى النقض.

وكما جاء في القرار المؤرخ في 1994/03/16 ملف رقم 10800200 ما يلي: "إشهار الحقوق، الحصول على الدفتر العقاري، لا يجوز فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة" المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل بالمرسوم رقم 210/08 والمرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بالسجل العقاري .

من المقرر قانوناً أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها، ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي و المرحومة (ب.ي) موروثه المطعون ضدهم مع انه مركز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية مقبولة ضده، فإنهم أسأؤوا بذلك تطبيق القانون و عرضوا قرارهم للنقض".

و الهدف الأساسي الذي يرمي إليه المشرع من خلال نص المادة 85 السابقة الذكر هو الحفاظ على الحقوق الثابتة الشهر تفادياً للفوضى و عدم الاستقرار في المعاملات العقارية ، بحيث تجعل المتعامل في العقار عالماً بحالته علماً يقيناً، فإذا أقدم على شرائه فإنه يكون مقدماً على شراء حقاً متنازعا فيه ، وانه من المحتمل أن ينزع منه بعد صدور الحكم القضائي بشأنه، وإعادته إلى من صدر الحكم لفائدته الذي له أن يتمسك بسوء نية الغير الحائز للعقار، وهو ما يفهم من خلال نص المادة 86 من نفس المرسوم التي تنص على " أن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثراً رجعياً لا يحتج به على الخلف الخاص بصاحب الحق المهدور، إلا إذا كان الشأن الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقاً، كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم قانون ، تطبيقاً للقانون" وإن الدعاوى العقارية لا يترتب عنها امتناع المحافظ العقاري وجوباً عن مواصلة إجراءات الشهر العقاري من أجل إشهاره على مستواه، ذلك أن مهام المحافظ العقاري مهام مستقلة عن إرادة أطراف الدعوى الذين لهم الحق في مواصلة إجراءات الدعوى أو الاتفاق فيما بينهم على حل آخر لفض نزاعهم.<sup>(1)</sup>

في المقابل إذا سلمنا بأن يد المحافظ العقاري تغل عن مواصلة شهر التصرفات العقارية بمجرد شهر الدعاوى العقارية، على هوى الأشخاص وتحت رحمة المتقاضين في مجال التسجيل والقيود في المحافظة العقارية و يرتبط تدخله بمصالح الخواص مما ينجم عنه لا محالة زعزعة الاستقرار للحقوق العينية العقارية وهو ما يكلف أصحابها والدولة كثيراً، وفي هذا المجال صدرت المذكورة رقم 01385 مؤرخة في 1993/03/22 عن المديرية العامة للأموال الوطنية موجهة إلى السادة مديري الحفظ العقاري في كل الولايات تؤكد ما سبق ذكره، وتدعو المحافظين العقاريين بإتمام إجراءات الشهر العقاري

<sup>(1)</sup> المجلة القضائية العدد الثاني، 1995، ص 80 إلى ص 82.

بالرغم من وجود نزاع تم رفع بشأنه دعوى قضائية و موضوعها: ظهور طلبات إيقاف تنفيذ إجراء إشهار العقود الواردة من طرف الخواص ".<sup>(1)</sup>

لقد كرس المشرع الجزائري مبدأ شهر الدعاوى العقارية صراحة في القانون الجديد المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تحت رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 في استحداث مادة جديدة رقم 519 منه والتي تنص على ما يلي: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".

### المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة بالطعن في قرارات المحافظ العقاري

لم يحدد المشرع الجزائري الجهة المختصة للفصل في الطعون الموجهة ضد قرارات المحافظ العقاري غير أنه بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية نجد بأن هذه الجهة القضائية تختلف باختلاف طبيعة الدعوى المطروحة، ويمكن القول أن منازعات الشهر العقاري تحتل قسما كبيرا في الحياة العملية فمنها ما يختص به القضاء العادي ومنها ما يختص به القضاء الإداري.<sup>(1)</sup>

وسوف ندرس في هذا المبحث جهات الاختصاص القضائي في المطلب الأول نتطرق إلى القضاء الإداري كجهة اختصاص أصلية و المطلب الثاني كجهة اختصاص استثنائية للفصل في القضايا المرفوعة ضد المحافظ العقاري.

### الفرع الأول: الطعن في قرارات المحافظ العقاري لدى القضاء الإداري.

إن التصرفات التي تصدر عن المحافظ العقاري تأخذ شكل قرارات إدارية سواء صدرت بقبول الإيداع أو برفضه أو قبول الإيداع مع رفض الإجراء فإن كلها تكون في شكل قرارات إدارية تخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية.

### أولا: القضاء الإداري كجهة اختصاص أصلية.

تشير المادة 24 من الأمر: 75/75 بقولها: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

فقرارات المحافظ العقاري إلى جانب وجوب صدورها في الشكل الذي يتطلبه القانون في القرارات الإدارية، لا بد من تسيبها لتمكين القضاء من مراقبة مدى صحتها.

فلقد سمح القانون للمحافظ العقاري برفض إيداع وثائق محل الشهر، إذ تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات المتعلقة بالعقار أو في حالة نقص الوثائق كما جاء في المادة 100 من المرسوم رقم: 63/76 والتي حددت هذه الصلاحيات في الحالات التالية:

- عدم وجود الدفتر العقاري؛

<sup>(1)</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008 ، ص50.

- عدم وجود مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير الحدود، وثائق القياس أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج أو عند تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر؛
- عندما يتم التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103؛
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66؛
- عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الرهون والامتيازات لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة أو عندما تكون غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة؛
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإدلاء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصورة أو النسخ على شروطها الشكلية؛
- في حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقييم على شروطه طبقاً لأحكام المواد من 67 إلى 71 من نفس المرسوم.

نجد من خلال قراءة هذه المادة بأن المشرع الجزائري قد ذكر الحالات على سبيل الحصر متأثراً بما توصلت إليه محكمة النقض الفرنسية<sup>(1)</sup> دون أن يأخذ بعين الاعتبار الحالات التي تظهر لاحقاً وتكون سبباً في رفض الإيداع كحالة صدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، وهي الحالة التي أوردها المشرع المصري والفرنسي من بين حالات رفض الإيداع وإسقاط الأسبقية فيه<sup>(2)</sup>. فقد نص قانون التسجيل في مادته 353 على حالتين هما:

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.
  - عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع.
- فكان من الأجدر على المشرع أن يذكر هذه الحالات على سبيل المثال، مع إخضاع السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في رفض أو قبول الإيداع أو إجراء الشهر لرقابة القضاء.
- ولقد ألزم القانون المحافظ العقاري إبلاغ المعني بقرار الرفض في أجل 15 يوماً تسرى ابتداءً من تاريخ رفض الإيداع. وإن كنت قد لاحظت من الناحية العملية عدم احترام هذه المدة نظراً لكثرة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ، ويبقى للمعني مهلة شهرين للطعن في قرار الرفض أمام الغرفة الإدارية، فيبلغ المحافظ الأطراف برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق بمقابل إقرار بالاستلام.

<sup>(1)</sup> القرار المؤرخ في 1969/03/14 الحامل لرقم 1968425.

<sup>(2)</sup> أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر للثقافة، لبنان، طبعة 1998، ص 361.

أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ، فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار باستلام.

وعن كيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ، فإنه في هذا الإطار يقسم إلى أربعة ملفات فرعية:

- ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض.

- ملف فرعي خاص بقضايا معروضة للحفظ.

- ملف فرعي خاص برفض نهائي.

- ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات.

فعند اتخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه، سببه والنص القانوني الذي استند إليه. وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي. وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المحددة أعلاه، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقدم أحد الحدين:

" إما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وبالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي وإذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري، فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية".<sup>(1)</sup>

وقد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحة ولكنه يرفض إجراء عملية الإشهار العقاري عندما يحقق البيانات الواردة في الوثائق المقدمة له وفقا لمقتضيات المادة 105 من المرسوم 63/76 التي تنص على ما يلي: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام وبكل وضوح".

كما حددت المادة 101 من نفس المرسوم أسباب رفض الإجراء، بعد أن يقبل المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، عند توافر أحد الأسباب التالية:

- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

- يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح.

- يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات، أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

- تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

<sup>(1)</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 56.

- يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.  
 - يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105.  
 - يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.  
 فعندما يتوفر سبب من الأسباب، لا يصدر المحافظ العقاري مباشرة قرار الرفض، بل يجب عليه تبليغ المعنيين بالعيب الذي اكتشفه في خلال أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع، للقيام بتصحيحها أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التقليدية، ويؤشر على البطاقة بعبارة "إجراء قيد الانتظار"، حسب ما نصت عليه المادة 107 من المرسوم رقم: 63/76.

وعند إتمام الوثائق، يؤشر المحافظ على هذه البطاقة بالإجراء النهائي والذي يكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع، ولكن في الحالة التي يمر فيها أجل 15 يوماً دون أن يقوم المعني بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، يجب على المحافظ العقاري أن يصدر قرار رفض إجراء الشهر، ويكتب في الخانة المخصصة للملاحظات في سجل الإيداع عبارة تفيد الرفض مع ذكر تاريخ قرار الرفض، وكذا النص الذي اعتمد عليه لتبرير قراره هذا.<sup>(1)</sup>

ولكن في الحالة التي نكون فيها أمام تصحيح أخطاء واردة في وثيقة تم شهرها، فيجب إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها، ثم يؤشر المحافظ بذلك في البطاقة العقارية وكذا الدفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة، ولكن إذا لم يتم إيداع الوثيقة التعديلية يصدر المحافظ العقاري قرار برفض إجراء الإشهار المشار في الوثيقة الخاطئة، ثم يبلغه للمعني، فالرفض الذي يتم من طرف المحافظ العقاري حسب أحكام قانون الشهر العقاري هو قرار إداري، لذا يجب أن يذكر فيه:

1- سبب الرفض؛

2- النص القانوني الذي يبرر الرفض؛

3- عدم تجزئة الرفض؛

4- تاريخ قرار الرفض.

فإذا وجد رفض مخالف لهذه الشروط فهو رفض تعسفي يمكن للموثق أن يتابع المحافظ العقاري إدارياً وقضائياً، وفي الحالة الأخيرة يؤول اختصاص الفصل في النزاع للقضاء الإداري.

وبصفة عامة، يمكن لكل من تضرر من قرار المحافظ العقاري أن يرفع دعوى قضائية يكون محلها الطعن في قرار المحافظ طبقاً لمقتضيات المادة 112 من المرسوم رقم: 63/76 التي تشير إلى أنه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من طرف الذي يعينه الأمر أو مستشاره، وتبت الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى طبقاً لأحكام قانون الإجراءات

<sup>(1)</sup> محمد خلفوني، المرجع السابق، ص 70.

المدنية، فالمشرع هنا لم يحدد لنا صراحة ما هي الجهة القضائية المختصة ولكن باستعمال بعض المعايير القانونية يمكننا تحديد الجهة:

1- المحافظ العقاري موظف عام يخضع لقانون الوظيفة العمومي وتابِع لوزارة المالية.<sup>(1)</sup>

2- أنه يصدر قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول إجراء الشهر العقاري أو يرفضه.

وبالتالي يمكننا القول بأن الجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري وفقا لمقتضيات المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، وفي هذا الصدد اقترح على المشرع وضع نص قانوني صريح يمنح الاختصاص للقضاء الإداري لرفع اللبس وتفادي التنازع السليبي أو الإيجابي في الاختصاص، كذلك ما يعاب على المشرع هو عدم تحديده لمهلة ترفع خلالها الدعوى، وبالرجوع إلى القواعد العامة، نقول بأنه يجب رفع الطعن خلال أجل شهرين تسرى ابتداء من تاريخ تبليغ قرار رفض إجراء الإشهار، دون اشتراط تقديم تظلم إداري مسبق، لكن ما يلاحظ في الحياة العملية، هو إقبال المتضررين على تقديم شكواويهم إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري قبل اللجوء إلى القضاء، وذلك بصفتها المسؤول الأول عن أعمال المحافظة العقارية الموجودة بدائرة اختصاصها الإقليمي،<sup>(2)</sup> ويجب كذلك على رافع الدعوى أن يثبت وجه التعسف، والتجاوز في إصدار هذا القرار كأن يبين عدم مراعاة إجراءات التبليغ السابق الذكر، أو عدم استناده لنص قانوني يبرره إلخ...، كذلك يجب احترام شرط الصفة والمصلحة المنصوص عليهما في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية عند رفع الدعوى وهذا في غياب إتيان المشرع بشروط خاصة لرفع الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري.

فقد نصت المادة 111 من المرسوم رقم: 63/76 على أن تمثل الدولة محليا من طرف الوالي، في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حافلة العقار تطبيقا للمادة 24 من الأمر رقم: 74/75 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ولكن بعد صدور القرار المؤرخ في: 1999/02/20<sup>(3)</sup> والذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل

الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، فتقلصت صفة التمثيل القضائي في الأشخاص التالية:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة ومحكمة التنازع، يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

- وبالنسبة للمحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، يؤهل مدير أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كلا فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك المرسوم رقم 91-65 السابق الذكر ص79.

<sup>(2)</sup> الجريدة الرسمية العدد 20 لسنة 1999، ص09.

<sup>(3)</sup> مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 74 - 81.

وترفع الدعاوى الإدارية وفقا للمادة 169 قانون الإجراءات المدنية بعريضة مكتوبة، مؤرخة وموقع عليها من الخصم أو من طرف محاميه، وتودع على مستوى قسم كتابة ضبط المجلس القضائي، وتسرى على العريضة القواعد المنصوص عليها في المواد: 15/14/13 و 111 من قانون الإجراءات المدنية، ويجب أن تكون مصحوبة بالقرار المطعون فيه، ولكن في حالة سكوت المحافظ وعدم إصداره لأي قرار، هنا كذلك نرجع إلى القواعد العامة المطبقة في القانون الإداري<sup>(1)</sup>، أي يجب على المعني أن ينتظر مرور 3 أشهر لاعتبار سكوت المحافظ قرارا ضمني، ويجب أن تكون الطعون ومذكرات الدفاع المقدمة من قبل الدولة موقعا عليها من وزير المالية المختص والممثل من قبل أحد الأشخاص الذي سبق ذكرهم.

ومهما يكن من أمر، فرفع الدعوى لا يمنع المحافظ من مواصلة إجراءات الشهر العقاري غير أنه حماية لحق المتضرر، ألزم المشرع شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة في انتظار صدور الحكم النهائي.

### ثانيا : قرارات جهات القضاء الإداري.

بالرجوع إلى المادة 4/112 من المرسوم: 63/76 نجد بأن القرارات الصادرة تختلف باختلاف موضوع الدعوى الإدارية، فإذا كان الطعن موجه ضد قرار المحافظ الرفض إجراء الشهر، فإن القرار القضائي الصادر إما يكون مؤيد لطلب المدعي، وبالتالي ينتج عنه إبطال قرار المحافظ العقاري، ومن ثم متابعة الإجراءات بصفة عادية من أجل الإشهار، وإما أن يصدر القرار القضائي مؤيدا لقرار المحافظ العقاري، وهنا يجب على هذا الأخير التأشير به في هامش البطاقة العقارية وكذا على كل الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، وقد يحدث أن نجد المحافظ هو المدعي باعتباره المسؤول على تطبيق أحكام الشهر العقاري وحماية حقوق الأشخاص وأملاكهم وضبط الملكية العقارية، كأن يطلب إلغاء قرار الشهر محله شهادة حيازة محررة من طرف الأمين العام للبلدية بدلا من رئيسها طبقا للمادة 39 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو إشهار عقد إيجار تفوق مدته 12 سنة دون أن يكون مفرغا في النموذج المحدد في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 والمتعلق بالنشاط العقاري أو إيداع ملف عقد شهرة على عقار تبين له فيما بعد بأنه يدخل ضمن الأملاك الوطنية الخ...

ومهما يكن من أمر، فالدعوى التي ترمي إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري يؤول الاختصاص في النظر فيها إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية الموجودة على مستوى إحدى المجالس الخمس: الجزائر، قسنطينة، بشار، ورقلة، وهران، طبقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية. أما إذا كانت الدعوى ترمي إلى إبطال إجراء أو بيان من البيانات الواردة بالدفتر العقاري مثلا، فإن الاختصاص يؤول إلى الغرفة الإدارية المحلية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصه العقار محل النزاع، وكذا الحال إذا تعلق الأمر بدعاوى التعويض.<sup>(2)</sup>

(1) أي وزارة المالية باعتبارها الوزارة التي يعمل المحافظ العقاري تحت وصايتها.

(2) ولكن مع صدور قانون المالية لسنة 2004 أصبح بإمكان المحافظ العقاري شهر الوعد بالبيع.

وتكون مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية أو إدارية في حالة ارتكابه خطأ في إطار تأدية وظائفه فتحل الدولة محله في التعويض، على أنه يسمح لها القانون بالرجوع عليه في حالة ثبوت ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيماً، وهذا ما نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم: 74/75 بقولها: "تكون مسؤولية بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف الفعل الضار وإلا سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير"، إذا تقوم مسؤولية لدى الدولة في التعويض بثبوت مسؤولية المحافظ على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة طبقاً للمادة 136 من القانون المدني، والتي تقوم على أساس فكرة الضمان أي مادامت الصلة التي تربط المحافظ (الموظف) بالدولة قائمة، ومادام المحافظ يعمل لحسابها، فتحل الدولة محله في التعويض في حالة ارتكابه خطأ أثناء تأدية وظيفته أو بمناسبة دون أن يكون ذلك الخطأ جسيماً، والجدير بالذكر هنا هو انعدام وجود نظام تعويض خاص في الجزائر مثلما هو معمول به في بقية الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني، ففي ألمانيا نجد ما يعرف بصندوق ضمان السجل العيني والذي يمول بفرض نسبة من الرسوم تضاف إلى رسوم التسجيل، وبالتالي لا يتم دفع التعويض من الخزينة العمومية للدولة بل من هذا الصندوق.

وتعد كذلك من قبيل المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري قيامه بشهر الوعد بالبيع أو الوصية في حين أن نظام الشهر العيني يمنع ذلك لكونها تصرفات ترتب حقوق شخصية فقط وبالتالي يجب تسجيلها دون شهرها. ولقد عثرت في الحياة العملية على حالة، أين كان فيها المحافظ العقاري قد منح الدفاتر العقارية للمواطنين مباشرة بعد إصدار الوالي قرار انطلاق عمليات المسح بولايته، وبعد أن خرجت فرق المسح للميدان دونت في وثائقها مساحات أقل من التي هي موجودة في الدفاتر العقارية المسلمة للمواطنين، فقدم المعنيون طعوناً أمام لجنة المسح حول نقص المساحة، ولكن وأمام عدم اختصاص اللجنة في الفصل في هذا النوع من الطعون، رفع الوالي دعوى أمام القضاء الإداري (الغرفة الجهوية لولاية قسنطينة) يطالب فيها بإلغاء الدفاتر العقارية التي سلمت للمواطنين على أساس أن هذه الوثيقة هي قرار إداري صادر عن الموظف.

فيمكننا هنا تكييف مسؤولية المحافظ العقاري بمسؤولية شخصية لكون خطأه الشخصي قد استغرق الخطأ المرفقي باعتبار أنه كان من المفروض أن يكون (المحافظ) على علم بعد إمكانية تسليم الدفاتر العقارية قبل إتمام عمليات المسح، وهنا يبقى على الدولة إمكانية مساءلة هذا الموظف مسؤولية تأديبية. إلى جانب هذا، فالقضايا التي يعرفها أحد أطراف العقد أو ورثتهم أمام القضاء العادي، للحكم بإبطال إجراء الشهر، يجب أن يحكم فيها القاضي المدني بعدم الاختصاص النوعي لتعلق الأمر باختصاص القضاء الإداري في الفصل في هذا النوع من القضايا أن قرار إجراء

الشهر، هو قرار إداري صادر عن جهة إدارية، وبالتالي يجب تطبيق المعيار الشكلي عملاً بأحكام المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: القضاء العادي كجهة اختصاص استثنائية.

يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي في فرعين هما:

أولاً: حالة المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري.

ثانياً: الحالات الأخرى التي يكون فيها القضاء العادي مختصاً.

وسوف نتناول كلا الفرعين بنوع من التفصيل:

#### أولاً: حالة المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري:

رأينا في المطلب الأول، أن الأصل هو اعتبار مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية وبالتالي تحمل الدولة محله في التعويض على أساس فكرة الضمان، فالتابع الذي هو الدولة ينبغي عليها تحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري طالما التبعية لم تزول.

أما في الحالة التي يرتكب فيها المحافظ العقاري خطأً جسيماً ينم عن خطورة التصرف الذي قام به، بشكل يصل إلى حد ارتكاب الجريمة،<sup>(2)</sup> أو بإتيانه لسلوك منحرف عن المسلك الصريح العادي أو المألوف، بهدف تحقيق أغراض شخصية، بحيث لا يأتيه الموظف العادي المتبصر المعني بشؤون إدارته، كأن يقدم له أحد الأشخاص سندا لإشهار وكانت عدم شرعية ظاهرة تتضمن خرقاً للنصوص القانونية، فهنا يجب على المحافظ العقاري أن يمتنع عن تنفيذ الإجراء بناء على مقتضيات نص المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 والتي تلزمه بفحص صحة المستندات وإلا عرض نفسه نظام المسؤولية، هذا النظام الذي جاءت به المادة 124 من القانون المدني فيها: "كل عمل أيا كان، يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم ومن كل سبب في حدوثه بالتعويض"، فأساس المسؤولية هنا الفعل غير المشروع، وينطوي على الإخلال بالتزام قانوني والمتمثل في بذل العناية، وبالتالي يقع على عاتق المضرور من فعل المحافظ العقاري إثبات الخطأ، والضرر والعلاقة السببية بينهما، إذ تكون المتابعة على أساس المسؤولية الشخصية وليس المرفقية.

#### ثانياً: الحالات الأخرى التي يكون فيها القضاء العادي مختص:

تنص الفقرة الأولى من المادة 109 من المرسوم رقم: 63/76 على أنه: "عندما يكتشف المحافظ في وثيقة تم إشهارها طأً منسوب إلى الأطراف، فإنه يعلم الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ، ويعلمه في حالة عدم تعديله فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة، فإذا ظهر بعد الشهر خطأً في الوثائق التي شهرها المحافظ العقاري دون أن يكون راجع إلى خطأ هذا الأخير، كأن يتضح للأطراف وجود خطأً في تقدير ثمن العقار

<sup>(1)</sup> كالتزوير مثلاً.

<sup>(2)</sup> عربوات عبد الرزاق، التصرف المشهر وإمكانية الطعن فيه، مذكرة نهاية التبرص، المعهد الوطني للقضاء، دفعة 10 سنة 1999 ص 19.

مثلاً، فيمكنهم المطالبة بالتصحيح وتعديل الوثيقة المشهورة خطأً، مادام هذا الخطأ لم يتضرر منه الغير الذي يحميه نظام الشهر العقاري ووجود أجل لذلك، وما على المتضرر في هذه الحالة إلا الرجوع على الطرف الآخر وفقاً للقواعد العامة.<sup>(1)</sup>

كذلك من التصرفات التي يمكن الطعن في حجيتها، نجد التصرف المنطوي على الغش وهذا ما قد يحدث كثيراً في البيوع المتتالية لنفس العقار، فإذا كان البيع الثاني قد تم عن طريق الغش والتواطؤ، وجب على المشتري الأول رفع دعوى الإبطال للبيع الثاني لصدوره بقصد إلحاق الضرر به، فيعتبر المشتري الأول من الغير والذي يحميه المبادئ العامة للقانون من كل تصرف صادر عن غش طبقاً للقاعدة: " الغش يفسد كل التصرفات"، فلا تتحقق هذه الحماية إلا عن طريق إبطال تلك التصرفات وفقاً لمقتضيات المواد: 192، 196، 377، 379 و 384 من القانون المدني، فصحيح أن هدف نظام الشهر العيني هو تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، ولكن حرصه على حماية الحقوق العقارية بالشهر يلزم عدم الإبقاء على التصرفات المبنية على الغش حفاظاً على مبدأ الشرعية الذي يمتاز به نظام الشهر العيني.

وبالرجوع إلى المادة 86 من المرسوم رقم: 63/76 نجد أنها تنص على ما يلي: "أن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقصها عندما تنتج أثراً رجعياً لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإلغاء أو النقص قد تم إشهارها مسبقاً أو كان الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص يحكم القانون وتطبيقاً للقانون"، يستخلص من هذا النص أنه لا يمكن فسخ أو إبطال أو إلغاء أو إنقاص الحقوق العينية العقارية إلا استناداً لأسباب نص عليها القانون، وبالتالي نجد مجالاً لتطبيق قاعدة "الغش يفسد كل التصرفات" فهنا يجب على القاضي إبطال كل التصرفات التي تخرج عن دائرة القانون باعتبارها تصرفات فاسدة، والجدير بالذكر هو أن المشرع لم ينص صراحة على الغش كسبب من أسباب عدم الشهر، مما جعلنا نرجع إلى القواعد العامة وكذا المادة 86 من المرسوم رقم 63/76 لاستخلاص هذا العيب بطريقة غير مباشرة، فهذا النقد يعتبر نقد آخر يوجه إلى المشرع الجزائري.

كذلك من التصرفات التي تثير إشكالا بعد شهرها، العقود الصورية، فالصورية قد تكون نسبية كحالة إقبال شخص على إبرام عقد بيع لصالح شخص آخر في حين يقصد من ورائه هبته ذلك العقار، فالصورية هنا تتناول طبيعة التصرف، كما توجد الصورية المطلقة والتي تكون كلما كان العقد ظاهراً لا وجود له أساساً، كحالة لجوء المدين إلى بيع أملاكه لتهريبها وإخراجها من الضمان العام، والسؤال الذي يطرح هنا هو هل أن شهر العقد الظاهر يحميه من كل طعن؟ بالرجوع إلى القانون المدني وبالضبط إلى المادة 198 منه والتي تنص: " إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين والخلف متى كانوا حسني النية أن يتمسكوا بالعقد الصوري"، يستخلص من هذا النص أنه يمكن للخلف الخاص وكذا

<sup>(1)</sup> معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1983 ص 64.

لدائني أحد المتعاقدين الطعن في صورة التصرف، ولكن قد تتعارض مصالح دائني المشتري مع مصالح دائني البائع، إذ يكون من مصلحة بعضهم التمسك بالعقد الحقيقي بينما يكون من مصلحة البعض الآخر التمسك بالعقد الصوري، ولكن مادام من شروط انتقال الملكية العقارية عند شهر هذا التصرف هو وروده (الشهر) على عقد صحيح، وهنا نجد بأن هذه الحالة تتشابه مع صدور البيع الثاني غشا وبالتالي يمكن الاعتداد بالغش طالما كان الهدف من عملية الصورية هو منع انتقال للمشتري الأول عمدا وإلحاق الضرر به، والأخطر من ذلك، فإن البيع الثاني لا وجود له باعتباره صوريا صورية مطلقة" لذلك فمن حق المشتري الذي لم يشهر عقده أن يطعن في صورية هذا البيع ويطلب بعدم نفاذ العقد المشهر عليه، باعتباره دائنا للبائع بالتزام بنقل الملكية وأن عقده حقيقي وليس صوري".<sup>(1)</sup>

وبالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم 63/76 نجدها تنص على أن: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، فنظام الشهر لا يحمي التصرف المشهر إذا كان معيبا، وبالتالي يكون للدائنين الحق في التصرف في العقد الحقيقي أو الصوري حسب مصالحهم لأنه إذا كان شهر العقد في البيع الصوري لا يحقق مصلحة دائن البائع فإنه يحقق مصلحة أكيدة بالنسبة لدائن المشتري الذي يكون له الحق في المطالبة بتنفيذ العقد المشهر، لأنه من مصلحة دائن البائع التمسك بالعقد الحقيقي للطعن في تصرف مدينهم.<sup>(2)</sup>

ولكن قد تتعدد الأمور عندما يكون الغير قد اكتسب حقوقا استنادا للعقد المشهر فما هو العقد الذي نأخذ به هل هو العقد الصوري أم الحقيقي؟ يجب أن نفضل العقد الصوري المشهر استنادا للوظيفة الإعلامية التي يؤديها الشهر العقاري من جهة وضمانا لاستقرار المعاملات والأوضاع الظاهرة من جهة ثانية، وبالتالي نعتبر العقد الصوري عقدا صحيحا منتجا لآثاره تحقيقا للمصالح العام.

أيضا نجد من التصرفات التي تكون محل الطعن أمام القضاء العادي، التصرفات الواردة على ملك الغير، وإن كان يصعب تصوره في نظام الشهر العيني، ذلك لأنه يوجب على المحافظ العقاري التحري أولا في الملكية قبل شهر التصرفات، ولكن قد يحدث في الواقع مثل هذه الحالات وبكثرة في المناطق التي لم يتم فيها بعد عملية المسح، إذ كما قلنا عدد كبير من البلديات غير ممسوحة وبالتالي مازال نظام الشهر الشخصي هو المطبق فيها والذي يقوم على شهر التصرفات بالنظر إلى أسماء الأشخاص، مما يصعب التحري في امتلاك العقار إذ يكون من التعذر الوصول لمعرفة المالك الحقيقي أو صاحب الحق العيني، مما يسهل تدوين تصرفات شخص باسم شخص آخر فهذا النظام لا يوفر الحماية لأنه يقوم على شهر التصرفات كما هي دون تطهيرها ولهذا سمحت المادة 397 قانون المدني بإمكانية الطعن في التصرف المشهر بقولها: "إذا باع شخص شيئا معيننا بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع

<sup>(1)</sup> موسى نسيم، حجية العقود المشهورة، مذكرة ماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، 1998، ص72.

<sup>(2)</sup> عريوات عبد الرزاق، التصرف المشهر وإمكانية الطعن فيه، مذكرة نهاية التبرص، المعهد الوطني للقضاء، دفعة 10 سنة 1999، ص29.

ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع في عقار أعلن أو لم يعلن بيعه. وفي كل حالة لا يكون هذا البيع ناجزا في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازته المشتري".

فهذه المادة تسمح لمالك العقار برفع دعوى استحقاق لاسترداد ملكه، ولكن ينتج عنها زعزعة الثقة في استقرار الملكية العقارية، مما يؤدي بنا للقول بأن هذه المادة صالحة للتطبيق فقط في المناطق التي لم يتم فيها عمليات المسح، وهذا ما أكدته المادة 27 من الأمر 74/75 والمادة 113 من المرسوم رقم 63/76.

أما حالة بيع ملك الغير فيصعب تصورها في نظام الشهر العيني لأنه يجب على المحافظ العقاري البحث في أصل الملكية والتأكد من مدى مطابقة البيانات الواردة في السجل العقاري مع الوثائق المقدمة على اعتبار أن البيانات الواردة في السجل العقاري عنوانا للحقيقة واكتسابا للحقوق المشهورة الحجية المطلقة، ولكن مع هذا قد يحدث أن تزول الملكية بأثر رجعي لسبب من أسباب الفسخ أو الإلغاء أو الإبطال، ويصبح المالك كأنه لم يكن مالكا للعقار وبالتالي يزول من مركز المتصرف إليه الأخير تبعا لذلك، فمن جهة لا يمكن اعتبار المتصرف الأخير قد أخطأ نظرا لشهر التصرف وظهور في السجل العقاري كل البيانات التي تؤكد على ملكية المتصرف، ومن جهة ثانية يمكن للمتصرف إليه العلم بوجود الشرط الفاسخ أو الواقف كونه مشهر مسبقا وبالتالي ما عليه إلا تحمل النتائج المترتبة على ذلك.

أيضا يدخل في حكم التصرف في ملك الغير، التصرف الذي يصدر من الوارث الظاهر ثم يظهر الوارث الحقيقي، كحالة الشخص الذي يكون له أخا ثم يغادر الوطن ليتزوج في بلد أجنبي وينجب ابنا دون علم عائلته، بعدها يرجع إلى الجزائر ثم بعد عدة سنوات يتوفى تاركا أموالا وأخا واحدا على قيد الحياة، فيعتبر هو الوارث الظاهر فيقوم بالتصرف في العقارات الموروثة بعدها يظهر ابن المتوفى فيحجب الوارث الظاهر باعتباره هو الوارث الحقيقي.

أيضا لدينا حالة رجوع الواهب عن الهبة المسموح بها بنص المادة 211 من قانون الأسرة للوالدين فقط وبشروط وهذا ما أكدته المذكرة رقم 262 المؤرخة في 14 فيفري 1994 الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية، فإذا أراد الوالدين الرجوع في الهبة التي رتبوها لأبنائهم يمكنهم ذلك دون اللجوء إلى القضاء، بل يكفي الذهاب إلى الموثق لإلغاء التصرف بإرادة منفردة شريطة أن لا يكون الموهوب قد تصرف في الشيء الموهوب بالبيع أو التبرع أو إدخال ما يغير طبيعته الخ...، لأن هذا يسقط حق التراجع عن الهبة، كذلك لا يجب أن تكون الهبة بقصد المنفعة العامة وإلا فلا يمكن التراجع فيها.

ومهما يكن من أمر، فإن الطعن في التصرفات الواردة على ملك الغير ممكن حتى في نظام الشهر العيني، ولكن مسألة عدم سريان ذلك التصرف في حق المالك الحقيقي تحتاج للتأكد في وقت شهره لدعوى الاستحقاق، فإذا تمت قبل انتقال الحق للغير يسترد المالك العقار، أما إذا أشهرت بعد انتقال الحق للغير فإن التصرف الوارد على العقار يعتبر نافذا في مواجهة المالك الحقيقي لحماية للظاهر.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> عريوات عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 30-31.

كما تدخل في أحكام التصرفات القابلة للطعن أمام القضاء العادي، التصرفات التي يؤتيها المريض مرض الموت، فالقاعدة العامة هي حرية الشخص في التصرف في أمواله في أي وقت من حياته، ولكن تنفيذ هذه الحرية إذا ما كان في فترة مرض الموت لتعلقها بالتركة وحقوق الورثة، والمقصود بمرض الموت هو ذلك المرض الذي لا يرجى منه شفاء الشخص، وقد حدد الفقهاء مدته بسنة، ومهما يكن من أمر فإن التصرفات التي يؤتيها المريض مرض الموت متعددة، لكن يبقى أهمها وأخطرها المتعلقة بالحقوق العينية العقارية كالبيع والهبة، فنجد المشرع قد نص في كلا من المادة 776 من القانون المدني والمادة 204 من قانون الأسرة على إخضاع البيع والهبة في مرض الموت لأحكام الوصية، وبالتالي هي تصرفات مضافة إلى ما بعد الموت ولا يجوز أن تفوق حدود ثلث التركة، فإذا كان البيع لأحد الورثة لا يكون نافذا إلا إذا أقره باقي الورثة وفقا لما نصت عليه المادتين 408 من القانون المدني و198 من قانون الأسرة، أما إذا كان التصرف لغير وارث فنطبق أحكام المادة 408 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "...إذا تم البيع للغير في نفس الظروف فإنه يعتبر غير مصادق عليه ومن أجل ذلك يكون قابلا للإبطال". وبالتالي يكون البيع لغير وارث قابل للإبطال سواء كان في حدود الثلث أم تجاوزه، ولكن يجب على الورثة شهر الدعوى قبل انتقال الحق للغير وهذا عن طريق عدم نفاذ التصرف وهنا نجد بأن القانون المدني قد اشترط توافر حسن النية لدى الغير لاعتبار التصرف صحيحا لما تقتضي به المادة 409: " لا تسري أحكام المادة 408 على الغير حسن النية إذا كان الغير كسب بعوض حقا عينيا على الشيء المبيع" فبالرغم من وجود العيب في سند سلف الغير، إلا أن القانون يحميه مادام أنه لم يكن عالما به، ولكن بالرجوع إلى نظام الشهر، نجد لا يفرق بين الغير حسن النية والغير سيء النية نظرا لالتزام قواعد الشهر بالظاهر، فما دام التصرف قد أشهر ثم انتقل للغير على أساس ما هو مدون في السجل العقاري فإنه يحظى بالحماية القانونية وبمساندة نظام الشهر العيني له طالما كان تصرفه خاليا من التحايل على أحكام الإرث، وهذا أيضا فإن الأمر متوقف على مدى شهر الغير لتصرفه أو عدم شهره وبالتالي إذا لم يتم شهره. وكانت دعوى عدم النفاذ التي رفعها الورثة قد أشهرت من قبل، ففي هذه الحالة لا يستطيع الغير الاحتجاج بحقه ولا بحسن النية".<sup>(1)</sup>

-خل أيضا في اختصاص القضاء العادي منازعات التقييم فبعد قيام المحافظ العقاري بهذا التقييم حسب ما نصت عليه المادتين 12 و 13 من المرسوم رقم 63/76، قد يقدم احتجاج من قبل الغير على أساس ادعائهم بحق ملكيتهم للعقار وهنا توجب المادة 15 من نفس المرسوم بأن كل اعتراض متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال مهلة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، يجب أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وكذا الطرف الخصم الذي سجل العقار المسموح به.

ويكون للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين، وفي حالة نجاحه في ذلك يجر محضرا عن المصالحة يتسم بالقوة الثبوتية، يكون في حجة على الجميع، وإذا فشلت محاولة الصلح، يجر كذلك محضرا بعدم

<sup>(1)</sup> المجلة القضائية، العدد الثاني سنة 1995، ص 80.

المصلحة يبلغه إلى المعنيين بالأمر ويبقى بيد المعارض أجل ستة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغه رفض اعتراضه لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار، والجهة القضائية المقصودة هنا هي المحكمة العقارية باعتبار أن النزاع لا يطرح بين المحافظ العقاري والشخص المختص وإنما بين هذا الأخير والشخص الذي سجل العقار مؤقتا باسمه، وقد نصت المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 على ضرورة إشهار الدعوى القضائية في هذه الحالة، ويبقى التزيم مؤقتا إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه.

فالمشروع هنا وضع آجالا مسقطة للمطالبة القضائية بالحقوق العينية وهي ستة أشهر، لكن المادة 16 من المرسوم قد مكنت إعادة النظر في التزيم النهائي عن طريق القضاء دون وضع أجل مسقط كما فعلت التشريعات الأخرى مما قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للقيود بالسجل العقاري، وبالفعل فقد صدرت عدة قرارات قضائية تتضمن إعادة النظر في الحقوق العينية المنشأة، منها القرار الصادر في 16 مارس 1994 عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، ملف رقم 108200 والذي جاء فيه: "إشهار الحقوق بعد الحصول على الدفتر العقاري، لا يجوز فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة، ومن المقرر قانونا أن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائقه تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها..."<sup>(1)</sup>، وهنا كذلك لابد من شهر العريضة الافتتاحية للدعوى وفقا لما تقضي به المادة 85 من المرسوم 63/76.

### المبحث الثاني: آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري

ينشأ عن تحقق مسؤولية المحافظ العقاري ولادة علاقة قانونية جديدة بينه وبين المضرور، تتمثل في التزام الأول بتعويض الثاني عما أصابه من ضرر، فالالتزام الجديد مصدره الفعل الضار، وتعد دعوى التعويض في المسؤولية الإدارية الوسيلة القضائية الوحيدة والأصلية والفعالة لتجسيد وتطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية تطبيقا أكيدا وحقيقيا وسليما لضمان سلامة وعدالة الأعمال الإدارية في الدولة وصيانة وحماية حقوق وحرريات الإنسان في مواجهة أعمال السلطة العامة، كما تمتاز بأنها دعوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى قضاء الحقوق.

ويمكن تعريف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل، والعاقل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار.

وترفع دعوى التعويض أمام الغرفة الإدارية المحلية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

كان الغالب أن الدعاوى العقارية الإدارية ترفع في معظمها ضد المحافظ العقاري في هذا المجال، فإن هذا الأخير قد يجد نفسه في مركز المدعي باعتباره العضو المسؤول الذي يؤمن تطبيق أحكام قانون الشهر العقاري وحماية حقوق

<sup>(1)</sup> المجلة القضائية العدد الثاني سنة 1995 الصادرة عن المحكمة العليا للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ص 80.

الأشخاص وأملاكهم وضبط الملكية العقارية، ويتقدم بطلبات أصلية تهدف إلى استصدار قرار قضائي لفائدته، وذلك حالة الخطأ في القرارات الصادرة منه. أما إجراءات الدعوى فيباشرها إلى جانبه والى الولاية. من خلال ما تقدم، سوف نتناول في هذا المبحث محورين، نخصص الأول لموضوع التزام الدولة بالتعويض (المطلب الأول). أما الموضوع الثاني فيتعلق بدعوى الرجوع (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: التزام الدولة بالتعويض.

إن مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري المضرة بالغير تقررت بموجب المادة 23 من الامر 74/75 السالف الذكر.

فهي تعد من قبل المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ، والخطأ هنا مستقل تماما عن الفكرة المدنية عنه، ويقدر وفقا لكل حالة على حدى، ولهذا فإن دعوى المسؤولية ترفع على الدولة ممثلة في شخص وزير المالية مباشرة، دون حاجة إلى توجيهها إلى الموظف كما هو متبع بالنسبة لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة.

### الفرع الأول: الأساس القانوني لالتزام الدولة بالتعويض.

تنص المادة 23 من الأمر السالف الذكر بما يلي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه....".

### أولا: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ بوجه عام.

المسؤولية الإدارية الخطئية تقوم على ثلاثة أركان هي ركن الخطأ، ركن الضرر، وركن العلاقة السببية بين الخطأ ولا ضرر الناجم، ويقوم الخطأ فيها أساسا قانونيا يبررها ويفسر تحميل المسؤول عبء نتائجها.<sup>(1)</sup> والخطأ هنا مستقل عن الفكرة المدنية عنه، ذلك أن لا قواعد الخاصة بمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه،<sup>(2)</sup> ومنها أساس المسؤولية في القانون المدني لا يمكن أن يقاس عليها مسؤولية السلطة الإدارية عن أعمال موظفيها لأن طبيعة وقواعد المسؤولية الإدارية تختلف عن المسؤولية المدنية، ويبرز هذا الاختلاف و الفرق جليا واضحا في فكرة أساس المسؤولية بالذات، ولو استعرضنا الخطوط الرئيسية في مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية، لوجدنا الفرق بينها وبين قواعد المسؤولية المدنية فيما يتعلق بأساس كل منها -تنحصر في ثلاثة أمور أساسية:

أولا: فكرة الخطأ الشخصي والخطأ المصلحي والخطأ المرفقي.

ثانيا: كيفية تقدير الخطأ.

ثالثا: المسؤولية على أساس المخاطر.

<sup>(1)</sup> عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 113.

<sup>(2)</sup> مخلوفي محمد، مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بالقانون المصري والفرنسي، رسالة ماجستير، الجزائر، 1988، ص 45.

فالخطأ الذي يرتب ويعقد مسؤولية السلطة الإدارية عن أعمال موظفيها الضارة ليس هو الخطأ المدني الذي يرتب ويقيم مسؤولية المتبوع<sup>(1)</sup> عن أعمال تابعة<sup>(2)</sup> (الخطأ في الاختيار والرقابة والتوجيه) بل هو الخطأ الوظيفي أو المصلحي (المرفقي) تميزا له عن الخطأ الشخصي للموظف العام والذي يقيم مسؤولية الشخصية ويكون الاختصاص في الفصل والنظر فيها للقضاء العادي.

### ثانيا: خطأ المحافظ العقاري المرفقي أساس لالتزام الدولة بالتعويض.

إن أدق مشكلة تقوم وتثور عند تحديد الشخص المسؤول، هي مشكلة الأساس القانوني الذي يبرر تحمل المسؤول عبء المسؤولية الثقيل ماديا ومعنويا.

فإذا كان نطاق المسؤولية الشخصية، يعد الخطأ في صوره المختلفة الأساس القانوني الذي يبرر ويسبب ضرر للغير: "كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض". فإنه نطاق أساس مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري نجده القانون أي نص المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، التي أسست المسؤولية على الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه. وهذا يعني أن الخطأ للمحافظ العقاري هو أساس لالتزام الدولة بالتعويض. فبمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقاري في مجال وظيفته وترتب عنه ضرر للغير، تقوم مسؤولية الدولة بتعويض المضرور، ودعوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين على المضرور رفع دعوى المسؤولية مباشرة ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية لمطالبة بالتعويض غير أنه إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم فالدولة الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض.

التعويض هو مقابل الضرر الذي يلحق المضرور من الفعل الضار ويوقعه المشرع على الشخص الذي وقع منه خطأ مستوجبا مسؤوليته

### أولا: التعويض بوجه عام.

نصت المادة 38 من القانون رقم 10/05 المعدل والمتمم للقانون المدني المادة 38: " يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسطا، كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا، ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي، تبعا 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".

<sup>(1)</sup> المتبوع هو شخص يعمل لمصلحته شخص آخر وهو التابع الذي يخضع لسلطته الفعلية ويتلقى منه الأوامر و التوجيهات للقيام بعمل.

<sup>(2)</sup> التابع شخص يقوم بعمل لحساب شخص آخر، هو المتبوع ويرتبط به رابطة التبعية و الخضوع، يكون له مراقبة التابع له سو توجيهه.

<sup>(3)</sup> عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1998، ص 110.

ر أنه إذا كانت هذه هي القاعدة في القانون المدني، فإنها تعدل قليلا في القانون الإداري، فجزاء المسؤولية هنا باستمرار هو التعويض النقدي بحيث يستبعد التعويض العيني حتى ولو كان ممكنا عمليا<sup>(1)</sup>. وتفسر القاعدة هنا بأسباب عملية وقانونية:

فمن الناحية العملية: يفسر هذا المسلك بأن التعويض العيني إذا كان ممكنا فإنه سيتم على حساب المصلحة العامة، إذ يجب أن يهدم كل ما تم من تصرفات إدارية لتحقيق منفعة خاصة، وقد يؤدي ذلك شل الإدارة، كما أن التعويض العيني سيكون في الغالب مصحوبا بتعويض نقدي.

أما من الناحية القانونية فالأمر يتعلق بموقف القاضي من الإدارة. فاستقلال الإدارة عن القضاء يتنافى مع تحويل القاضي سلطة إصدار أوامر للإدارة، وهو مالا يمكن تحقيق التعويض العيني إلا عن طريقه.

فالمسلم أن التعويض المحكوم به يجب أن يغطي كل الضرر الذي تحمله المضرور، ولا ينظر القاضي إلى درجة الخطأ الذي ارتكبهته الإدارة فيما يتعلق بتقدير التعويض، إذا ما قامت المسؤولية على أساس الخطأ، فمراعاة درجة الخطأ المنسوب للإدارة ينظر إليه- في قضاء مجلس الدولة - لمعرفة قيام ركن الخطأ أو عدم قيامه. وبمعنى آخر إذا لم يكن الخطأ على درجة معينة من الجسامه - في الحالات التي يشترط المجلس فيها ذلك - فإنه يعتبر مغتفرا. فلا تسأل عنه الإدارة، وكأنها لم تخطئ إطلاقا. أما إذا سلم المجلس بقيام الخطأ الذي يستوجب مسؤولية الإدارة، سواء أكان جسيما أو غير جسيم حسب الأحوال، فإنه يقدر التعويض حسب جسامه الضرر، لا حسب جسامه الخطأ، وبحيث يغطي التعويض جميع الأضرار التي تحملها المضرور.<sup>(2)</sup>

### ثانيا: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري.

إن التعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري، لا يقتصر إلا على التعويض النقدي، ويكون بقدر جسامه الضرر، بحيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق.

فالتعويض الذي يترتب عن ضياع الحقوق يكون بمقابل وليس عينا، مما يحصن من استقرار الملكية العقارية.

أخذت الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني بنظام التعويض الخاص. فباعتماد الشهر العقاري يطهر العقارات من لحقوق العينية المثقلة بها، فإن الأشخاص الذين يمكن أن يضاروا بحقوقهم نتيجة خطأ أو غش أو تدليس عند عملية المسح أو التقييم عند تأسيس السجل العقاري، لهم الحق في التعويض جبرا عما أصابهم من ضرر.

أما عن المشرع الوطني فهو لا يعرف نظاما خاصا بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأبي موظف في الدولة.

<sup>(1)</sup> سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي 1977 ص484س.

<sup>(2)</sup> سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص494-495.

وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية، وعلى مستواها يخصص مبلغ جزائي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة. وأن الدولة لها حق الرجوع على المحافظ العقاري بمقدار التعويض الذي قامت بتسديده في حالة الخطأ الجسيم الذي ارتكبه المحافظ طبقا للمادة 23 من الأمر 74/75. أما عن أموال المحافظة العقارية ومختلف الرسوم التي تم تحصيلها من طرف المحافظون العقاريون نظير الخدمات المؤداة للغير، فإنه صدرت في هذا الشأن تعليمتين تدعو المحافظون العقاريون إلى إلزامية تأمينها لدى إحدى شركات التأمين يتكفلون بها شخصيا أي من ذمتهم المالية باعتبارهم موظفون محاسبون

### المطلب الثاني: دعوى الرجوع.

إن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأساس على كامل الدولة، بناء على المسؤولية عن فعل الغير والتي هي ميزة من ميزات المسؤولية الإدارية، كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، كما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه...".

غير أنه إذا ثبت نسب الخطأ الجسيم إلى المحافظ، يحق للدولة الرجوع عليه طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75 التي تنص بصريح العبارة: "وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير".

فالمقصود بدعوى الرجوع هي رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب هذا الأخير خطأ جسيما، وحلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامنا أو كفيلا موسرا وقادرا على دفع التعويض في كل الأحوال.<sup>(1)</sup>

وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعى بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري، أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض.

ولقد جاء نص المادة 23 من الأمر 74/75 واضحا لا يتضمن أي التباس، فتكون الدولة مسؤولة عن تعويض أخطاء المحافظ العقاري وفي المقام الأول، ولكن لها حق الرجوع، عملا بالفقرة الأخيرة من المادة 23، بما دفعته من تعويض للمضرور في حالة واحدة فقط وذلك متى كان خطأ المحافظ العقاري جسيما.<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية و الادارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 116.

<sup>(2)</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 137.س.

**الفرع الأول: الأساس القانوني لدعوى الرجوع.**

من خلال هذا الفرع سوف نتطرق التعريف دعوى الرجوع وطبيعتها القانونية و الأساس الذي تقوم عليه دعوى الرجوع في الشهر العقاري.

**أولاً: تعريف دعوى الرجوع وطبيعتها القانونية.****أ- تعريف دعوى الرجوع:**

لم يرد هناك تعريف لها، بل كل ما تناولته القوانين هو أن الدعوى الرجوعية هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ.

**ب- الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع وتبريراتها:**

إن الاستبدال لا يمكن أن يحصل إلا إذا كانت الضحية قد أخذت المبادرة في ملاحقة الموظف. غير أن لطريقة الاستبدال هذه عواقب لأن رجوع الإدارة على الموظف المسؤول يكون مستحيل، إذا لم تكن الضحية قد استعملت حقها في ملاحظته، وهكذا فإن الإدارة تكون مشغولة عمليا في دعاها، ذلك لأن الضحية ما دامت قد حصلت على تعويض من الإدارة فلا ترى داعيا لرفع دعوى جديدة ضد الموظف لأنها تكون قد حصلت على تعويض من الإدارة. بالتالي الإدارة تستطيع الرجوع على الموظف في جميع الحالات، كلما دفعت التعويض على أساس آخر غير الخطأ المرفقي، أي كلما اشترك في إحداث الضرر خطأ شخصي من الموظف. وهذا الرجوع يكون بناء على قرار صادر منها دون حاجة إلى أن يجلها المضرور في حقوقه قبل الموظف و لاشك أن هذا سيهدد الموظف بمخاطر كبيرة، لأن الإدارة ستحدد المبلغ الذي يجب على الموظف دفعه، وقد تغالي الإدارة في التقدير، مما يجعل الموظف يلجأ إلى القضاء. وإذا كانت الإدارة تتحمل نتيجة خطأ الموظف الشخصي، فتدفع التعويض كاملا للمضرور كذلك يتحمل الموظف المسؤولية الكاملة.

**ثانيا : أساس دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري**

إذا رفع المضرور دعواه ضد الدولة نتيجة للخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري و استوفى من الدولة التعويض كاملا، كان للدولة الحق في أن تحل الدولة محل المضرور في مواجهة المحافظ العقاري المختص إقليميا تطالبه بالتعويض المقدم للمضرور وهكذا يكون المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطاؤه جسيمة .

إجمالا لما تقدم يتبين لنا أن الأساس القانوني لدعوى الرجوع هو الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75، بمعنى أن أساس الرجوع هو الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74-75، بمعنى أن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام .

## الفرع الثاني: إجراءات دعوى الرجوع

## أولاً: القضاء المختص بدعوى الرجوع

إن القضاء المختص بدعوى الرجوع هو القضاء الإداري، لأن الدعوى كانت بين الإدارة والموظف فقط كطرفين إداريين، أما فيما يتعلق بالإجراءات القانونية التي تتبعها الإدارة للرجوع على الموظف المخطئ، فهي تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي أو الأمر بالدفع، ويمكن لهذا الموظف مواجهتها إذا كان لديه أي اعتراض، وذلك أمام القضاء الإداري دائماً، ومهما يكن من حلول فإن الدولة نادراً ما ترفع دعوى الرجوع ضد الموظف أمام القضاء، مادام الطرف الثالث (المتضرر) قد عوض له من قبل الإدارة، فإن النزاع يكون حينئذ قد انحصر بين الإدارة والموظف المخطئ. إلا أنه في الكثير من الأحيان تكتفي الإدارة بطلب التعويض عن طريق إصدار سند إجرائي دون الحاجة إلى إصدار قرار.

## ثانياً: إجراءات دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري

لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروط و كفاءات رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، وبالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية. في دعوى الرجوع لا بد أن يستوفي المضرور التعويض من الدولة أولاً، ثم يمكن للدولة بعد ذلك أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.<sup>(1)</sup>

وترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً<sup>(2)</sup> أمام الغرفة الإدارية المحلية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع. ودعوى الرجوع تتقدم طبقاً للقواعد العامة أي 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض للمضرور. وفي الأخير نشير إلى أن دعوى الرجوع هي دعوى مرفوعة من الدولة ضد الموظف يطلب فيها تسديد المبلغ الإجمالي الذي دفعته للمضرور.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> رشيد خلوي، قانون المسؤولية الإدارية، الجزائر، 1993، ص32.

<sup>(2)</sup> تنص المادة 10 في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 91/3/2 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأماكن الدولة والحفظ العقاري تتولى مديرية الحفظ العقاري ما يأتي: "تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية..."

<sup>(3)</sup> رشيد خلوي، المرجع السابق، ص33.

الخاتمة

## الخاتمة:

بعد هذا البحث حول الطعن في قرارات المحافظ العقاري نستخلص أن هذا الخير يتمتع بصلاحيات واسعة في ميدان البحث والتحري عن صحة الوثائق العقارية المقدمة إليه من أجل شهرها بالمحافظة العقارية، بشكل يجعل البيانات المدونة بالسجل العقاري، تعبر تعبيرا صادقا على حالة العقارات الحالية وعن وضعية أصحابها القانونية. وهذه الصلاحيات تجعل من المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة، حيث منح له المشرع بالإضافة إلى ذلك مهمة متميزة لا يتمتع بها إلا من يتحلى بصفة القاضي، وتمثل في تفحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة ورفض إيداعها على مستواه بالمحافظة العقارية، إذا ثبت له عدم مشروعيتها ومخالفتها للنظام العام أو الآداب العامة، (المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري)، وإذا كانت القاعدة في الوظيف العمومي أن الموظفين المرتبطين فيما بينهم برابطة التبعية والخضوع الشديد إلى أوامر الرئيس الذي له صلاحيات تمتد إلى أعمال الموظف الأدنى درجة تمكنه من أن يحل نفسه محل مرؤوسه في إجراء عمل ما، فإنه لا يمكن تطبيق قاعدة من يملك أكثر يملك أقل في مجال اختصاصاته لأن اختصاصاته مرجعها قانون الشهر العقاري<sup>(1)</sup> وعلى أساسه يباشر وظيفته. وهذا يعني أن مهام المحافظ العقاري مخفوفة بالأخطاء ومن الطبيعي إذا أن يقرر المشرع مسؤوليته عن الأخطاء الصادرة عنه، ولقد جعل المشرع من تطبيق المادة 23 من المرسوم 74/75 السالف الذكر أن تحل الدولة محل المحافظ العقاري في تحمل مسؤوليته بدفع التعويض إلى المتضرر نتيجة القرارات و الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، ولعل المشرع بتقريره هذه المسؤولية يجعل المحافظ العقاري يحرص على تأدية مهامه بشكل دقيق، الأمر الذي يدعم مبدئي القيد المطلق والقوة الثبوتية المطلقة، هذا من جهة ومن جهة أخرى توفر هذه المسؤولية الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري يجعل الدولة تحل محله في دفع التعويض إلى المتضرر.

لكن إذا كان المشرع قد أولى عناية بتقرير مسؤولية المحافظ العقاري عن قراراته وأخطائه، فإن هذه الميزة لا تكتمل ولا توفر الحماية الكاملة للحفاظ على حقوق الأشخاص العينية والعقارية إلا بإدخال بعض التعديلات على بعض النصوص التشريعية والتنظيمية حتى لا يتنافى تطبيقها مع قانون الشهر العقاري مع إضافة أحكام تدعم مسؤولية المحافظ العقاري وتشددها.

وفي هذا الإطار نقترح التدابير التالية تتوجها لما قمنا به من تحليل وشرح حول الموضوع وهي كالتالي:

\* وضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن حقوقهم وواجباتهم مع إعطاء أمثلة عن الأخطاء التي يمكن أن تكون فيها المسؤولية مشددة وكيفية التخلص منها، وتقدير التعويض بنصوص أكثر دقة.

(1) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يعتبر القانون الأساسي المرجعي لنظام الشهر العقاري بالجزائر، ومن أجل تفعيل هذا القانون صدرت مراسيم تطبيقية أهمها المرسومين التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والرسوم رقم 63/76 الصادر بنفس التاريخ المتضمن تأسيس السجل العقاري.

\* ضرورة تعديل المادة 11 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أما المادة 105 تمنح له صلاحيات واسعة لا يتمتع بها قانونا إلا القاضي، وتكمن في فحص مشروعية السندات العقارية وهي مسألة موضوعية يناط بها قضاة الموضوع أصلا.

\* إضافة مادة قانونية تنمة للأمر رقم 74/75 تفيد حظر التقادم كطريق لاكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي شملتها عملية المسح، ويدخلها ضمن حالات رفض الإيداع وهذا لتعارضه مع مبادئ نظام الشهر العيني والسجل العقاري.

\* ضرورة إدخال تعديل على محتوى المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 والتي تتضمن عدم قبول دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها إلا إذا أخضعت إلى عملية الإشهار، فإن السماح بالطعن في التصرفات المشهورة هو خروجاً على مبادئ الشهر العيني التي تجعل للشهر القوة الثبوتية المطلقة وليست نسبية كما ذهب إليه المشرع من خلال نص المادة، بالإضافة إلى وجود تناقض بينها وبين المادة 23 من الأمر 74/75 التي تقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري، وقد أخذت به التشريعات التي جعلت للشهر أثراً مطهراً وقوة ثبوتية والذي يترتب عليهما عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة والتي يترتب عليها أضرار بحقوق الأفراد وعدم الاستقرار في الملكية العقارية، في حين أجاز المشرع الطعن فيها من أجل إلغائها أو إبطالها بموجب المادة 85 من المرسوم 63/76 وهذا التناقض بين المادتين 23 و85 من الضروري إعادة النظر فيه من طرف المشرع.\* وأخيراً يمكن التوصية بتكثيف اللقاءات بين المحافظين العقاريين عن طريق عقد ملتقيات دورية من أجل التحسيس والتذكير بأهمية الوظيفة التي يؤديها يومياً والتي لها انعكاسات مباشرة على الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمواطن.

# قائمة المراجع

### قائمة المراجع:

#### أولاً: قائمة النصوص التشريعية و التنظيمية:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن التقنين المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30-09-1975
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18-11-1975
- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 18-12-1976.
- الأمر رقم 10/05 المؤرخ في 20-07-2005 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 26-06-2005
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخ في 13-04-1976
- المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23-03-1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 24-03-1985
- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992 الذي يحدد قائمة وشروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 21-12-1992
- المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07-04-1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 08-04-1992
- س- القرار المؤرخ في 20-02-1990 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20 سنة 1999.

#### ثانياً: المؤلفات:

- المديرية العامة للمصالح العقارية، مجموعة التشريعات العقارية، الجزء الثاني، مطبوعات الصندوق التعاوني، الطبعة الأولى الجزائر 1988.
- أنور طلبة، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، دار النشر للثقافة، لبنان، طبعة 1998.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان بدون سنة طبع.
- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001 الجزائر .

- زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2003، دار هومة، الجزائر.
- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، الجزائر، 1993.
- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، الإسكندرية 1977.
- عبد الوهاب عرفة، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث، بدون طبعة، الجزائر
- علي فيلاي، الالتزامات، العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر 2002.
- عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1998.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 2003.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2008.
- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، منشأة المعارف، الإسكندرية 1983.
- مدوح طنطاوي، الدعوى التأديبية ضماناتها، موانع تحريكها، عقوباتها وأصداء الجريمة الجنائية عليها ونظرية الحق المرفقي و مسؤولية أمناء المخازن و آرباب العقد ودعوى البطلان والتماس إعادة النظر، المكتب الجامعي الحديث، الطبعة الأولى.
- ثالثا: الرسائل الجامعية:**
- بوسياحة عبد الكريم، مسؤولية الموظف العام التأديبية، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة و المالية، الجزائر 2002.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دراسة تحليلية، رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة 2000-2001.
- حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 2003.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة 1999-2000.
- غريوات عبد الرزاق، التصرف المشهر وإمكانية الطعن فيه، مذكرة نهاية التبرص المعهد الوطني للقضاء، دفعة 10 سنة 1999.
- عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1983.
- عوابدي عمار، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، الجزائر أكتوبر 1973.

- صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الإجازة العليا للقضاء، 2006-2009.

- مخلوفي محمد، مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والمصري والفرنسي رسالة ماجستير، الجزائر 1988.

- موسى نسيم، حجية العقود المشهورة، رسالة ماجستير عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر 1999.

### رابعاً: المقالات والمجلات:

رياض عيسى، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة، دراسة مقارنة مع الجزائر، المجلة القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد الثاني لسنة 1993.

- المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد الثاني سنة 1995.

- المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد الأول لسنة 2000.

- الجريدة الرسمية العدد 20 سنة 1999.

الفهرس

## فهرس المحتويات:

الإهداء:	.....
شكر وتقدير	.....
الملخص:	.....
مقدمة:	..... Erreur ! Signet non défini.
الفصل الأول: مجال قرارات المحافظ العقاري	.....
المبحث الأول: قرارات المحافظ العقاري	..... 15
المطلب الأول : قرارات المحافظ العقاري في الشهر والترقيم	..... 16
الفرع الأول : قرارات المحافظ العقاري في الشهر العقاري	..... 17
الفرع الثاني: قرارات المحافظ العقاري في الترقيم	..... 20
المطلب الثاني: قرارات المحافظ العقاري في التحقيق العقاري والدفتر العقاري	..... 22
الفرع الأول: قرارات المحافظ العقاري في التحقيق العقاري	..... 22
الفرع الثاني: قرارات المحافظ العقاري في الدفتر العقاري	..... 25
المبحث الثاني: تكييف حالات الخطأ في قرارات المحافظ العقاري	..... 27
المطلب الأول: رفض الإيداع والإجراء	..... 27
الفرع الأول: رفض الإيداع	..... 28
الفرع الثاني: رفض الإجراء:	..... 31
المطلب الثاني: تكييف الأخطاء على أساس المسؤولية الإدارية.	..... 33
الفرع الأول: الخطأ المرفقي:	..... 34
الفرع الثاني: الخطأ الجسيم.	..... 37
الفصل الثاني: كيفية وآثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري	..... Erreur ! Signet non défini.
المبحث الأول : كيفية الطعن في قرارات المحافظ العقاري و الجهات القضائية المختصة	..... 48
المطلب الأول: كيفية الطعن في قرارات المحافظ العقاري	..... 48
الفرع الأول : الطعن في تصرفات و أخطاء المحافظ العقاري	..... 49
الفرع الثاني : شروط و إجراءات رفع الدعوى وصفة التمثيل القضائي	..... 50
المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة بالطعن في قرارات المحافظ العقاري	..... 54
الفرع الأول: الطعن في قرارات المحافظ العقاري لدى القضاء الإداري.	..... 54
الفرع الثاني: القضاء العادي كجهة اختصاص استثنائية.	..... 61
المبحث الثاني: آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري	..... 66

67	المطلب الأول: التزام الدولة بالتعويض.
67	الفرع الأول: الأساس القانوني لالتزام الدولة بالتعويض.
68	الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض.
70	المطلب الثاني: دعوى الرجوع.
71	الفرع الأول: الأساس القانوني لدعوى الرجوع.
72	الفرع الثاني: إجراءات دعوى الرجوع.
Erreur ! Signet non défini.	الخاتمة:
Erreur ! Signet non défini.	قائمة المراجع: