



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري  
بغنوان:

# الطعن في قرارات المحافظ العقاري

إشراف الأستاذ:

د. عزاز مراد

إعداد الطالب:

براكني خالد

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
د. عزاز مراد	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
د. الوافي فيصل	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022-2023





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري  
بغنوان:

# الطعن في قرارات المحافظ العقاري

إشراف الأستاذ:  
د. عزاز مراد

إعداد الطالب:  
براكني خالد

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
د. عزاز مراد	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
د. الوافي فيصل	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022-2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

## قائمة المختصرات:

ص: صفحة

ص ص: صفحة والتي بعدها

ج: جزء

ط: طبعة

ع: عدد

(دس): دون سنة

(دص): دون صفحة

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

# شكر وعرافان

بسم الله وكفى وصلّ اللهم على الحبيب المصطفى جلّ شأنه وكرمه  
وفضله علينا، ويسّر لي إنجاز هذا البحث العلمي المتواضع وخروجه  
للنور بعد جهد وعمل متواصل...

نحمده حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه

بداية جزيل الشكر وكثير الامتتان والعرافان لأستاذي الفاضل الدكتور

"عزاز مراد" الذي لم يبخل علي بنصحه وارشاده

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتتان إلى أعضاء لجنة المناقشة القديران

الدكتور "الوافي فيصل" والدكتور "مخوف طارق"

لتحملهما عبيّ تقييم هذه المذكرة

كما أتقدم إلى جميع الأساتذة بالشكر والامتتان لما قدموه لنا طيلة سنوات

الدراسة

وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد على إتمام هذا البحث

# مقدمة

## التعريف بالموضوع

تعتبر الملكية العقارية من بين أهم المواضيع التي تشغل اهتمام الدولة والأفراد على حد سواء. فهي تمثل ثروة للأفراد وفرصة للربح، وتسهم في استقرار المعاملات بين الأفراد، كما تحمي الملكية العامة للعقارات. لتنظيم وتنفيذ هذه المسائل، تم إنشاء هيئة تسمى المحافظة العقارية، حيث يتولى المحافظ العقاري إدارتها وسيورها. تعمل المحافظة العقارية على تنظيم هوية كل عقار وتسجيل جميع التصرفات المتعلقة به. يتم تسجيل وثائق كافة أنواع التصرفات العقارية، وتتخذ قرارات المحافظ العقاري في هذا الصدد على شكل قرارات إدارية.

تبدأ عملية مسح الأراضي بمرحلة تحديد الملكيات وجمع جميع الوثائق والمعلومات اللازمة لإعداد السجل العقاري للمنطقة المسح عليها. يعد السجل العقاري المرجع الأول لجميع التصرفات المتعلقة بالعقار، ويضمن حماية حقوق الملكية ومنع أي استيلاء غير مشروع على العقار. يعتبر الدفتر العقاري، الذي يسلم لصاحب العقار بعد استكمال إجراءات مسح الأراضي، وثيقة قانونية تثبت الملكية وتحمي حقوق العقار. يكتب في الدفتر العقاري جميع البيانات المتعلقة بالعقار الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، مما يجعله أداة موثوقة لصاحب العقار. وفقا للمادة الثالثة من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976، تكلف المحافظ العقاري بمسك السجل العقاري وشهر العقود، وهو المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري وتنظيمه. بالإضافة إلى ذلك، يقوم المحافظ العقاري بأعمال جبائية مثل تحصيل رسوم الإشهار العقاري للعقود المدرجة في السجل العقاري، وفقا للمادة 26 من الأمر رقم (74/75).

يعمل المحافظ العقاري كموظف إداري تابع لوزارة المالية، ولا يمتلك صلاحيات قضائية. ومع ذلك، بموجب المادة 22 من الأمر السابق المشار إليه، يجوز له التحقق من هوية وأهلية الأطراف المعنية وصحة الوثائق المطلوبة لإتمام عملية الشهر. كما يسمح له بموجب المادة 105 من المرسوم 76/63 السابق المشار إليه بالتحقق، بمجرد الاطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، من أن موضوع العقد أو سببه يتعارض مع القانون، أو ينتهك الأخلاق والآداب، أو يخالف النظام العام.



## أولاً- أهمية الموضوع:

تتمثل أهمية الموضوع فيمايلي:

-قلة الدراسات القانونية المتخصصة في هذا المجال: نظرا لقلة الدراسات المتاحة في موضوع طرق الطعن في قرارات المحافظ العقاري، فإن الاعتماد على المواد القانونية وتحليلها يعد وسيلة فعالة لفهم ودراسة هذا المجال.

- تعد المواد القانونية المتعلقة بطرق الطعن في قرارات المحافظ العقاري ضيقة النطاق ومنتشرة في العديد من القوانين، وبالتالي يكون التحليل الدقيق لهذه المواد ضروريا لفهمها بشكل شامل.

- التباين الكبير بين الدارسين في القانون بخصوص الطبيعة القانونية لتصرفات المحافظ العقاري، وبالتالي يتعين تحليل ومناقشة كل رأي بشكل دقيق وشامل.

## ثانيا - دوافع اختيار الموضوع:

-الأسباب الشخصية: ولقد دفعتني رغبة ذاتية للبحث والتطرق إلى هذا الموضوع إذ تعد من أهم المواضيع ذات الصلة المزدوجة بين القانون الإداري والقانون العقاري خاصة وأنها لم تأخذ نصيبا واسع من الباحثين ودارسي القانون بصفة عامة وكذا موضوع الطعن في قرارات المحافظ العقاري يندرج ضمن تخصص القانون العقاري.

-دوافع موضوعية: التي تعمل على مساعدة هذا البحث في طرح إشكالات اخرى فرعية قد تكون مواضيع لاحقة من شأنها المساعدة في إثراء المواضيع ذات الصلة وقليلة المراجع المتخصصة والعامة، وكذا افادة الباحثين والمهتمين بهذا المجال.

## ثالثا-إشكالية الدراسة:

ومن خلال ما سبق أن تناولنا بموضوع الطعن في قرارات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، ومن هذا المنطلق نهدف إلى الإجابة على الإشكالية التالية:

**ماهي أهم قرارات المحافظ العقاري ومتى يمكن الطعن فيها؟**

ويتفرع عن هذه الاشكالية جملة من تساؤلات فرعية هي كالتالي:

- ماهو المحافظ العقاري وماهي الطبيعة القانونية للقرارات الصادرة عنه؟

- وماهي آليات إجراءات رفع دعوى الطعن؟

- ماهي الجهات القضائية المختصة؟

#### رابعا- المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية التي يطرحها الموضوع، اعتمدت المنهج الوصفي التحليلي، الوصفي من خلال تقديم وصف عام للمحافظ العقاري عند التعرض لمفهومه وقراراته وطرق الطعن، وكلّ ما يتعلّق بشروط الطعن في قراراته، والتحليلي من خلال تحليل جملة من النصوص القانونية المختلفة التي تقتضيها دراسة هذا الموضوع. والمقارنة أحيانا بين القوانين وبعضها البعض، بالإضافة إلى ذلك، اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي حيث تم توفير معلومات وافية حول المحافظ العقاري ومهامه وكيفية الطعن في قراراته..

#### خامسا- أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى:

- التعرف على قرارات المحافظ العقاري

- فهم الآليات والإجراءات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري.

- تحليل طرق الطعن المتاحة في قرارات المحافظ العقاري

#### سادسا- الدراسات السابقة:

من بين الدراسات السابقة التي استعنا بها لانجاز هذه المذكرة :

#### الدراسة الأولى:

دراسة بن صابر فتيحة بعنوان الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية معسكر الجزائر، حيث حاول الدراسة تسليط الضوء على القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري وسلطاته الواسعة في هذا المجال، واستخلص من الدراسة ان السلطة التي خولها له القانون هي سلطة محدودة ومقيدة حيث استدل في ذلك هو السماح للأفراد أو الهيئات التي صدر القرار ضدها أن تلجأ الى القضاء الإداري وتطعن في هذه القرارات اذا ما وجدت فيها عيب التي حددها القانون.

## الدراسة الثانية:

دراسة الدكتورة حسين أسماء بعنوان الطعن بالالغاء في الدفتر العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، حيث استخلصت الدراسة الى أن الدفتر العقاري قرار إداري فهو يخضع للمفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها في حالة وجود نزاع رغم اعتبار الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية العقارية ، إلا أن جعله قرار إداري عرضه للطعن بدعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري متى تبث أن هذا الدفتر بني على أسس غير قانونية، لقبول هذه الدعوى ينبغي توافر مجموعة من الشروط منها شروط عامة تخص الدعوى وشروط خاصة، ومتى توافرت هذه الشروط ترفع الدعوى لينظر ويفصل فيها طبقا للقانون أمام القضاء الإداري.

## سابعاً - صعوبات الدراسة:

ومن أهم الصعوبات التي تعرضت لها في البحث ما يلي:

- ندرة المراجع المتخصصة في هذا المجال المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري.
- نقص المواد القانونية المنظمة لأعمال المحافظ العقاري وكيفية الطعن فيها.

## ثامناً - خطة الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة لهذا الموضوع اعتمدت تقسيم البحث إلى فصلين هي كالاتي:

الفصل الأول: الإطار القانوني للقرارات الصادرة عن المحافظ العقاري

المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري

المبحث الثاني: مفهوم القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.

الفصل الثاني: آليات الطعن في القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري

المبحث الأول: إجراءات رفع دعوى الطعن والجهات القضائية المختصة

المبحث الثاني: آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

## الفصل الأول

الإطار القانوني للقرارات الصادرة عن

المحافظ العقاري

## تمهيد

تهدف عملية حفظ الوثائق العقارية وشهرها إلى تسهيل نقل الملكية العقارية وجميع الحقوق المرتبطة بها، سواء كانت حقوقاً أصلية أو تبعية، وذلك لضمان حماية حقوق الأشخاص الآخرين ومنع أي تعدي على تلك الحقوق. وبناء على الأهمية الكبيرة التي تلعبها المصالح المسؤولة عن حفظ الوثائق العقارية، فإن القرارات الإدارية تعتبر من أهم الصلاحيات التي منحها المشرع للإدارة، وذلك لتسهيل سير نشاطها وتحقيق المصلحة العامة في أفضل الظروف وفي الوقت المناسب.

ونظراً لكون المحافظة العقارية تعتبر جهة إدارية عامة، فإنها تدير أنشطتها من خلال اتخاذ القرارات الإدارية التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة. تتمثل أهمية هذه القرارات في تسيير نشاط المحافظة العقارية وتحقيق المصلحة العامة في أفضل الظروف وفي الأوقات المناسبة، ولدراسة ما سبق تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري

المبحث الثاني: مفهوم القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.

## المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري

وفقا للمادة 20 من الأمر الوزاري رقم 74/75 الخاص بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يتم تشكيل محافظات عقارية يقوم محافظون عقاريون بإدارتها وتسجيل المعلومات في السجل العقاري. وتوضح المادة 04 من المرسوم الرئاسي رقم 63/76 أنه تم تكليف المحافظ العقاري بمهمة إدارة المحافظة العقارية كونه المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية. ومن أجل تثبيت هذه الصفة، يتطلب ذلك توافر مجموعة من الشروط. وبالإضافة إلى ذلك، يجب أن نبين حقوق وواجبات المحافظ العقاري.

وفقا للمادة الأولى من المرسوم الرئاسي رقم 63/76، يتم تكوين محافظة عقارية يتولى إدارتها محافظ عقاري في المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية. وسنقوم من خلال هذا المبحث تعريف المحافظ العقاري وبيان الطبيعة القانونية له في المطلب الأول وفي المطلب الثاني نتناول المسار المهني للمحافظ العقاري.

## المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري وبيان الطبيعة القانونية له

بناء على الفحص القانوني للنصوص المذكورة في الأمر 74/75 والمرسوم 63/76، يمكن التوصل إلى أن نظام الشهر العقاري في الجزائر يعتمد على أساس إداري فعلية إنشاء السجل العقاري وإدارته تتم بموجب قانون الشهر العقاري بواسطة موظف عمومي يعمل تحت إشراف وزارة المالية وفقا لقوانين الوظيفة العمومية.<sup>1</sup> وقد تم منح هذا الموظف صلاحيات واسعة وهامة يعرف بالمحافظ العقاري، بناء على تفويض قانوني من قبل المشرع.

## الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري.

وفقا للمادة 11 من الأمر 75/74 يتولى المحافظ العقاري مهام رئيسية تتضمن تأسيس السجل العقاري وإدارته، ويعرف المحافظ العقاري على أنه موظف عمومي مباشر

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط2، 2008، ص 59

مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع لقانون الوظيفة العمومية. يتم تنظيم علاقته مع الدولة وفقا للوائح التنظيمية التابعة لها<sup>1</sup>.

وبشكل عام يعتبر المحافظ العقاري رئيس هيئة عمومية ذات طابع إداري، ويتم تكليفه بتسيير وإدارة السجل العقاري، ويشمل ذلك تأسيس السجل العقاري وتحديثه ومسكه بما يتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها، حيث جاء في نص المادة السابقة الذكر أنه: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة، والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13".

يعرف المحافظ العقاري على أنه: "موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية. ويهدف دوره إلى تأسيس السجل العقاري وإدارته بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها. يجب التنويه بأن المحافظ العقاري ليس قاضياً، بل هو موظف ينفذ السياسات العامة المتعلقة بالشهر العقاري ويعمل ضمن إطار الإشراف الوزاري<sup>2</sup>.

وفقاً للفقهاء يعرف المحافظ العقاري على أنه موظف عام، وهو شخص يكلف بوظيفة دائمة ويعمل في خدمة مؤسسة عامة تديرها الدولة أو شخص آخر وفقاً للقانون العام يتولى المحافظ العقاري مهامه ضمن هذا الإطار، حيث يقوم بتأسيس وإدارة السجل العقاري وفقاً للأنظمة والتشريعات ذات الصلة<sup>3</sup>.

أما القضاء فقد عرف الموظف العام بأنه الشخص الذي يعهد إليه بوظيفة دائمة داخلية ضمن كادر الوظائف الخاصة بالمرفق العام<sup>4</sup>.

وفقاً للتعريف المذكور في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية 06/03، يعرف المحافظ العقاري على أنه كل عون يعين في وظيفة عمومية دائمة ويتم ترسيمه في رتبة

<sup>1</sup>- عمار بوضياف الوظيفة العامة في التشريع الجزائري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2015، ص 22

<sup>2</sup>- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 59

<sup>3</sup>- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 22

<sup>4</sup>- حمد بوضياف، الجريمة التأديبية للموظف العام في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط1، 1986،

في السلم الإداري، يتم تثبيت الموظف في رتبته من خلال إجراء الترسيم، الذي يضمن استقراره في الوظيفة العمومية<sup>1</sup>.

كما عرف على انه العامل الذي يثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدة التجريبية ويكون حينئذ في وضعية قانونية أساسية وتنظيمية إزاء المؤسسة أو الإدارة<sup>2</sup>. وقد عرفته المادة الأولى من الأمر 66/133 كما يلي: "يعتبر موظفون الأشخاص المعينون في وظيفة دائمة الذين رسموا في درجة التسلسل في الإدارات المركزية التابعة للدولة والمصالح الخارجية التابعة لهذه الإدارات، والجماعات المحلية وكذا المؤسسات والهيئات العمومية حسب كفاءات تحدد بمرسوم".

توجد ارتباط وتشابه كبير بين مصطلح المحافظة العقارية والمحافظ العقاري، ومع ذلك يتطلب التمييز بينهما. يشير المحافظ العقاري إلى الموظف الذي يعين بقرار من وزير المالية للإشراف على المحافظة العقارية، والتي تعد آلية للحفاظ العقاري، يتم تكليف المحافظ العقاري بتنفيذ السياسة العامة للدولة في مجال تنظيم الملكية العقارية<sup>3</sup>. تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية تهدف بشكل أساسي إلى حفظ العقود والوثائق المتعلقة بالملكية والحقوق العينية الأخرى، سواء كانت أصلية أو تبعية تتولى المحافظة العقارية تسجيل وتوثيق جميع العقود والتعديلات التي تنطوي على نقل، إنشاء أو تعديل حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، يتم ذلك بعد شهرة العقود وتوثيقها في مجموعة البطاقات العقارية. يطلق على المحافظة العقارية أيضا اسم "محافظة الرهون" نظرا لدورها في تسجيل الرهون العقارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 4 من الأمر 06/03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المؤرخ في 15 يوليو 2006 ، ج ر عدد 46 المؤرخة في 16 يوليو 2006.

<sup>2</sup> - المادة 5 من المرسوم 85/59 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، ج ر عدد 13 المؤرخة في 24/03/1985.

<sup>3</sup> - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دط، 2013، ص 15

<sup>4</sup> - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، الجزائر، دط، 2001، ص 77.



وتعرف المحافظة العقارية كمصلحة عمومية تشرف عليها وزارة المالية، وتعتبر موضوعة تحت وصاية المحافظ العقاري، تندرج المحافظة العقارية ضمن مديرية الحفظ العقاري التابعة للولاية، ويقوم المحافظ العقاري بإشراف وتنسيق أعمال المحافظة العقارية بالتعاون مع مفتشين جهويين لأمالك الدولة والحفظ العقاري، يقوم هؤلاء المفتشين بتنسيق الأنشطة والعمليات المتعلقة بالحفظ العقاري على مستوى الجهة الإدارية الإقليمية.<sup>1</sup>

تم استحداث المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر 75/74 لأداء دور حيوي في إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تعتبر المحافظة العقارية أداة أساسية لتسيير عملية إعداد المسح العقاري وتنظيمه، بالإضافة إلى ذلك يتولى المحافظ العقاري مهمة مسك السجل العقاري، وذلك لإكمال عملية الشهر العقاري وتأمين توثيق المعاملات العقارية وتحقيق الشفافية والحفظ الأمثل للحقوق العقارية.<sup>2</sup>

ويعرف المحافظ العقاري في فرنسا بمحافظ الرهون، أما في استراليا وألمانيا فإن مسك السجل العقاري في إطار الشهر العيني يكون من طرف أحد قضاة المحكمة، ويطلق على المحافظ العقاري اسم قاضي السجل العقاري.<sup>3</sup>

"المحافظة العقارية والمحافظ العقاري هما مصطلحان مترابطان ولا يمكن تصور وجود استقلالية بينهما، فهما يشكلان معا هذه الهيئة الإدارية. المحافظة العقارية تعتبر المؤسسة العامة المختصة التي تعمل في إطار قانوني وتخضع لوصاية وزارة المالية. أما المحافظ العقاري، فيكون المسؤول الأساسي داخل المحافظة العقارية ويشرف على تنفيذ المهام والمسؤوليات الخاصة بالحفظ العقاري وتنظيم الملكية العقارية".

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظ العقاري.

ناء على استقراء النصوص القانونية المنظمة لمهام المحافظ العقاري في مجال الشهر العقاري، ولا سيما المواد المذكورة أدناه، يمكن أن نستنتج أن الطبيعة القانونية

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91/65، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، المؤرخ في 02/03/1991، ج ر عدد 10 المؤرخة في 06/03/1991.

<sup>2</sup> - المادة 20 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 61.

للمحافظ العقاري تتمتع بطبيعة خاصة<sup>1</sup>، حيث نصت المادة 22 من الأمر 75/74 "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من اجل الإشهار".

وكذا المادة 105 من المرسوم 76/63 على: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد إطلاعها على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو منافي للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

ونصت الفقرة الأولى من المادة 11 من المرسوم 76/63 المؤرخ 25 مارس 1976 "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي".

وكذا الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم المذكور أعلاه "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12-13-14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

وأيضاً نصت المادة 24 من الأمر 75/74 "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

يتضح من هذه المواد أن قرارات المحافظ العقاري ذات طبيعة خاصة، مما يعني أنها لا تخضع للرقابة اللاحقة من قبل الجهة الوصية، سواء كان ذلك بالتعديل أو الإلغاء في مجال الشهر العقاري. ونتيجة لذلك تعتبر هذه القرارات نهائية وتنتج آثارها فور صدورها.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري من قبل القضاء. يتم ذلك عن طريق تقديم دعوى مشهورة في المحافظة العقارية المختصة<sup>2</sup>، وتقوم بها الطرف المضرور الذي تقرر له المصلحة وتتوفر فيه شرط الصفة، يحق له أن يتقدم بطعن في قرارات المحافظ العقاري مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة، دون الحاجة إلى اللجوء إلى التظلم الإداري المسبق.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup> - المادة 85 من المرسوم 76/63، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976

<sup>3</sup> - المادة 24 من المرسوم 76/63، المرجع السابق.

في المبدأ العام للوظيفة العمومية، يكون الموظفون مرتبطين برابطة تبعية ويخضعون بشكل كبير لأوامر رئيسهم الذي لديه صلاحيات واسعة تمتد حتى للمهام الأدنى في السلم الوظيفي. وبالرغم من ذلك، يجب أن نفهم أن هذا النظام لا ينطبق بنفس القوة على اختصاصات المحافظ العقاري، فالمحافظ العقاري لديه اختصاصات أصيلة تتبع من قانون الشهر العقاري وتقوم على أساسه يباشر وظيفته، وبالتالي فإنه غير ممكن للمحافظ العقاري أن يحل محل مرؤوسه في أداء مهمة معينة، بما في ذلك اختصاصاته الخاصة كمحافظ عقاري.

وفقا لمبدأ التخصص والاختصاص في القانون العقاري، لا يجوز للمدير العام للأموال الوطنية أو المدير الولائي للحفظ العقاري أن يحل محل المحافظ العقاري المختص إقليميا في إشهار سند معين إذا رفض المحافظ العقاري شهره، فالمحافظ العقاري المختص هو الشخص الذي لديه الصلاحية والمعرفة اللازمة لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري بصحة وصواب. وبالتالي، يتعين على الأشخاص الآخرين العمل مع المحافظ العقاري المختص واحترام سلطته وتقدير قراراته فيما يتعلق بالشهر العقاري.<sup>1</sup>

في حالة غياب المحافظ العقاري أو وجود مانع يمنعه من أداء مهامه، يتم تعيين أحد رؤساء مكاتب المحافظة التابعة للاختصاص ليتولى نيابته، يتم تعيينه من قبل رئيس المصلحة، ويكلف بإدارة مكتب المحافظ والتحكم في أعمال المكاتب الأخرى التابعة للمحافظة والمختصة بنفس الاختصاص، هذا الشخص يؤدي واجبات المحافظ العقاري بشكل مؤقت حتى عودة المحافظ الأصلي أو حل العائق الذي يمنعه عن القيام بمهامه.

من الناحية العملية، في حالة غياب المحافظ العقاري، يتولى أحد رؤساء المحافظة العقارية التصرف بمهام النيابة الإدارية. أما فيما يتعلق بالنيابة في الاختصاص الأصلي للمحافظ العقاري في مجال الشهر العقاري، فيتم تعيين أحد زملائه من المحافظين العقاريين الآخرين التابعين لنفس الاختصاص الإقليمي للمديرية الولائية للحفظ العقاري لتولي مهام النيابة في هذا الاختصاص.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> - المادة 6 من المرسوم 76/63، المرجع السابق.

ويساعد المحافظ العقاري في أداء مختلف مهامه على م مستوى المحافظة العقارية ثلاث أقسام أساسية وهي:<sup>1</sup>

- قسم الإيداع والعمليات المحاسبية.

- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

- قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

بالإضافة إلى الرقابة الإدارية التي يمارسها المحافظ العقاري على طلبات إجراء الإشهار التي تخضع للشهر العقاري، يعتبر المحافظ العقاري محاسبا ثانويا يقوم بتحصيل الرسوم المطلوبة عن كل إجراء إشهار. وينص على ذلك المادة 25 من القانون رقم 17/11 الصادر في 28 ديسمبر 2017، والمعروف باسم قانون المالية لسنة 2018، التي تنص على: "يقبض عند إجراء الإشهار في المحافظات العقارية رسم يسمى رسم الإشهار العقاري...".<sup>2</sup>

نلاحظ أن المحافظ العقاري يقوم بتحصيل هذا الرسم كجزء من واجباته المهنية، وذلك حسب الأحكام الواردة في القانون المالي، وتهدف هذه الرسوم إلى تمويل تكاليف وأعباء المحافظة العقارية وتحسين الخدمات المقدمة في مجال الإشهار العقاري.

### المطلب الثاني: المسار المهني للمحافظ العقاري

يعتمد المسار المهني للمحافظ العقاري على مجموعة من القواعد القانونية التي تنظمه، حيث يعتبر في النهاية موظفا عاما، يتقرب وضعه التشريعي تقريبا من وضع الموظفين العموميين الآخرين، باستثناء بعض الأحكام الخاصة التي تطبق فقط على المحافظ العقاري دون غيره، نظرا للخصوصية التي يتمتع بها في مجالات محددة مثل التعيين وإنهاء المهام.

<sup>1</sup> - المادة 4 من القرار، المؤرخ في 04/06/1991، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظات العقارية، ج ر عدد 38، المؤرخة في 14/08/1991.

<sup>2</sup> - المادة 4 من القرار المؤرخ في 04/06/1991، المرجع السابق.

تتعلق هذه الأحكام الخاصة بالتعيين وإنهاء المهام بالقوانين النافذة في هذا السياق، وتهدف إلى تنظيم وتوفير الشفافية والمساواة في فرص التعيين وتنظيم إجراءات إنهاء المهام.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: شروط تعيين المحافظ العقاري

كون المحافظ العقاري موظف عمومي، فإن عملية تعيينه تخضع للشروط العامة المنصوص عليها في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، وبالإضافة إلى ذلك توجد شروط خاصة محددة في القوانين المكملة، ومنها المرسوم التنفيذي رقم 92/116 الصادر في 14 مارس 1992.

يجب الالتزام بالشروط العامة والخاصة للتعيين كمحافظ عقاري، والتي قد تشمل مثلا الحصول على الشهادات والمؤهلات المطلوبة، اجتياز الامتحانات اللازمة، وتقديم الوثائق المطلوبة. يهدف هذا التنظيم إلى ضمان أن يتم تعيين الأفراد الأكفاء والمؤهلين لشغل هذا المنصب وأداء المهام المتعلقة به وهذا ما سيتم توضيحه في النقاط التالية:

#### أولا: الشروط العامة

وهي الشروط التي يجب توفرها في كل مترشح لشغل وظيفة عامة في الدولة وفقا للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الجزائري.<sup>2</sup> أما عن شكل الالتحاق بالوظائف العمومية فيكون إما عن طريق المسابقة على أساس الاختبارات، أو المسابقة على أساس الشهادات في بعض أسلاك الموظفين، أو يتم الالتحاق بالوظيفة العمومية على أساس الفحص المهني للمترشح، أو التوظيف المباشر من بين المترشحين الذين تابعوا تكوينا متخصصا منصوص عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة.<sup>3</sup>

هذه الشروط مطلوبة تقريبا في جميع الوظائف العمومية، كشرط الجنسية وأداء الخدمة الوطنية، والتمتع بالحقوق المدنية والسياسية، وشروط اللياقة البدنية، والسن

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup> - المادة 75 من الأمر 06/03 المرجع السابق

<sup>3</sup> - المادة 80 من الأمر 06/03، المرجع نفسه.

القانوني للعمل، وقد أخذ المشرع الجزائري بهذه الشروط في القانون الأساسي للوظيفة العامة، حيث تتغير من دولة إلى أخرى حسب نظامها السياسي والاقتصادي والاجتماعي.<sup>1</sup>

وفيما يلي سنتعرض إلى الشروط العامة لتقلد الوظائف في التشريع بشيء من التفصيل:

### 1- التمتع بالجنسية الجزائرية :

الجنسية هي الرابطة القانونية والسياسية بين فرد معين ودولة محددة، تترتب عليها مجموعة من الحقوق والواجبات المتبادلة.<sup>2</sup> تتوقف إمكانية التقدم لوظيفة عمومية على ارتباط المترشح بالدولة وتخضع تماما لقوانينها وتشريعاتها. عادة، تقتصر فرص العمل في الوظائف العمومية على المواطنين، وذلك تنفيذا لمبدأ السيادة الوطنية المعترف به دوليا. وفي الجزائر، يشترط على المتقدم لشغل وظيفة عمومية أن يكون حاصلا على الجنسية الجزائرية<sup>3</sup>، ولكن يسمح في حالة عدم توفر الموارد البشرية المطلوبة بتوظيف بعض الأجانب كمتعاقدين، وفقا لما جاء في الأمر 70/86 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بتعديل قانون الجنسية والقانون 05/01 المؤرخ في 27 فبراير 2005 الذي يكمله ويعدله.

2- التمتع بالحقوق المدنية: يشترط القانون في التقدم للوظائف العمومية أن يكون المترشح متمتعا بالحقوق المدنية بشكل كامل، دون أي نقصان في تلك الحقوق. كما يجب أن يكون لديه سجل حسن في السيرة والسلوك. يتم التحقق من حقوق المترشح المدنية عن طريق الاستعلام من السلطات الأمنية المختصة وفحص سجله العدلي. يحتفظ الإدارة بالحرية في التحقق من ذلك بأي طريقة تراها مناسبة.

<sup>1</sup> - تيشات سلوى أثر التوظيف العمومي على كفاءة الموظفين بالإدارات العمومية الجزائرية، مذكرة ماجستير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2010، ص 69.

<sup>2</sup> - عبد السلام أحمد بني حمد، دور الاتفاقيات الدولية والإقليمية في تنظ جنسية مجلة الندوة للدراسات القانونية المحكمة العدد الثالث لسنة 2015، ص 81.

<sup>3</sup> - تيشات سلوى، المرجع السابق، ص 70.

من الملاحظ أن القانون الجزائري لم يشير صراحة إلى مسألة حسن السيرة والخلق في الأمر 06/03، وإنما أكد على ضرورة خلو شهادة السوابق العدلية من أي ملاحظات تتعارض مع ممارسة الوظيفة المراد التقدم إليها.<sup>1</sup>

3- استوفاء واجبات الخدمة الوطنية: توضيح وضعية المترشح إزاء الخدمة الوطنية هو أمر مهم للإدارة والمترشح على حد سواء، فلا يمكن توظيف أي مترشح ما لم يوضح وضعيته فيما يتعلق بالخدمة الوطنية، قبل صدور الأمر 06/03، كان يشترط في المترشح لشغل وظيفة عمومية أن يكون إما معفى من الخدمة الوطنية أو قد أديا واجبه فيها، ونتيجة للشكاوى الكثيرة التي تقدم بها الشباب الذين واجهوا صعوبات في التوظيف واستخراج بعض الوثائق المطلوبة للالتحاق بالعمل بسبب وضعيتهم في الخدمة الوطنية، تم إصدار الأمر 06/03 لتنظيم هذه القضية بشكل أفضل.

تم إصدار تعليمية من رئيس الحكومة بإلغاء شرط إثبات وفاء واجب الخدمة الوطنية بهدف تسهيل توظيف الشباب في وظائف محددة وتسهيل حصولهم على الوثائق الإدارية اللازمة، ومع ذلك يجب على أي شاب يبلغ من العمر عشرين عاما أو أكثر ويرغب في الحصول على عمل أو وثيقة إدارية أن يثبت وضعيته في الخدمة الوطنية من خلال شهادة تفيد ما إذا كان مستفيدا من تأجيل الخدمة الوطنية، أو تم تأجيل التجنيد بالنسبة له، أو أنه مستثنى منها، أو معفى منها بشكل عام.<sup>2</sup>

4- السن القانوني: تتضمن قوانين الوظيفة العمومية في مختلف الدول عادة حدا أدنى لسن المترشحين للوظيفة العمومية. وقد حدد المشرع الجزائري الحد الأدنى للسن القانوني لشغل الوظائف العمومية بـ 18 سنة كاملة<sup>3</sup>، يهدف ذلك إلى حماية القصر من الاستغلال وضمان حقهم في التعليم حتى سن 18 سنة. لذا يعد شرط السن ضروريا، ولا

<sup>1</sup> - تيشات سلوى، المرجع نفسه، ص 71.

<sup>2</sup> - التعليمية رقم 06 المؤرخة في 06 ماي 2008، تتضمن تعديل التعليمية رقم 02 المؤرخة في 25 جانفي 1997 المتعلقة بإثبات الوضعية إزاء الخدمة الوطنية بصفة مسبقة للتوظيف وتسليم بعض الوثائق الإدارية، الصادرة عن رئيس الحكومة

<sup>3</sup> - المادة 75 من الأمر 06/03 المرجع السابق

يمكن لأي شخص أن يعين في الوظيفة العمومية إلا إذا توافر فيه الحد الأدنى للسن المطلوب لممارسة تلك الوظيفة.<sup>1</sup>

5- التمتع باللياقة البدنية المناسبة: تتفق أنظمة الوظيفة العمومية عموماً على شرط أن يكون المترشح للوظيفة العمومية خالياً من الأمراض المزمنة، المعدية، العاهات الجسدية، أو العقلية التي قد تعوق أداء العمل وتعطل مصالح المواطنين بسبب غيابه المتكرر نتيجة للمرض. وعادة ما تقوم لجنة طبية بتقييم المترشحين للوظائف العمومية للتحقق من حالتهم الصحية.

وبالمثل يجب أن يكون الموظف خالياً من الأمراض المعدية لضمان عدم تعريض زملائه في العمل أو المتعاملين معه من المواطنين للخطر من نقل العدوى، هذا يأتي في إطار الحفاظ على سلامة البيئة العملية وصحة الأفراد المعنيين.

يهدف هذا الشرط الصحي إلى ضمان توفير بيئة عمل آمنة وصحية للموظفين والمتعاملين معهم، وضمان قدرتهم على أداء واجباتهم بفعالية دون التأثير السلبي لأمراض معينة، تعتمد متطلبات اللياقة الصحية والبدنية للوظائف العمومية على نوع الوظيفة ومهامها ومسؤولياتها، فبعض الوظائف قد تحتاج إلى درجة عالية من اللياقة البدنية والصحية، مثل الوظائف التي تتطلب عملاً شاقاً أو نشاطاً بدنياً مكثفاً. وفي بعض الحالات، قد تتطلب بعض الوظائف مهارات خاصة مثل القوة البصرية المطلوبة في بعض الوظائف التي تعتمد على الرؤية الجيدة والتركيز البصري الدقيق، نذكر أنه ليست هناك حاجة لهذه المتطلبات في جميع الوظائف.<sup>2</sup>

ومع ذلك يجب التأكيد على أن شرط اللياقة الصحية لا يستبعد فئة الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة من شغل الوظائف العمومية. فإن وجود شرط اللياقة الصحية هو شرط عام يخضع لتنظيمات خاصة، يجب على المؤسسات العمومية والإدارات العامة أن تلتزم بتخصيص نسبة مئوية من المناصب لهذه الفئة والتي عادة ما تكون حوالي 1% من

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup> - تيشات سلوى، المرجع السابق، ص 72.



إجمالي المناصب المتاحة. يهدف ذلك إلى تعزيز التوازن وتعزيز المشاركة والفرص في سوق العمل لفئة الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة.<sup>1</sup>

6 - مستوى التأهيل المطلوب: للاتحاق بوظيفة معينة، يتطلب الأمر إثبات مستوى التأهيل المطلوب. يتم ذلك من خلال تقديم شهادات علمية في التخصص المناسب، مثل الدرجات العلمية أو الإجازات أو شهادات التدريب والتأهيل المهني، يمكن أيضا تقديم مستوى التعليم والتدريب الذي حصل عليه المرشح، مع توضيح المواد الدراسية المتخصصة والمهارات المكتسبة. تثبت هذه الشهادات والمستوى التعليمي والتدريبي القدرة والكفاءة اللازمة لأداء المهام المتعلقة بالوظيفة المعنية.<sup>2</sup>

### ثانيا: الشروط الخاصة

وظيفة المحافظ العقاري تعتبر ضمن قائمة المناصب العليا في الدولة وفي السلم الإداري، تصنف وظيفة المحافظ العقاري ضمن الصنف 17 القسم 05 تحت رقم استدلالي 581. هذا التصنيف يعكس مستوى المسؤولية والصلاحيات المرتبطة بهذه الوظيفة، يعتبر المحافظ العقاري مسؤولا عن إدارة وتنظيم الشؤون العقارية والعقود في الجهة المختصة، وقد يكون له دور في إصدار التراخيص والتصاريح ومراقبة تطبيق القوانين واللوائح ذات الصلة بالعقارات،، أما عن شروط تعيينه في هذا المنصب هي أن يكون:<sup>3</sup>

- 1- من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.
- 2- من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

<sup>1</sup> - المادة 27 من القانون، 02/09 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتضمن حماية الأشخاص المعوقين وترقيتهم، ج ر عدد 34 المؤرخة في 14 ماي 2002.

<sup>2</sup> - المادة 79 من الأمر 06/03 المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المواد 2 - 6 - 11- من المرسوم التنفيذي 92/116، المؤرخ في 14/03/1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر عدد 21، المؤرخة في 18/03/1992.

بالإضافة إلى شرطي الكفاءة المهنية وروح المسؤولية الواجب توفرها لدى المترشح،<sup>1</sup> يجب على المحافظين العقاريين قبل البدء في عملهم تسجيل عملهم بقلم كاتب المجلس القضائي المختص إقليمياً، مع أداء اليمين أمام نفس المجلس القضائي، من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص ويقين،<sup>2</sup> وفيما يتعلق بشكل اليمين الواجب أدائه من قبل موظفي أملاك الدولة والحفظ العقاري، بما في ذلك المحافظ العقاري كونه يشغل منصبا نوعيا في هذا القطاع، يكون على النحو التالي: "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأحافظ على السر المهني وأراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة علي". يتم إثبات اليمين أمام كاتب الضبط بمجلس القضاء المختص إقليمياً بشكل مجاني وكتابي، ولا يتم تجديد اليمين مادام الموظف يبقى في الخدمة بالإدارة المسؤولة عن أملاك الدولة والحفظ العقاري.<sup>3</sup>

بناء على الشروط الخاصة المذكورة أعلاه، يمكن التوصل إلى أن منصب المحافظ العقاري هو منصب حساس ومهم للغاية. يتطلب هذا المنصب أشخاصا ذوي كفاءة عالية وخبرة في مجال العقارات. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المحافظ العقاري أداء اليمين كنص شرط أساسي لتولي المنصب، يتوجب على المحافظ العقاري أداء مهامه بكل إخلاص والالتزام بالسرية المهنية المتعلقة بالعمل الذي يقومون به. هذه المتطلبات تؤكد أهمية المحافظ العقاري وحساسية دوره في تنظيم وإدارة الأملاك العقارية وتحقيق النزاهة والشفافية في العمليات العقارية.<sup>4</sup>

### ثالثا: كيفية تعيين المحافظ العقاري

يتم توظيف المحافظ العقاري من خلال إجراء مسابقة وطنية يمكن لجميع موظفي إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري التقدم لها، شريطة أن يستوفوا الشروط القانونية العامة

<sup>1</sup> - رمول خالد، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم 76/63، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10/300 المؤرخ في 29/11/2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، ج ر عدد 74، المؤرخة في 05/12/2010.

<sup>4</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 22

والخاصة المطلوبة والمذكورة سابقا. تتم فتح المسابقة لمدة شهر تقريبا، ويقوم المتقدمون بتقديم ملفات تتضمن استمارة تفصيلية تتعلق بالسيرة الذاتية والخبرات المهنية، بالإضافة إلى طلب خطي وصورة شمسية.

بعد دراسة الملفات، يتم استدعاء المترشحين الذين تم اختيارهم لإجراء مقابلة شفوية أمام لجنة خاصة. تتولى هذه اللجنة اختيار وتأهيل أحد المترشحين لشغل منصب المحافظ العقاري بناء على تقييم شامل للملف والأداء في المقابلة.

يجب الإشارة إلى أن عدد المحافظين العقاريين الحالي هو 235 محافظا عقاريا على مستوى الوطن، ويتم توزيعهم بمعدل محافظ عقاري لكل محافظة عقارية. هذا يعكس أهمية وتعقيد المهمة التي يقوم بها المحافظ العقاري في تنظيم وإدارة الأملاك العقارية والمحافظة على القوانين واللوائح المتعلقة بذلك.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري .**

تنتهي العلاقة الوظيفية للمحافظ العقاري بفقدانه للشروط التالية:<sup>2</sup>

**1- فقدان الجنسية الجزائرية والتجريد منها:**

يحتوي النظام القانوني الجزائري على شرط الجنسية كشرط أساسي للالتحاق بالوظيفة العمومية<sup>3</sup>. وبناء عليه إذا فقد المحافظ العقاري جنسيته أو تجرد منها، فإن ذلك سيؤدي إلى فقدانه صفة الموظف في الخدمة العمومية، ونتيجة لذلك ستنتهي مهامه كمحافظ عقاري، حيث يعتبر موظفا عموميا يعمل في مصلحة الحفظ العقاري.<sup>4</sup>

**2- فقدان الحقوق المدنية: صحيح، الحقوق المدنية تعتبر من الشروط الضرورية**

التي يجب توفرها لكل مترشح لشغل وظيفة عمومية، وفي حالة فقدان المحافظ العقاري لحقوقه المدنية، فإن ذلك سيؤدي إلى إنهاء علاقته المهنية بالإدارة التي يعمل فيها، وبما

<sup>1</sup> - قرار وزاري المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، المؤرخ في 12 مارس 2013 ج ر عدد 47 المؤرخة في 25/09/2013.

<sup>2</sup> - المادة 216 من الأمر 06/03، المرجع السابق

<sup>3</sup> - المادة 75 من الأمر 06/03، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 22.

أن المحافظ العقاري يعتبر موظفا عموميا، فإن فقدان حقوقه المدنية سيؤثر على صفته كموظف وسيتم إنهاء علاقته المهنية مع الإدارة التي ينتمي إليها.

3- الاستقالة المقبولة بصفة قانونية: يعتبر تقديم الاستقالة من بين الحقوق الممنوحة للموظف العمومي، ويتم تحقيقها عن طريق تقديم طلب كتابي إلى الجهة المخولة صلاحية التعيين، يتضمن إعلانا صريحا بالرغبة في قطع العلاقة العملية بشكل نهائي بإرادة الموظف بمفرده. يتيح المشرع للموظف مهلة شهرين من تاريخ تقديم الطلب للإدارة للرد عليه، ويكون بإمكان الإدارة تجديد هذه المهلة لمرة واحدة بنفس المدة بعد انتهاء المهلة الأولى. وتصبح الاستقالة فعالة بعد انقضاء هذه المهلات، قبول الاستقالة يؤدي إلى قطع العلاقة العملية بشكل نهائي بين الموظف والجهة العامة التي يعمل فيها، ولا يمكن التراجع عنها بعد قبولها. بالتالي، إذا قدم المحافظ العقاري طلب استقالة من منصبه، فإن ذلك سيكون سببا لإنهاء مهامه وانتهاء تكليفه في الوظيفة.<sup>1</sup>

4- العزل أو التسريح: إذا ارتكب المحافظ العقاري أخطاء مهنية أو خرقا للانضباط أو تخلفا عن الواجبات المهنية، فإن ذلك قد يؤدي إلى إنهاء مهامه وفصله من الوظيفة، ويجب أن يكون هناك عملية تأديبية تتبع لمعاقبة الموظف على الأخطاء التي ارتكبها، وفي بعض الحالات قد يتم اتخاذ إجراءات جزائية ضده.

تعتمد عقوبات التأديب التي يمكن توقعها على جسامة الخطأ المرتكب من قبل المحافظ العقاري وفقا للقانون المعمول به، عادة ما يتم تحديد درجات العقوبات ومدة تنفيذها بناء على جسامة الخطأ وتأثيره على المصلحة العامة وسلامة العمل العام.<sup>2</sup> في حالة قيام المحافظ العقاري بخطأ وتم تحميله مسؤولية تأديبية وتم تطبيق عقوبة العزل أو التسريح، فإن ذلك سيؤدي إلى فقدان صفته كموظف وبالتالي إنهاء مهامه المهنية. يتم تنفيذ هذه العقوبة وفقا للإجراءات المنصوص عليها في النظام التأديبي للوظيفة العمومية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المواد 2017-2018-2019-220 من الأمر 06/03 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادتين 14-15 من الأمر 06/03 المرجع السابق

<sup>3</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 24

يجب أن يكون للمحافظ العقاري حق الترافع والدفاع وفقا للقانون، ويتم تنفيذ العقوبة بعد اتخاذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها.

بصفة عامة إذا ارتكب المحافظ العقاري خطأ جسيما وتم تأكيد مسؤوليته التأديبية وتم تطبيق عقوبة العزل أو التسريح، فإن ذلك قد يؤدي إلى فقدان صفته كموظف وبالتالي إنهاء مهامه. يعتبر العزل أو التسريح عادة من أقسى العقوبات التأديبية وتستخدم في حالات خطرة أو خطأ جسيم يؤثر سلبا على العمل العام والمصلحة العامة.

لذلك يجب أن يتم اتباع الإجراءات القانونية وضمان حقوق المحافظ العقاري في الترافع والدفاع عن نفسه وفقا للقانون المعمول به. يجب أن يتم توفير فرصة للمحافظ العقاري لتقديم طلب استئناف أو احتجاج وفقا للإجراءات المنصوص عليها قبل تنفيذ العقوبة وإنهاء علاقته المهنية.

5- الإحالة على التقاعد أو الوفاة: بصفة عامة، التقاعد يعد حقا أساسيا للموظف، ويشير إلى قطع العلاقة العملية بين الموظف والإدارة. يتم تقديم طلب التقاعد من قبل الموظف إلى الإدارة المختصة، ويحتوي الطلب على طلب الإحالة على التقاعد عندما تتوفر في الموظف الشروط القانونية المطلوبة، بما في ذلك العمر المناسب ومدة الخدمة المطلوبة.

بالإضافة إلى ذلك، يعتبر الوفاة حالة طبيعية وحتمية، وعند حدوثها تنتهي مهام المحافظ العقاري تلقائيا. يجب أن يتم التعامل مع حالات الوفاة بما يتوافق مع القوانين واللوائح المعمول بها، وتنفيذ الإجراءات المناسبة لتسوية الأمور المتعلقة بالمحافظ العقاري المتوفى وإنهاء العلاقة العملية بصورة مناسبة وملائمة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - حشود نسيم، الشكليات في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2003، ص 164.

**المبحث الثاني: مفهوم القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.**

القرارات الإدارية تعتبر أحد الصلاحيات الهامة للسلطة العامة وتمنح للإدارة لضمان سير نشاطها وتحقيق المصلحة العامة بأفضل الظروف والأوقات، ونظرا لأن المحافظة العقارية تعتبر إدارة عمومية، فإنها تقوم بتسيير نشاطها وتنظيمه باستخدام القرارات الإدارية. تهدف هذه القرارات إلى تحقيق المصلحة العامة، وتتضمن تنظيما وتنفيذا للأنشطة المتعلقة بالحفاظ على العقارات وإدارتها، وتوجيه الموظفين وتطبيق السياسات واللوائح المتعلقة بالقطاع العقاري.

و باعتبار أن المحافظة العقارية هي إدارة عمومية فهي تقوم بتسيير نشاطها عن طريق القرارات الإدارية التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة. ولفهم القرار الإداري وتحديد الأركان التي يقوم عليها هذا القرار، سوف نتطرق إلى الطبيعة القانونية للقرارات الصادرة عن المحافظ العقاري في المطلب ، ثم تحديد في المطلب المطلب الثاني الأشكال القانونية للقرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.

**المطلب الأول: الطبيعة القانونية للقرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.**

يصدر المحافظ العقاري قرارات تهدف إلى تنظيم وتسهيل سير نشاط المحافظة العقارية، بما في ذلك عمليات التوثيق العقاري والإجراءات الإدارية والقرارات القضائية ذات الصلة. يعتبر القرار الإداري وسيلة قانونية تستخدم لتنظيم هذا النشاط.

تفهم القرار الإداري والإجراءات التي تتخذها المحافظة العقارية قبل اتخاذ القرار ذات أهمية كبيرة. تشمل هذه الإجراءات عملية الدراسة والتحليل للمعلومات ذات الصلة، وجمع البيانات اللازمة، واستشارة القوانين واللوائح المعمول بها والتشاور مع الجهات المعنية، واستيفاء الإجراءات الإدارية المطلوبة. بعد ذلك، يتم اتخاذ القرار الإداري الذي يهدف إلى تحقيق الأهداف المنشودة وضمان السير السلس للعمليات العقارية.<sup>1</sup>

يتم استخدام القرار الإداري كأداة قانونية لتنظيم العمل وتوجيه الأنشطة في المحافظة العقارية، وتتضمن أن يتم اتخاذ القرارات بمسؤولية وشفافية واستنادا إلى القوانين واللوائح

<sup>1</sup> - رمول خالد، المرجع السابق، ص 92.

المعمول بها. يهدف القرار الإداري إلى ضمان العدالة والتوازن في تنفيذ السياسات العامة وتحقيق المصلحة العامة في قطاع العقارات.

### الفرع الأول: تعريف القرار الصادر عن المحافظ العقاري

قد يكون المشرع الجزائري لم يحدد تعريفا دقيقا للقرار الإداري في النصوص القانونية المطبقة. ومع ذلك، يمكننا تعريف القرار الإداري استنادا إلى الصيغة القانونية التي عادة ما تكون موجودة في القوانين والأنظمة ذات الصلة.

يمكن تعريف القرار الإداري على أنه القرار الذي يتخذه الجهاز الإداري أو السلطة العامة المخولة بذلك لتنظيم وتوجيه الأنشطة الإدارية وتحقيق المصلحة العامة. يتضمن القرار الإداري القواعد والتوجيهات التي يجب اتباعها وتطبيقها في الأنشطة الإدارية، ويمكن أن يشمل أيضا الإجراءات اللازمة والعقوبات المحتملة عند مخالفة هذه القواعد<sup>1</sup>.

يجب أن يتم اتخاذ القرار الإداري بمسؤولية وشفافية واستنادا إلى القوانين واللوائح المعمول بها يهدف القرار الإداري إلى تحقيق المصلحة العامة وضمان سير الأنشطة الإدارية بطريقة منظمة وفعالة، يتم تطبيق القرار الإداري على الموظفين والمواطنين على حد سواء، ويعتبر ملزما بالنسبة لهم.

مع ذلك يجب أن نلاحظ أن تحديد تعريف القرار الإداري الدقيق يعتمد في الغالب على التفسير القضائي والفهمي والتطبيق العملي للنصوص القانونية المرتبطة به.

يمكن تعريف القرار الإداري من خلال الصيغة القانونية التي احتوته: " إعلان الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح، بقصد إنشاء أو تعديل أحد المراكز القانونية يكون ممكنا أو جائزا قانونا، وكان الهدف منه تحقيق المصلحة العامة"<sup>2</sup>

هذا التعريف هو تعريف شامل للقرارات الإدارية وبما أن قرارات المحافظ العقاري هي قرارات تتوفر فيها عناصر هذا التعريف، فبالنظرة فإن القرارات التي يتخذها المحافظ

<sup>1</sup> - توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2014، ص 55.

<sup>2</sup> - توفيق منصوري، المرجع السابق، ص 56.

العقاري في هذه المجالات هي قرارات إدارية، وبالتالي يمكن تعريفها بأنها "تلك القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقاري بمناسبة أدائه لمهامه وفق المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم ، وبإرادته المنفردة قصد انشاء أو تعديل أو الغاء مراكز قانونية منصبة اساسا على حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية المرتبطة بالعقارات.<sup>1</sup>

وبالتالي فان قرارات المحافظ العقاري تتوفر فيها الخصائص التالية:<sup>2</sup>  
من خلال فهم الخصائص المميزة للقرارات الإدارية التي يصدرها المحافظ العقاري، يمكننا تحديد الأركان التي يمكن أن تضفي الصفة الإدارية على هذه القرارات. وإليك بعض الخصائص التي تميز القرارات الإدارية:<sup>3</sup>

**1. الطابع القانوني النهائي:** القرار الإداري يكون قرارا نهائيا ولا يحتاج إلى تصديق من سلطة أعلى. وهذا يعني أنه يمتلك القوة القانونية ويمكن تنفيذه دون الحاجة إلى إجراءات إضافية.

**2. الإرادة المنفردة:** يتم صدور القرار الإداري بالإرادة المنفردة للسلطة الإدارية المخولة بذلك، دون الحاجة إلى إشراك إرادات أخرى في عملية اتخاذ القرار. يميز ذلك القرار الإداري عن العقود الإدارية التي قد تنشأ بتوافق إرادتين.

**3. التأثير القانوني:** القرار الإداري ينتج آثارا قانونية ملزمة. فعند صدوره، يمكن أن يؤدي إما إلى إنشاء مراكز قانونية جديدة تعتمد أساسا على حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية، أو قد يؤدي إلى إلغاء وإزالة بعض الحقوق والمراكز القانونية السابقة.

بناء على هذه الخصائص، يمكن أن نضفي الصفة الإدارية على القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري من خلال تأكيد توافر هذه الأركان في هذه القرارات، مما يجعلها

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المؤرخ في 14/04/1976 ص 499.

<sup>2</sup> - بن صابر فتيحة، الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، الجزائر المجلد 8، العدد2، 2022، ص 867

<sup>3</sup> - توفيق منصور، المرجع السابق، ص 56.



تنطبق ضمن إطار القرارات الإدارية وتتمتع بالصفة الإدارية فيما يتعلق بتنظيم وإدارة النشاط العقاري.

### الفرع الثاني: أركان القرار الصادر عن المحافظ العقاري

ان المحافظ العقارية كأى إدارة عمومية أخرى، تدير نشاطها عن طريق اتخاذ القرارات الإدارية. ومن المهم أن تراعى هذه القرارات مبدأ المشروعية وعدم الخروج عن القانون. في كل ركن من أركان القرار الإداري، يجب أن يكون القرار مشروعاً قانونياً وفقاً للإطار القانوني المعمول به، وفيما يلي بعض النقاط التي يجب مراعاتها في قرارات المحافظ العقارية:

**أولاً- الاختصاص:** "الاختصاص يعني السلطة او الصلاحية القانونية التي تخول صاحبها اصدار القرار ويعتبر ركن الاختصاص اهم اركان القرار الاداري، ويستمد مصدر القرار اختصاصه بذلك من القانون أو التنظيم، فأساس هذا الركن هو التشريع".<sup>1</sup> "بموجب الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبالرجوع الى المادتين 20 و 21 اوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين الى الجهة الوصية والمتمثلة في وزارة المالية".<sup>2</sup>

وبموجب المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر 75/74 نجد ان المادة الأولى تنص على "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".

المشعر الجزائري لم يحدد بدقة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، ولكنه أشار إلى مهامها وواجباتها من خلال النصوص القانونية،<sup>3</sup> وبناء على المادة 20 من الأمر

<sup>1</sup> - عزري الزين، الأعمال الادارية ومنازعاتها، محاضرات أقيت على طلبة الماستر بكلية الحقوق والعلوم السياسية، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي وأصره على حركة التشريع، جامعة بسكرة، 2014. ص 150.

<sup>2</sup> - عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية جامعة المدية، 2011. ص. 13.

<sup>3</sup> - عمروش الحسين، المرجع السابق، ص.4.

75/74، تم تعيين محافظين عقاريين مسؤولين عن إدارة السجل العقاري وإنجاز الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري. تم ذلك من أجل تنفيذ نظام الأشهر الجديد وفقا لهذا الأمر.

ومنه يمكن اعتبار المحافظة العقارية كجهة إدارية تتولى تنفيذ وتطبيق القوانين واللوائح المتعلقة بالعقارات، وذلك بناء على النصوص القانونية المرتبطة بها، وتكون قرارات المحافظ العقاري، التي تصدر لتحقيق أهداف المحافظة وسير نشاطها، ذات طبيعة قانونية وتلتزم بالمبادئ والضوابط القانونية المعمول بها في القطاع العقاري.

ويعتبر مسك السجلات العقارية وإجراءات الشهر العقاري من أهم اختصاصات المحافظ العقاري. يتم منحه هذا الاختصاص بموجب القانون، ويقوم بتنفيذه عن طريق إصدار القرارات الإدارية المناسبة. يتعين على المحافظ العقاري الالتزام بالقانون واللوائح ذات الصلة، وضمان أن قراراته تتوافق مع الاختصاص الممنوح له.<sup>1</sup>

في حالة تجاوز المحافظ العقاري اختصاصه أو اتخاذ قرارات تتعارض مع القوانين المعمول بها، يمكن للأطراف المتأثرة بتلك القرارات أن يلجأوا إلى القضاء للمطالبة بإلغاء تلك القرارات بناء على عيوب في الاختصاص أو الإجراءات. يتعين على المحافظ العقاري الالتزام بالقوانين والمحافظة على سلطته الإدارية لضمان صحة وفعالية القرارات التي يصدرها.

### ثانيا- الشكل والاجراءات

ويقصد بإجراءات القرار الإداري الترتيب والتصرفات التي تتبعها الإدارة وتقوم بها قبل اتخاذ القرار الإداري.<sup>2</sup>

تقسيمات القرارات الإدارية تختلف وفقا لمجالاتها وأغراضها المختلفة. وفيما يلي بعض التقسيمات الشائعة للقرارات الإدارية:

<sup>1</sup> - حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 165.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي الوجيز في المنازعات الادارية دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر ، 2005 ، ص173

- إذا كانت ظاهرة الكتابة شائعة ومعتمدة بشكل عام في القرارات الإدارية، فإن القرار الإداري يتم إصداره على شكل مكتوب. ويتم ذلك لأسباب الوضوح والشفافية وتسهيل إثبات مضمون القرار، ومع ذلك يمكن أن تبقى إمكانية إصدار قرار إداري بشكل شفهي قائمة ما لم تشترط النصوص القانونية الكتابة كشرط أساسي.<sup>1</sup>

- تنقسم القرارات الإدارية إلى قرار فردي وقرار جماعي، حسب الجهة المستفيدة منها. القرار الفردي هو القرار الذي يتم توجيهه إلى شخص واحد معين، ويحدد بشكل واضح الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذا الشخص، أما القرار الجماعي فيتم توجيهه إلى مجموعة من الأفراد بشكل عام دون ذكر أسمائهم الشخصية، مثل القرارات التنظيمية التي تنطبق على فئة محددة من الأشخاص.

- **القرار الضمني والقرار الصريح:** يعبر الجهاز الإداري عن إرادته بشكل صريح، ولكن في بعض الأحيان تقوم النصوص بتحديد فترة صمت للإدارة بهدف التعبير عن إرادتها، سواء بالموافقة أو الرفض. وتميز الفقه بين الأشكال والإجراءات الجوهرية والأشكال والإجراءات الثانوية. تعتبر الأشكال الجوهرية هي تلك التي يتعين على المحافظة العقارية الالتزام بها في إصدار قراراتها الإدارية، مثل متطلبات سجل العقار الذي يحتوي على تفاصيل ومعلومات محددة لا يمكن تجاوزها. وفي حالة عدم الالتزام بهذه الأشكال الجوهرية، يبطل القرار بموجب القانون، ويمكن تقديم دعوى إلغاء بسبب العيب في الشكل والإجراءات. أما الأشكال والإجراءات الثانوية، فهي تنص على مصلحة المحافظة العقارية، وعدم الالتزام بها لا يؤدي إلى إبطال أو إلغاء القرار الإداري.<sup>2</sup>

### ثالثا: المحل

يهدف القرار الإداري إلى تنظيم مسألة معينة أو إحداث تأثير مباشر. يمكن أن ينجم عن القرار إنشاء مركز قانوني جديد أو إلغاء مركز قانوني قائم. ومن الشروط الضرورية التي يجب توفرها في المحل أو الموضوع المطروح أن يكون قانونيا جائزا وممكنا، وإذا كان المحل أو الموضوع يتعارض مع القانون، فإن القرار يكون باطلا لأنه يتعارض مع

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص. 176.

<sup>2</sup> - عادل بوعمران، دروس في المنازعات الادارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص. 289.

الأحكام القانونية. يجب على القرار الإداري أن يكون متوافقا مع القانون وأن يتوافق مع الإطار القانوني الساري المعمول به وفي حالة عدم الامتثال للقانون، يمكن أن يتم إلغاء القرار لأنه يعتبر غير قانوني.<sup>1</sup>

فركن المحل يجب ان يكون جائزا وممكنا ولا ينصب على مخالفة القانون والتشريعات، وإلا كان القرار باطلا لمخالفته لمبدأ المشروعية، فقيام المحافظ العقاري مثلا بإشهار عقد ملكية لشخص على عقار تابع للأملاك العمومية، يعتبر قرار باطل لعيب المحل، لأنه ينصب على ملكية عمومية لا يمكن تملكها عن طريق شهرها .  
**رابعا: السبب.**

السبب هو الوضع القانوني أو الواقعة المادية التي تستدعي تدخل الإدارة وإصدار القرار. إنه السند الذي يدفع المحافظ العقاري لاتخاذ قراراته المختلفة، يجب أن يكون السبب مشروعاً، وإذا استند المحافظ العقاري في إصدار قراره إلى سبب غير مشروع وغير مقبول من الأسباب التي حددها المشرع، فإن هذا القرار يكون غير مشروع بسبب تعيب السبب. على سبيل المثال، إذا صدر قرار إداري بدافع الانتقام، فإنه يعتبر غير مشروع بسبب عدم مشروعية السبب المعتمد لاتخاذ القرار.<sup>2</sup>  
 كما يشترط في السبب ان يكون قائماً وموجوداً فإذا زال الوضع او انه غير موجود اصلا فلا يعطي للمحافظ الحق في اصدار قراره والاستمرار فيه .

#### خامسا: الغاية

يتطلب أن تكون قرارات المحافظ العقاري موجهة نحو تحقيق المصلحة العامة كهدف رئيسي وغاية لها. يتضمن ذلك تنظيم السجلات والبطاقات العقارية، وتنظيم وحماية تداول العقارات. تكمن الغاية الوحيدة لكل قرارات المحافظ العقاري في خدمة المصلحة العامة. وفي حالة انحراف المحافظ العقاري عن هذه الغاية، واستخدام سلطته لأغراض فردية أو خاصة، يصبح القرار غير مشروع بسبب انحرافه عن المصلحة العامة وسعيه لتحقيق

<sup>1</sup> - عزري الزين، مرجع سابق، ص 20

<sup>2</sup> - حشود نسيم، المرجع السابق، ص 166.

مصلحة شخصية غير مشروعة.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: الأشكال القانونية للقرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.**

المحافظ العقاري هو موظف عمومي يعمل تحت إشراف وزير المالية ويخضع لقوانين الوظيفة العمومية. يتمتع بصفة تنظيمية تابعة وهو مسؤول عن إدارة هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية. من مهامه الأساسية هو تأسيس وإدارة السجل العقاري، كما ينص على ذلك المادة 11 من الأمر 75/74 التي تنص على ما يلي: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات 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".<sup>2</sup>

**الفرع الأول: قرارات المحافظ العقاري في التحقيق العقاري**

بهدف تنظيم وتطهير الملكية العقارية في الأراضي غير المسجلة وتسهيل تسليم شهادات الملكية لأصحاب الحقوق، أقر المشرع وسيلة فنية وقانونية جديدة. تتمثل هذه الوسيلة في إجراء تحقيق عقاري وفقاً للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27. ويهدف إجراء التحقيق العقاري إلى تحديد وتوثيق الملكية العقارية وتسجيلها في الدفتر العقاري. يتم ذلك من خلال إجراءات قانونية تشمل تحقيقات واستجابات وجمع الأدلة والمستندات ذات الصلة. بعد استكمال الإجراءات، يتم إصدار سند الملكية العقارية لأصحاب الحقوق المعنيين.

<sup>1</sup> - عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 289.

<sup>2</sup> - المادة 13 من المرسوم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

يهدف هذا الإجراء إلى توفير الحماية القانونية لأصحاب الحقوق في الملكية العقارية وتحقيق التوثيق القانوني اللازم. كما يسهم في تحقيق الشفافية والأمانة في التعاملات العقارية وتنظيم السجلات العقارية.

### 1- مفهوم إجراء التحقيق العقاري:

نظرا للصعوبات التي واجهت عمليات المسح العقاري والوضعية العقارية غير المنظمة، ونظرا لتأثير ذلك على تعطل المشاريع التنموية وتعهيدات الجزائر مع شركائها الأجانب في مجال التنمية والاستثمار العقاري، قام المشرع بتدخل قانوني من خلال القانون رقم 07/02.

ويهدف هذا القانون إلى تسليم سندات الملكية لأولئك الأشخاص الذين يدعون حقوقا عقارية على العقارات التي لا تتوفر بحوزتهم أدلة كافية لإثبات ملكيتهم. يعتبر هذا الإجراء ضروريا لتطوير النشاط الاقتصادي والاستثمار في العقارات، وضمان أن تكون الوثائق العقارية تعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

يتضمن القانون 07/02 مجموعة من الأحكام القانونية المكونة من 20 مادة تشير بشكل عام إلى ضرورة التنظيم وتحديد كيفية تطبيق هذا القانون. تعتمد القرارات التفصيلية والإجراءات اللازمة على هيئات تنظيمية لضمان تنفيذ القانون بشكل صحيح وفقا للأهداف المرجوة.<sup>1</sup>

تمكن القانون الذي صدر بموجبه المشرع من تدخل الإدارة العمومية في إجراءات التحقيق العقاري. يمكن أن يتم هذا التحقيق إما على مستوى فردي من خلال إدارة المالك المفترض، حيث يتم التحقيق في حيازته للعقار بناء على مبدأ التقادم المكسب، أو على مستوى جماعي بمبادرة من الوالي المختص إقليميا.

يظهر الاختلاف بين هذا الإجراء وعمليات المسح العقاري التي تعتبر إجراء ضروريا وشاملا لجميع أنحاء البلاد، حيث يتعلق المسح العقاري بسيادة الدولة وتنظيم الأراضي على المستوى الوطني، أما هذا الإجراء الذي يهدف إلى تطهير وحدة الملكية للملاك

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الاليات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2016، ص 44.

العقاريين بدون سندات، فإنه يتم تطبيقه حتى في حالة عدم وجود وثائق ملكية رغم مرور فرق المسح العقاري المختصة، ويتم تثبيت حقوق الملكية عن طريق إعداد السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية.

يشمل هذا القانون أي عقار غير ممسوح، بغض النظر عن وضعه القانوني أو المادي. كما يشمل أيضا العقارات التي تمت إصدار سندات ملكية لها قبل تاريخ 1 مارس 1961، والتي على الرغم من كونها رسمية من الناحية القانونية، فإنها فقدت حدثها يتم تحديثها وتجديدها لتكون في قالب رسمي جديد ومنظم يتوافق مع نظام الشهر العيني المعتمد من قبل المشرع الجزائري وفقا للأمر رقم 75/74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup>

## 2- إجراءات سير التحقيق العقاري:

يهدف القانون رقم 07/02 إلى تنظيم حق الملكية العقارية عن طريق تنفيذ عملية تحقيق عقاري، وذلك بتعيين المدير الولائي للحفاظ العقاري للقيام بهذه المهمة. وتتمثل مهمته الأساسية، كما ورد في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 والصادر في 19 مايو 2008، في البحث عن جميع المعلومات والتصريحات والوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية، وجمعها ودراستها في الموقع نفسه. كما يلزمه الاطلاع على المعلومات المرجعية المتوفرة في إدارة المسح وأملاك الدولة، وإدارة الضرائب، وأي سلطة عمومية أخرى ذات صلة بالملكية العقارية.<sup>2</sup>

تهدف المواد 5، 6، 7، 8، 9 من القانون رقم 07/02، والتي يوضحها المرسوم التنفيذي رقم 08/147، إلى تنظيم إجراءات التحقيق العقاري في الميدان. يتم تنفيذ التحقيق العقاري إما بشكل فردي عند طلب الشخص المعني أو بشكل جماعي بمبادرة من الوالي المختص إقليميا، ويتطلب طلب التحقيق العقاري تقديم معلومات حول الحالة

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 15.

<sup>2</sup> - حمد بوضياف، المرجع السابق، ص 61.

المدنية وعناصر الهوية للشخص المعني في الولاية. في حالة التحقيق الجماعي، يتم إصدار قرار بذلك ونشره في جميع وسائل الإعلام في البلدية.<sup>1</sup>

بعد ذلك يصدر مدير الحفظ العقاري مقررًا بإجراء التحقيق العقاري ويتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان المعين للتحقيق، يتم تعيين محقق عقاري للقيام بالمهام المسندة إليه، وينتقل إلى الموقع المحدد ويقوم بتسجيل وقائع الحالة واستجواب المعنيين ومعاينة العقارات والبحث عن أصحابها المجاورين واستلام التصريحات.

عند انتهاء مهامه، يمكن للمحقق العقاري إعداد محضر مؤقت ينشر ويعلق لمدة ثلاثين يوما في مقر البلدية وموقع العقار، بهدف تمكين الأطراف المعنية من تقديم الاعتراضات والملحقات. يجب تقديم الاعتراضات في غضون ثمانية أيام من بداية نشر المحضر المؤقت.<sup>2</sup>

في حالة تقديم الاعتراضات، يقوم المحقق العقاري بزيارة الموقع لإزالة أي عقبات محتملة والعمل على التوصل إلى تسوية بين الأطراف المتنازعة أو الطرفين.

في حالة توصل المحقق العقاري إلى صلح بين الأطراف، يتم إعداد محضر فوري يسجل فيه نتائج التحقيق والاتفاقات التي تم التوصل إليها. بعد ذلك، يستأنف التحقيق العقاري وفقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147. وفي حالة عدم وجود احتجاجات، يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق ويقوم بتعيين وتحديد حدود العقار بمساعدة الخبير المهندس المعين تلقائيا، ويتم إعداد مخطط طبوغرافي يشير إلى حدود العقار ورقم الوحدة العقارية. يتم تكليف طالب التحقيق بتحمل تكاليف تعيين الخبير وإعداد المخطط.

<sup>1</sup> - عبد السلام أحمد بني، المرجع السابق، ص 82.

<sup>2</sup> - أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون خاص، جامعة تلمسان، الجزائر، 2007، ص 76.



إذا فشل المحقق العقاري في التوصل إلى صلح، يعلم الأطراف المتنازعة أن لديهم مهلة شهرين لرفع الدعوى القضائية أمام الجهات المختصة، وفقا للمادة 12 من القانون رقم 07/02 المؤرخ في 25 فبراير 2007.<sup>1</sup>

### 3- تسليم سندات الملكية:

بعد الانتهاء من جميع المراحل، يتم إرسال مقرر التقييم العقاري إلى محافظ العقارات للتنفيذ وفقا لأحكام المادتين 16 و15 من القانون رقم 07/02 يتم اتخاذ هذا القرار بناء على المحضر النهائي الذي أعده المحقق العقاري ويحتوي على جميع المستندات والشهادات والمعاینات التي توضح الحالة المادية للعقار.<sup>2</sup>

يجب أن يصدر مقرر التقييم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري بالولاية، ويجب أن يتم إشهاره في المحافظة العقارية المختصة. يعد هذا القرار هو الإجراء الأساسي المتعلق بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976، والذي يشكل نقطة انطلاق حق الملكية المؤكدة على إثر هذا الإشهار المتعلق بمقرر التقييم العقاري، يتم تسليم سند الملكية من قبل محافظ العقارات وفقا لأحكام المواد 20 و21 من المرسوم التنفيذي المشار إليه.

بعد الانتهاء من جميع المراحل، يتم إرسال مقرر التقييم العقاري إلى محافظ العقارات للتنفيذ وفقا لأحكام المادتين 16 و15 من القانون رقم 07/02. يتم اتخاذ هذا القرار بناء على المحضر النهائي الذي أعده المحقق العقاري ويحتوي على جميع المستندات والشهادات والمعاینات التي توضح الحالة المادية للعقار.<sup>3</sup>

يجب أن يصدر مقرر التقييم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري بالولاية، ويجب أن يتم إشهاره في المحافظة العقارية المختصة، يعد هذا القرار هو الإجراء الأساسي المتعلق بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976، والذي

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق ص 16

<sup>2</sup> - أحمد ظيف، المرجع السابق، ص 82

<sup>3</sup> - بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص 127.

يشكل نقطة انطلاق حق الملكية المؤكدة. على إثر هذا الإشهار المتعلق بمقرر الترقيم العقاري، يتم تسليم سند الملكية من قبل محافظ العقارات وفقا لأحكام المواد 20 و 21 من المرسوم التنفيذي المشار إليه.

وفقا للتعليمية المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، والصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، تضمن القرار إجراء يتعلق بالعقارات المشهورة قبل تاريخ 1 مارس 1961 والتي تتأثر بعمليات التحقيق العقاري. في حال تم إشهار مثل هذه العقارات وتجاوزت السندات الملكية الخاصة بها فترة صلاحيتها، يجب شطب الإجراء المناسب الذي تم اتخاذه سابقا.<sup>1</sup>

إذا كان السند المشهر بوحدة عقارية تخضع لمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يتواصل المحافظ العقاري مع مدير الحفظ العقاري الولائي المختص لتوجيه التعليمات اللازمة لشطب إجراء الملكية الأصلي.

أما إذا تم إشهار السند في وحدة عقارية تخضع لمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يقوم مدير الحفظ العقاري بإبلاغ نظيره في الولاية المعنية ويوجهه بالإجراءات المناسبة لشطب إجراء الملكية.

وبهذا النحو، تضمن هذا التنظيم إجراء فعالا لشطب الإجراءات الملكية غير الصالحة على العقارات المشهورة قبل تاريخ 1 مارس 1961 والتي فقدت حداثتها، ويتم تنفيذ ذلك بالتعاون والتنسيق بين المحافظين العقاريين والمديريات العقارية الولائية.<sup>2</sup>

فيما يتعلق بإعداد سند الملكية في إطار التحقيق العقاري الفردي، يتم تطبيق رسوم الشهر العقاري على المبلغ المحدد وفقا للجدول المنصوص عليه في المادة 353/2 الفقرة 02 من قانون التسجيل المعدل والمكمل بموجب المادة 15 من قانون المالية لسنة 2008.

<sup>1</sup> - بن خضرة زهيرة، المرجع الأسبق، ص 128.

<sup>2</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 16-17.

أما بالنسبة لسندات الملكية التي تصدر في إطار عملية جماعية، فإن تطبيق رسوم الشهر العقاري يتم وفقا لأحكام المادة 353/6 من قانون التسجيل المعدل والمكمل بموجب المادة 16 من قانون المالية لنفس السنة.

ويتم احتساب المبالغ المستحقة بناء على هذه الأحكام لإعداد سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، سواء كان التحقيق فرديا أو جماعيا، يهدف ذلك إلى ضمان تنظيم وتوثيق الملكية العقارية بشكل صحيح وملائم، وتوفير سندات الملكية اللازمة للملاك في إطار العملية العقارية المتعلقة بالتحقيق، بغض النظر عن طبيعة التحقيق، فإنه قد يكون فرديا أو جماعيا.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: قرارات المحافظ العقاري في الدفتر العقاري.

بعد الانتهاء من عملية المسح وإتمام القيد الأول، يتم تسليم الحقوق النهائية لأصحاب العقارات المكرسة لهم في ما يعرف بالدفتر العقاري. يحتوي الدفتر العقاري على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، ويتم تسجيل جميع العمليات اللاحقة التي تتعلق بالعقار، بما في ذلك حقوق الملكية والأعباء التي تثقل على العقار.

وبناء على ذلك، يعتبر الدفتر العقاري بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية، يتم تسجيل جميع العمليات القانونية المتعلقة بالعقار في الدفتر العقاري، مما يسهل التعامل معه وتحديد حقوق الملكية والأعباء المرتبطة به.

ويساهم وجود الدفتر العقاري في تسهيل عمليات التعامل المتعلقة بالعقار وتوثيق الحقوق العقارية وتأكيد حالته القانونية.<sup>2</sup>

وفقا للمادة 19 من المرسوم 76/63، يُعتبر الدفتر العقاري سندا إداريا يشكل دليلا قويا ومثبتا للملكية العقارية. يتم تسليمه إلى مالك العقار الممسوح، ويجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بقرار من وزير المالية.

يقوم المحافظ العقاري بتوضيح الدفتر العقاري بطريقة واضحة ومقروءة، حيث يتم إشارة إليه بواسطة حبر أسود غير قابل للمسح، ويتم ترقيم الجداول وتوقيعها، ولقد تم

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 18

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، حمدي عمر باشاء المنازعات العقارية، طبعة 2003، دار عومة الجزائر، ص 112.

تحديد نموذج خاص به بموجب القرار المؤرخ في 27/05/1976. ومن أجل ضمان وضوح الإشارات، يتطلب القانون أن يتم كتابة أسماء الأطراف بأحرف كبيرة، بينما يتم كتابة الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ومن أجل التأكد من صحة المعلومات المسجلة في الجداول، سواء كانت تتعلق بتعيين الأطراف أو العقارات، يجب أن تكون الجداول مرقمة وموقعة. ويتم وضع خط بالخير بعد كل عملية تسجيل لتجنب حالات التزوير. بالإضافة إلى ذلك، يلزم المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تسجيل والنص الذي تمت بموجبه هذا التسليم.<sup>1</sup>

عندما يتم تنازل مالك العقار بموجب الدفتر العقاري لصالح شخص آخر، يقوم المحافظ العقاري بتعديل الدفتر العقاري ليعكس هذا التحويل من المالك السابق إلى المالك الجديد. يتم ضبط الدفتر العقاري من قبل المحافظ العقاري للمالك السابق ويسلمه إلى المالك الجديد.

في حالة تواجد ملكية عقار مشتركة بين عدة أشخاص (شركاء)، فإن المحافظ العقاري لا يصدر دفترا عقاريا بأسماء كل مالك على حدة، بل يصدر دفترا واحدا يحمل أسماء جميع الشركاء. يتم تسليم هذا الدفتر مع إشارة في البطاقة العقارية إلى هوية الشركاء الذين يمتلكون الدفتر العقاري.

في حالة إجراء عملية إشهار للسند، يجب أن يتم تقديم الدفتر العقاري كجزء من الوثائق المرفقة، ما لم تكن هناك حالات استثنائية وفقا للمادة 50 من المرسوم 63/76. تهدف هذه الإجراءات إلى التحقق من صحة وسلامة السند المقدم للإشهار وتوثيقه في الدفتر العقاري.<sup>2</sup>

يجب أن يتم تدوين أي تغييرات في الدفتر العقاري، مثل حالة التجزئة العقارية، وإتلاف الدفتر السابق، كما يتم إشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية للتوثيق والمطابقة.

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

<sup>1</sup> - رمول خالد، المرجع السابق، ص 110.

<sup>2</sup> - أحمد ضيف، المرجع الأسبق، ص 79.

تنص المادة 50 على هذه الحالات كما يلي:

"غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر إذا كان الأمر يتعلق ب: أحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 75/74 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 إنذاراً بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ إشهار استلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط هذا الدفتر وفي حالة عدم الاستجابة وكان هناك نقل للملكية العقارية فإن المحافظ العقاري يمكن أن يسلم للمالك الجديد دفترًا آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية على الدفتر المحصل عليه.

#### ثانياً: في حالة ضياع الدفتر العقاري.

يجوز للمحافظ العقاري في حالة ضياع الدفتر العقاري أن يسلم للمالك دفترًا آخر بموجب طلب كتابي بعد أن يتحقق من هويته ويتأكد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية ويؤشر فيها على حصول المالك على دفتر آخر.<sup>2</sup>

#### ثالثاً: تصحيح الأخطاء المادية:

أذن المشرع للمحافظ العقاري بتصحيح الأخطاء المادية المتعلقة بالبطاقة العقارية والدفتر العقاري دون الحاجة إلى صدور حكم قضائي بها، طالما أن هذه الأخطاء لا تؤثر على المعلومات الأساسية ولا تؤثر سلباً على وضعية العقار من الناحية القانونية. وفقاً للمادة 33 فقرة 3 من المرسوم 76/63، يمكن تصحيح الأخطاء التي يتم تعزيزها لموظفي المحافظة العقارية، سواء بمبادرة من المحافظ العقاري نفسه أو بناء على طلب حائز سجل العقار.

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

<sup>2</sup> - حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 169.

إذا كان التصحيح يتم تلقائياً من قبل المحافظ العقاري، يتم إبلاغ حائز الدفتر العقاري بالأخطاء المكتشفة وتحذيره بإيداع الدفتر لدى المحافظة العقارية لإجراء التصحيح المطلوب. أما إذا كان التصحيح يتم بناء على طلب المالك حائز الدفتر، فيتم استدعاؤه من قبل المحافظ العقاري لتقديم الدفتر لإجراء التصحيح. وفي حالة عدم استجابته للدعوة، يتم رفض طلبه ويتم إبلاغه بالقرار عن طريق رسالة موصى بها، مع طلب إشعار بالاستلام، ويتم تحديد مهلة قدرها 15 يوماً لتقديم الدفتر من تاريخ تلقي الطلب.<sup>1</sup>

#### رابعاً: إعطاء المعلومات

يتوجب على المحافظ العقاري، وفقاً للمادة 55 من المرسوم 76/63، توفير المعلومات المتعلقة بالعقار ووضعيته القانونية بناء على طلب أي شخص يرغب في الاطلاع عليها. ويتم تسليمه شهادة عقارية تؤكد ما إذا كان العقار خالٍ من أي حقوق مرتبطة به، سواء كانت أصلية أو ثانوية. قد تكون الشهادة إيجابية إذا تم العثور على حقوق تثقل العقار، أو قد تكون سلبية إذا لم يتم العثور على أي حقوق.

إذا تم توجيه طلب للمحافظ العقاري بتسليم نسخ أو مستخرجات من التقرير النهائي الذي أعده المحقق العقاري ويحتوي على جميع المستندات والشهادات والمعانيات التي تثبت الوضعية المادية للعقار، يجب على المحافظ تقديمها، يجب أن يتم الإشهار بمقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري بالولاية، ويعد هذا الإشهار نقطة الانطلاق لحق الملكية الذي يتم تأكيده. بناء على هذا الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بتسليم سند الملكية للمالك وفقاً للمواد 20 و 21 من المرسوم 76/63.<sup>2</sup>

وفي حالة الشيوخ يسلم مدير العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه أو بموجب وكالة قانونية موثقة، ولإتمام عملية التحقيق العقاري وضبط إجراءاته، فإنه طبقاً للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مديرية الحفظ العقاري تمسك لكل تحقيق مغلق ملف يحتوي مجمل الوثائق

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط2، 2008، ص 119-120.

<sup>2</sup> - حاج إبراهيم رانية، الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري بالجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 29.

المجموعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة المحافظ العقاري وإما نسخة من مقرر رفض التزقيم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 07/02 المؤرخ في 27/02/2007، وفقاً للتعليمية المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، والصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، يتم تنظيم ملفات التحقيق العقاري وفقاً للإجراءات المعمول بها في كل بلدية. وقد تضمنت هذه التعليمية إجراء يتعلق بالعقارات التي تم تسجيلها قبل تاريخ 1 مارس 1961 وتخضع لعمليات التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

في حالة إجراء إشهار على هذه العقارات التي فقدت حداثتها، يجب شطب الإجراءات المناسبة الذي تم اتخاذه سابقاً. إذا كان السند المشهور مسجلاً في محافظة عقارية أخرى غير تلك التي هي مختصة إقليمياً، فيجب على المحافظ العقاري التواصل مع مدير الحفظ العقاري في الولاية المعنية. وبناءً على هذا التواصل، يتم تنفيذ الإجراءات المطلوبة لشطب الإجراءات القديم وتحديث سجلات التحقيق العقاري بالمعلومات الصحيحة والمحدثة للعقارات المعنية. ليقوم هذا الأخير بما يلي:<sup>2</sup>

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حداثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراءات 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. فيما يتعلق بإعداد سند الملكية في إطار التحقيق العقاري، يتطلب طلب الحصول على سند الملكية بصفة فردية دفع رسم الشهر العقاري، يتم حساب المبلغ المستحق وفقاً

<sup>1</sup> - حاج إبراهيم رانية، المرجع السابق، ص 31.

<sup>2</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 16-17.

للجدول المحدد المشتمل في المادة 353/2 الفقرة 02 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لعام 2008.

أما بالنسبة لسندات الملكية التي تصدر في إطار عملية جماعية، فإنها معفاة من دفع هذا الرسم وفقا لأحكام المادة 353/6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لنفس العام.

وبناء على ذلك، يتم تطبيق رسم الشهر العقاري على سند الملكية الفردي، بينما يكون معفى منه في حالة سندات الملكية الجماعية.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق ، ص 18



## خلاصة الفصل

يقوم المحافظ العقاري بإصدار قرارات إدارية في إطار ممارسة وظيفته العمومية. يتبع المحافظ العقاري إجراءات محددة في إصدار هذه القرارات، مثل قبول الإيداع للوثائق المطلوبة وفحصها في مرحلة لاحقة، ويعرف هذا الإجراء بعملية الاجراء التمهيديّة قبل إصدار القرار النهائي.

في حالة أن تكون قرارات المحافظ العقاري غير صحيحة، يتعين عليه اتباع الإجراءات المنصوص عليها بموجب القانون. يكون لدى المحافظ العقاري حدود واضحة للتدخل والإبداع في تطبيق مهنته الحساسة المتعلقة بالحقوق وتقييدها بما يخدم مصلحة أصحابها. قد يتخذ المحافظ العقاري قرارات رفض الإيداع أو رفض الاجراء بناء على أسباب قانونية محددة، ويصدر في هذه الحالة قرارا إداريا يرفض الإيداع أو الاجراء. وإذا كان هذا القرار يستند إلى سبب غير قانوني، يكون معرضا للطعن الإداري والقضائي عن طريق دعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة.

## الفصل الثاني

آليات الطعن في القرارات الصادرة

عن المحافظ العقاري

## تمهيد

بناء على ما تم ذكره سابقاً، يجب أن نلاحظ أن المحافظ العقاري هو موظف ذو طبيعة خاصة نظراً للصلاحيات الهامة والواسعة التي منحها له المشرع في مجال التحري وفحص الوثائق المقدمة له. يتولى المحافظ العقاري عملية تسجيل العقارات وله السلطة الكاملة في رفض إيداع أو معاملة وثيقة لم تستوف الشروط القانونية المطلوبة.

ومع ذلك، وحرصاً على تجنب التعسف، منحت الفرصة للأفراد المتضررين حق الطعن ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري. هذا يعني أنه إذا تمت مخالفة أو ارتكاب أخطاء من قبل هذا الموظف، فإن الأفراد المتأثرون لديهم الحق في تقديم طعن ضد هذه القرارات أو الأخطاء التي ارتكبتها، وبهذا تضمنت الإجراءات القانونية السبل اللازمة للمحافظة على الحقوق والتوازن في استخدام السلطات العقارية، حيث يمكن للأفراد المتأثرين أن يلجؤوا إلى الطعن للدفاع عن حقوقهم في حالة حدوث أخطاء أو تجاوزات من قبل المحافظ العقاري. وهذا ما سنتعرض له في هذا الفصل حيث تم تقسيمه إلى مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: إجراءات رفع دعوى الطعن والجهات القضائية المختصة.

المبحث الثاني: آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري

**المبحث الأول: إجراءات رفع دعوى الطعن والجهات القضائية المختصة.**

تعتبر قرارات المحافظ العقاري قرارات إدارية تخضع للرقابة القضائية على غرار باقي القرارات الإدارية. يتم ذلك بهدف حماية حقوق المتعاملين من أي أخطاء يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري، سواء كانت نتيجة لسوء التقدير أو للتعسف في استخدام السلطة. ولقد منح المشرع الجزائري ضمانات قضائية لحماية حقوق المتعاملين، والتي تتمثل في إمكانية التقدم بالطعن أمام القضاء في حالة وجود عيوب في قرار المحافظ العقاري تشابه عيوب القرارات الإدارية الأخرى. بالإضافة إلى ذلك، يحق للأشخاص المتضررين المطالبة بالتعويض إذا تسبب القرار المعيب في إلحاق أضرار بهم. من هذا المنطلق سيتم التطرق في هذا المبحث إلى إجراءات رفع العدى في المطلب الأول اما المطلب الثاني جاء بعنوان الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

**المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى**

تمنح القوانين الجزائرية للمحافظ العقاري صلاحيات عديدة في إصدار القرارات، بما في ذلك منح الدفتر العقاري وترقيم النهائي لعمليات التسجيل وتنفيذ الإجراءات العقارية. ومن هذه القرارات توجد بعضها التي يمكن الطعن فيها أمام القضاء العادي، مثل قرارات منازعات الترقيم المؤقت التي لا تعتبر قرارات نهائية، وعلى الجانب الآخر تعتبر بعض القرارات الأخرى قرارات إدارية يمكن الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية.<sup>2</sup>

**الفرع الأول: الإجراءات التي تسبق الطعن القضائي.**

هناك إجراءات محددة قانونا يجب احترامها قبل رفع الطعن أمام القضاء، وقبل التطرق إلى هذه الإجراءات سيتم تحديد بعض القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري وأسباب الطعن فيها، والتي تتمثل في قرار رفض الإيداع وقرار رفض الإجراء.

<sup>1</sup> - بن خضرة زهرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص45.

<sup>2</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، ط8، الجزائر، 2013، ص 75.

### أولاً- قرار رفض الإيداع:

يتولى المحافظ العقاري رفض إيداع الوثائق والعقود المرفقة بها إذا تبين وجود عيب أو نقص فيها يخالف قوانين إجراء الإيداع. يتم ذلك بعد إجراء فحص دقيق لجميع المستندات المقدمة، وفي حالة وجود عيب أو نقص يصدر قرار برفض الإيداع. وعادة ما يكون الرفض بصفة كلية، ولكن هناك بعض الحالات التي يكون فيها الرفض جزئياً، حسب طبيعة العيب أو النقص المكتشف.<sup>1</sup>

ويتم اتخاذ هذا القرار بناء على الأسس القانونية وإجراءات الإيداع المعمول بها يهدف رفض الإيداع إلى ضمان تطابق الوثائق والعقود مع المتطلبات القانونية والشروط اللازمة للتسجيل العقاري، وبذلك يحمي المحافظ العقاري حقوق المتعاملين ويضمن سلامة العمليات العقارية وتوثيقها بما يتوافق مع القوانين واللوائح المعمول بها في إجراء الإيداع وتتمثل هذه الحالات في:<sup>2</sup>

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث تكون الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين، ويمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.<sup>3</sup>

- المزايدة على قطع الأرض أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد وبنفس العقد، ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تعتبر كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرض التي تمت المزايدة عليها، أو البيوع المتميزة.

- حالة إيداع وثائق لغرض إشهار امتيازات أو رهون، أو نسخة التنبية المتساوية للحجز، إذا كانت هناك خلافات في تعيين بعض العقارات المرتبطة بحقوق معينة، يتم

<sup>1</sup>- بن خضرة زهرة، المرجع السابق، ص 51.

<sup>2</sup>- المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل التجاري، ج ر ع 30 المؤرخة في 13 افريل 1976.

<sup>3</sup>- حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2003، ص164.

قبول الإجراء للعقارات التي يكون تعيينها مطابقا ويصدر الرفض فقط بالنسبة للعقارات الأخرى التي يكون تعيينها غير مكتمل.<sup>1</sup>

ويتم اتخاذ هذا القرار بناء على الأسس القانونية واللوائح المعمول بها في إجراءات الإيداع. يهدف هذا الإجراء إلى ضمان توافق تعيين العقارات مع الحقوق المترتبة عليها وضمان أن الوثائق المرفقة تكتمل بشكل صحيح ومطابق للمعايير المنصوص عليها قانونا. وبالتالي، يحمي هذا الإجراء حقوق المتعاملين ويضمن صحة وسلامة العمليات العقارية والتسجيل القانوني لها.<sup>2</sup>

غالبا، يتم رفض الإيداع بشكل كلي في حالة غياب إحدى الوثائق المطلوبة أو وجود نقص في المحرر المودع. ومن بين الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإيداع يمكن ذكر:<sup>3</sup>

- عدم تقديم الدفتر العقاري.
  - عدم تقديم وثيقة واجب تسليمها للمحافظ العقاري أو عدم توفر الإثبات المطلوب.
  - تقديم نسخ مودعة قصد الإجراء بأن العقد المقدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.
  - عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية وثنائق القياس.
  - عندما يكون تعيين العقارات غير متوافق مع أحكام المادة 66 من القوانين ذات الصلة.
  - عندما تكون الجداول المذكورة للإيداع غير مكتملة وتفتقر إلى المعلومات المطلوبة وفقا للتنظيم المعمول به.
- وتهدف هذه الإجراءات إلى ضمان التزام المتعاملين بالقوانين والشروط اللازمة للتسجيل العقاري وضمان صحة وسلامة العمليات العقارية.

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 77.

<sup>2</sup> - بن خضرة زهرة، المرجع السابق، ص 45.

<sup>3</sup> - المادة 100 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

### ثانيا: قرار رفض الإجراء

تتم إجراء فحص كامل ودقيق للوثائق التي تم قبول إيداعها وتسجيلها في سجل الإيداع عن طريق مقارنة هذه الوثائق مع الوثائق المشهورة سابقا والمذكورة في البطاقة العقارية،<sup>1</sup> إذا تبين للمحافظ العقاري وجود نقص في الوثائق أو عدم تطابقها، فإنه يرفض الإجراء.

ومن بين أسباب الرفض التي ذكرها المشرع الجزائري يمكن ذكر: <sup>2</sup>

- ✓ إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة، أي أنها لا تتوافق مع المعايير والمتطلبات القانونية المحددة.
- ✓ إذا كان العقد المقدم قصد الإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان، مثل وجود تزوير أو غموض في الشروط أو عدم صحة الموافقات المطلوبة.
- ✓ إذا كان تعيين الأطراف وتعيين العقارات غير متوافقة مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية، مما يعني عدم تطابق المعلومات الأساسية للعقار مع الوثائق المقدمة.
- ✓ إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة تتعارض مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، ويتطلب ذلك التأكد من تطابق المعلومات والصفات المذكورة للأشخاص ذوي الصلة بالعقار.
- ✓ إذا تم اكتشاف أن الحق العقاري غير قابل للتصرف فيه، وذلك عند وجود قيود أو حجوزات قانونية تمنع التصرف في العقار.
- ✓ عندما يظهر في وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه، وذلك عند اكتشاف أخطاء جوهرية في الوثائق المقدمة أو عدم استيفاء جميع الشروط القانونية المطلوبة للإيداع.

✓ إذا كان الإجراء المنصوص عليه في المادة 95-1 غير صحيح، ويتعلق هذا الإجراء بتسجيلات الرهون والامتيازات المتجددة. يشترط أن يودع الدائن في المكتب العقاري

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص 150.

<sup>2</sup> - المادة 101 من المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بدقة، ويكون موضوعهما هو تجديد تسجيل سابق.<sup>1</sup>

تتم هذه الإجراءات لضمان دقة وموثوقية السجلات العقارية والتأكد من صحة الوثائق وتطابقها مع البيانات القانونية والمسجلة.

### الفرع الثاني: إجراءات التبليغ للمعني بالأمر

بعد رفض الإيداع أو الإجراء من قبل المحافظ العقاري، يقوم المحافظ بتبليغ القرار إلى الشخص المعني بالطعن. يتم توفير فترة زمنية محددة لهذا الشخص لتقديم طعن أمام القضاء والطلب بإلغاء قرار المحافظ العقاري.

فترة الطعن تكون محددة قانونياً وتختلف حسب التشريعات القانونية في الجزائر، يتم إشعار الشخص المعني بالطعن بالفترة المحددة والإجراءات المتبعة لتقديم الطعن، يعتبر القضاء هو الجهة المختصة في النظر في الطعن واتخاذ قرار نهائي بشأن صحة وصدقية الرفض وإمكانية إلغاء قرار المحافظ العقاري إذا تبين أنه غير قانوني أو مشوب بعيوب قانونية.<sup>2</sup>

يتوجب على الشخص المعني بالطعن تقديم مستندات وأدلة تدعم حججه وتبرهن على عدم صحة الرفض أو عدم امتثاله للقوانين والإجراءات القانونية المعمول بها، يتولى القضاء دراسة الأدلة والحجج المقدمة واتخاذ قراره بناء على القوانين والأحكام المعمول بها.

يهدف هذا الإجراء إلى منح الفرصة للأشخاص المعنيين بالطعن في قرارات المحافظ العقاري للدفاع عن حقوقهم وإثبات عدم صحة الرفض أو عدم امتثاله للقوانين النافذة، وتتم إجراءات التبليغ وفقاً للآتي:

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص ص: 151 - 152.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، ط1، 2008، ص50.



## أولاً: كيفية سير إجراءات التبليغ

بعدما يلاحظ المحافظ العقاري عدم صحة المستندات المودعة للإشهار لإحدى الأسباب المذكورة سابقاً، فإنه لن يقيم بالتأشير على البطاقة العقارية، وبعد اكتشاف عدم الإيداع المكتشف، سيقوم المحافظ بإبلاغ الشخص المعني بقرار الرفض في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً، تسري ابتداءً من تاريخ عدم الإيداع المكتشف. ويتم توجيه إشعار الرفض للشخص المعني الذي وقع في أسفل الصورة الرسمية المرفقة بالبطاقة العقارية.<sup>1</sup> ويكون التبليغ إما مباشرة للموقع على شهادة الهوية بنفسه أو بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام ترسل خلال خمسة عشر يوماً للإيداع إلى الموطن المذكور في الوثيقة المودعة.

وبعدما يستلم المبلغ التبليغ المباشر أو الرسالة الموصى بها يفتح أجل خمسة عشر يوماً من أجل تصحيح سبب الرفض من قبل المحافظ العقاري، وإذا إنقضت هذه المدة ولم يقم المعني بالرفض بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق الناقصة، أو أخبر المحافظ العقاري بقبوله الرفض، فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع أو الإجراء بصفة نهائية ويكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع وعند الإقتضاء في البطاقة العقارية والدفتر العقاري. يبلغ قرار الرفض النهائي إلى المعني في أجل ثمانية أيام وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.<sup>2</sup>

بعدما يتلقى الشخص المعني برفض القرار بصفة رسمية تفتح أجل الطعن أمام القضاء الإداري حيث نصت المادة 24 من الأمر 75/74 المعدل والمتمم على أن " قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة"<sup>3</sup>، وحددت المادة 110 من المرسوم 76/63 في أجل شهرين ونصت على أنه يتم الطعن وفقاً لقانون الإجراءات المدنية".

<sup>1</sup> - الفقرة الأولى من المادة 107 من المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - الفقرة 5-6 من المادة 107 المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتسجيل السجل العناري، ج ر عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

نظرا لإلغاء قانون الإجراءات المدنية واعتماد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، فإن الإجراءات المتعلقة بالطعن تخضع الآن لأحكام القانون الجديد. ووفقا للمادة 800 من قانون رقم 08/09، فإن المحافظة العقارية تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري.

وبناء على ذلك تعتبر قرارات المحافظ العقاري قرارات إدارية، ويتم النظر فيها أمام المحكمة الإدارية عن طريق دعوى الإلغاء. ويجب الالتزام بالشروط والأجال المحددة لرفع هذه الدعوى.

### المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة.

لم يتم تحديد الجهة المختصة للنظر في الطعون الموجهة ضد قرارات المحافظ العقاري بوضوح في التشريع الجزائري. ومع ذلك يمكن الاستدلال على الجهة المختصة من خلال أحكام قانون الإجراءات المدنية السابقة. وتختلف هذه الجهة القضائية وفقا لطبيعة الدعوى المقدمة، أما في حالات النزاعات المتعلقة بالشهر العقاري يمكن أن يتم التقاضي أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري، اعتمادا على طبيعة الدعوى المطروحة والتشريعات المعمول بها.

### الفرع الأول: دعوى الإلغاء.

تعد الدعوى الإلغاء من بين أهم الدعاوى القضائية، حيث تمثل الوسيلة الفعالة والقانونية لمنازعة مشروعية القرارات الإدارية. قد وصفها الأستاذ محمد الصغير بعلي كـ "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية" وتستهدف إلغاء القرار الإداري الذي يصدر عن المحافظة العقارية نظرا لعيوبه الجوهرية.<sup>1</sup>

وتنص المادة 23 من الأمر 75/74 على ما يلي: "تتحمل الدولة المسؤولية عن الأضرار التي يلحقها المحافظ بالغير أثناء ممارسته لمهامه، ويجب رفع دعوى المسؤولية ضد الدولة في غضون سنة واحدة من اكتشاف وقوع الضرر، وإلا فإن الدعوى تسقط، وتسقط الدعوى بعد مرور خمسة عشر عاما من ارتكاب الخطأ. وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة وجود خطأ جسيم من جانبه."

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، 181.

يتضح من ذلك أن الدعوى الإلغاء هي وسيلة قانونية تمنح المواطنين الحق في التصدي للقرارات الإدارية التي تعاني من عيوب جوهرية. وتنص المادة على مدة القضايا والمسؤولية المترتبة على المحافظ عند ارتكاب أخطاء جسيمة.

أيضا تعرف بأنها "إجراء قانوني سيتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية.<sup>1</sup>

بناء على المادة (24) من الأمر 75/74 والفقرة الأخيرة من المرسوم 76/63، يتم تحديد نقطة انطلاق الأجل البالغ شهرين لتقديم الطعن في النصوص المشار إليها في المادة (24) من الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، استنادا إلى تاريخ إشعار الاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى بها أو تاريخ الاعتراف الذي تم الإشارة إليه أعلاه.

ويتعين تقديم الطعن خلال هذا الأجل للجهة المختصة في المسائل العقارية للنظر في الأمر وتصحيحه، وذلك في إطار تنفيذ المسح العام وإنشاء السجل العقاري، وتهدف هذه الإجراءات إلى ضمان دقة وصحة المعلومات المتعلقة بالأموال العقارية وتوثيق حقوق الملاك وحمايتها بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها.

يمكن القول أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بقرار الرفض أمام الجهات القضائية الإدارية دائرة الاختصاص الإقليمي للعقار وهذا خلافا لما ورد في المادة (829) من القانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 09 08 الذي حدد مدة 04 أشهر كأجل للطعن ويتم الطعن في شكل عريضة موقعة من محام معتمد ويشمل جميع البيانات اللازمة.<sup>2</sup>

والملاحظ أن المشرع الجزائري استوجب في المادة (17) من القانون الإجراءات المدنية والإدارية إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة، إذ يتعلق

<sup>1</sup> - رشيد خاوفي، قانون المنازعات الإدارية الجزء الثاني الطبعة الثانية 2013، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 22 .

<sup>2</sup> - رشيد خاوفي، المرجع السابق، ص 182.

النزاع بعقار أو حق عيني مشهرا، وهذا بهدف حفظ الحقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه.<sup>1</sup>

تعد إشهار عريضة دعوى إلغاء القرارات غير المشروعة التي تؤثر على العقار من أهم الإجراءات القانونية، حيث تسهم في إعلام الأطراف الأخرى بحالة العقار وتأثير القرارات الملغاة. وبفضل هذه الدعوى، يتم إلغاء جميع الآثار الناجمة عن هذه القرارات، بما في ذلك الأثر العيني الذي ينقل حقوق الملكية.

أما بالنسبة لصفة التمثيل القضائي، فقد تم تحديد الجهات المخولة بالتمثيل في المادة الأولى من القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 20 فيفري 1999.<sup>2</sup> وبموجب هذا القرار، يكون للمدير العام لأملاك الدولة صفة التمثيل القضائي لوزير المالية في الدعاوي المرفوعة أمام السلطة القضائية، وذلك في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، والتي تقدم أمام المحكمة العليا، ومجلس الدولة، والمحكمة التنازع.

وبالإضافة إلى ذلك، يحق لمديري أملاك الدولة في الولايات ومديري الحفظ العقاري في الولايات، التمثيل في الدعاوي المرفوعة أمام المحاكم، والمجالس القضائية، والمحاكم الإدارية، وذلك فيما يتعلق بالقضايا التي تخص الأملاك العامة والحفظ العقاري في منطقة الولاية التي يشغلون فيها.

بناء على المادة المذكورة أعلاه، يمكن القول أن وزير المالية يتمثل على المستوى المركزي بالمدير العام للأملاك الوطنية، وعلى المستوى المحلي يتمثل بالمدير الولائي للحفظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص: 170.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في : 20/02/1999، الذي يؤهل أعوان الإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 20 بتاريخ: 26/03/1999.

وبخصوص خصائص دعوى الإلغاء، يمكن توضيحها على النحو التالي: <sup>1</sup>

#### أولاً: خصائص دعوى الإلغاء

✓ دعوى الإلغاء ذات طابع قضائي: تعني أنها إجراء قضائي يتم تقديمه أمام القضاء، ويتولى قاضٍ مختص النظر فيها.

✓ دعوى الإلغاء دعوى مشروعية: تستهدف إلغاء القرار الذي صدر عن المحافظ العقاري بوصفه غير مشروع، وبذلك تسعى للحفاظ على مبدأ المشروعية.

✓ دعوى الإلغاء موضوعية: تستهدف الاعتراض على القرار الإداري نفسه الصادر عن المحافظ العقاري، دون التركيز على شخص المحافظ العقاري، وبالتالي تتميز بالطابع الموضوعي العيني، ويتعين على رافع الدعوى أن يركز على القرار الإداري ويبين عيوبه، بغض النظر عن مصدر القرار.

✓ دعوى الإلغاء من النظام العام: تعتبر دعوى الإلغاء جزءاً من النظام العام وذلك نظراً لهدفها والنتائج المترتبة عنها. ولكن عبارة "من النظام العام" لا تعني أن القاضي الإداري يجب أن يثيرها من تلقاء نفسه، بل يتم تحديد مدى تأثيرها بناءً على النتائج التي تنجم عنها.<sup>2</sup>

#### ثانياً: شروط دعوى الإلغاء

تنقسم شروط دعوى الإلغاء شروط شكلية وشروط موضوعية كالآتي:

##### 01 - الشروط الشكلية تتمثل الشروط الشكلية في:

يتضمن الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء ما يلي:

- أ- أن تكون الدعوى موجهة ضد قرار صادر: يتعين أن يكون القرار الذي يتم استهدافه هو قرار إداري يصدر من جهة إدارية بصلاحياتها الحصرية وينتج آثاراً قانونية.
- ب - شروط الصفة والمصلحة: وفقاً للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يجب أن يكون لدى الطاعن صفة قانونية ومصلحة فعلية أو محتملة يقرها

<sup>1</sup> - رشيد خلوفني، المرجع السابق، ص 24

<sup>2</sup> - رشيد خلوفني، المرجع نفسه، ص 28

القانون. يثير القاضي تلقائياً قضية عدم الصفة في حالة عدم توفرها لدى المدعي أو المدعى عليه. كما يثير القاضي تلقائياً قضية عدم الإذن إذا كان القانون يشترط ذلك.

ج- **شروط التظلم المسبق:** تعتبر إجراءات التظلم المسبق جوازا بموجب المادة 830 من القانون 08-109، حيث يمكن للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في الفترة الزمنية المحددة من تاريخ تلقي التظلم. إذا ساد الصمت الإداري دون الرد على التظلم في الفترة الزمنية المحددة، يكون للمظلوم الحق في تقديم طعنه القضائي خلال فترة شهرين من تاريخ انتهاء الفترة المذكورة أعلاه. وفي حالة استجابة الجهة الإدارية خلال الفترة المحددة، يبدأ سريان فترة شهرين من تاريخ تلقي الرفض، ويجب توثيق تقديم التظلم أمام الجهة الإدارية بواسطة وسائل كتابية وإرفاقه مع العريضة.

د- **شرط الآجال:** يجب رفع دعوى الإلغاء في غضون شهرين (02) من تاريخ التبليغ والإشعار بالقرار الصريح، وعلم الطاعن به. وفي حالة عدم استجابة الإدارة وصمتها لمدة ثلاثة أشهر كاملة، يعتبر القرار الإداري ضمنياً، وبعد ذلك يحق للمتظلم رفع دعوى الإلغاء خلال فترة شهرين ابتداء من تاريخ انتهاء الفترة الزمنية البالغة ثلاثة أشهر.<sup>1</sup>

## 02- الشروط الموضوعية:

ونقصد بها الأسباب التي يدفع بها الطرف المدعي ضد القرار المحافظ العقاري من أجل إلغائه وتتمثل في:

أ- **عيب عدم الاختصاص:** يتعلق هذا العيب بقدرة المحافظ العقاري على ممارسة عمل إداري معين وفقاً للقانون. يتم تحديد نطاق اختصاص الموظف العام قانوناً، وعند تجاوز المحافظ العقاري لحدود اختصاصه المحددة قانوناً، يعتبر القرار غير صحيح وغير مشروع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - لبيش ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص 77.

<sup>2</sup> - عمار بو ضياف، المرجع السابق، ص 34-35.

ب- **عيب الشكل والإجراءات:** عندما يقتضي القانون اتباع شكلية معينة أو إجراء محدد، يجب على المحافظ العقاري الامتثال لتلك الشكليات والإجراءات قبل أو بعد إصدار القرار. وفي حالة عدم الامتثال للشكليات والإجراءات المطلوبة، يمكن إلغاء القرار الصادر عن المحافظ العقاري.<sup>1</sup>

ج- **انحراف عن استعمال السلطة:** تتعلق هذه النقطة بسوء استخدام المحافظ العقاري للسلطة الممنوحة له بموجب القانون، وذلك من خلال استخدامه لسلطاته بطرق تهدف إلى تحقيق أهداف غير مشروعة أو تجاوز المصلحة العامة المقصودة من تلك السلطة. في حالة حدوث ذلك، يمكن إلغاء القرار الصادر عن المحافظ العقاري.

د - **عيب مخالفة القانون:** يعني هذا العيب أن المحافظ العقاري يخالف إحدى القواعد القانونية، سواء كانت مكتوبة أو غير مكتوبة، في صدور القرار الإداري. يمكن تمثيل هذا العيب في صورتين رئيسيتين:<sup>2</sup>

1- **المخالفة المباشرة للقواعد القانونية:** تتمثل في رفض المحافظ العقاري اعتماد القواعد والشروط القانونية المتوافرة على الرغم من توفرها. يعني ذلك أن المحافظ العقاري يتجاوز القواعد القانونية المنصوص عليها والتي يجب أن يلتزم بها في صدور القرار الإداري.

2- **خطأ في تفسير وتطبيق القانون:** يحدث هذا العيب عندما يتجاهل المحافظ العقاري نصوصاً قانونية سارية المفعول ولا يتم بتطبيقها عند اتخاذ القرار الإداري، على الرغم من وجود هذه النصوص والتزامه باتباعها. يجب أن يستند القرار الإداري إلى تلك النصوص التي تم تجاهلها، وإلا يصبح القرار غير مشروع.

هـ - **عيب السبب:** يشير إلى الحالة القانونية أو الواقعية التي تبرر صدور القرار الإداري، أي الأسباب التي دفعت المحافظ العقاري إلى اتخاذ هذا القرار. يعتبر السبب جوهرياً في صحة القرار الإداري، ويجب أن يتوافر السبب وفقاً للشروط والمعايير التي ينص عليها القانون، حتى يكون القرار مشروعاً وقانونياً.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص: 176

<sup>2</sup> - لبيش ليلي، المرجع السابق، ص 89.

من خلال ما تقدم يمكن القول أن رفع دعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية يؤدي إلى نتيجتين رئيسيتين. إذا صدر قرار قضائي يؤيد القرار الأصلي الصادر عن المحافظ العقاري، يتم تنفيذه وإعدام آثار القرار الأصلي، مثل قبول الإيداع وإجراءات الإشهار، أما إذا صدر قرار قضائي يرفض القرار الأصلي، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الحكم عن طريق التأشير على الوثائق الخاصة بالعقار المعني بالدعوى.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: دعوى القضاء الكامل .**

إذا تم إلغاء القرار الإداري، يحق للشخص المطعون عليه أن يقدم دعوى قضائية كاملة أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بتعويض عن الأضرار التي تكبدها نتيجة قرار المحافظ العقاري. بعد إثبات خطأ المحافظ العقاري وتحميله المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن الخطأ، يصدر القاضي الإداري حكماً يقضي بتعويض المدعي وفقاً للضرر الفعلي الذي تعرض له.<sup>2</sup>

في البداية، كانت صفة التمثيل القضائي تمنح للوالي المختص إقليمياً، بمساعدة رئيس المصلحة بالولاية المكلف بأعمال الدولة والشؤون العقارية، وذلك وفقاً للمادة 111 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم. ومع صدور المرسوم التنفيذي رقم 91/65، الذي ينص على المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية، تم منح صفة التمثيل القضائي لمدراء أملاك الدولة المختصين إقليمياً.

وبعد ذلك، صدر القرار الوزاري في 20 فيفري 1999 الذي يتيح لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري تمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.<sup>3</sup> وأصبح بإمكان المدير العام للأملاك الوطنية ومديري أملاك الدولة في الولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات تمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، بالإضافة إلى التمثيل في القضايا المرفوعة أمام المحاكم المجالس القضائية والمحاكم الإدارية، كلٌّ فيما يخصه من اختصاصات.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 177.

<sup>2</sup> - صابر فتحة، المرجع السابق، ص 866.

<sup>3</sup> - المادة 1 و2 من القرار المؤرخ في 20 فبراير 1999 يؤهل إدارة أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.



يتم رفع دعوى التعويض ليس ضد المحافظ العقاري المسؤول عن الضرر، بل ضد مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، حيث يمثله كمثل لوزارة المالية ويكون المدير المختص مسؤولاً عن دفع التعويض للمضرور.

ويتم تقدير قيمة التعويض وفقاً للضرر الذي لحق بالمطالب، سواء كان ذلك نتيجة فقدان فرص كسب محتملة أو نتيجة خسارة حقوق مادية، حيث تشمل المعاملات العقارية مصلحة حساسة تتدخل ضمن نطاق الحقوق العينية، وعادة ما تكون لها تأثير كبير على الأشخاص المتعاملين في هذا القطاع.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري.

من بين مميزات المسؤولية الإدارية أنها تتيح للدولة تحمل المسؤولية عن أفعال الغير، وبالتالي المسؤولية عن أفعال المحافظ العقاري، وفقاً للمادة 23 فقرة 1 من الأمر الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 75/74. تنص المادة على أن "تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يقوم بها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه وتسبب فيها ضرر للآخرين".

ومع ذلك في حالة وجود خطأ جسيم يرتبط بالمحافظ العقاري، فإن الدولة لها حق اللجوء لدعوى الرجوع للمطالبة بتصحيح الوضع. في هذه الحالة، يكون للدولة الحق في رد المسؤولية عن الأفعال الخاطئة للمحافظ العقاري والمطالبة بتصحيح الوضع بموجب هذه الدعوى.

### أولاً الأساس القانوني لدعوى الرجوع.

دعوى الرجوع تعتبر حقاً من حقوق الدولة وتعتبر وسيلة تمكنها من اللجوء إلى المحافظ العقاري في حالة حدوث خطأ جسيم. المحافظ العقاري يكون المسؤول الأول والأخير عن تصرفاته الضارة بالآخرين، بغض النظر عن مدى جسامته هذه التصرفات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - صابر فتيحة، المرجع السابق، ص 867.

<sup>2</sup> - زهيرة بن خضيرة، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص ومسؤولية، كلية الحقوق الجزائر 2006/2007، ص 79.

الأساس القانوني لدعوى الرجوع يكمن في وجود خطأ جسيم يرتكبه المحافظ العقاري، وفقا لنص المادة 23 الفقرة الأخيرة من الأمر الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 75/74. توضح هذه الفقرة بصراحة أنه في حالة ارتكاب المحافظ خطأ جسيم، فإن للدولة الحق في اللجوء إليه ومطالبته بتصحيح الوضع. لذلك، تعتبر دعوى الرجوع مستقلة بذاتها، ولا يمكن للدولة مساءلة المحافظ العقاري إلا بعد أن يتم دفع التعويض للمضرور، ثم يمكن للدولة اللجوء إلى المحافظ العقاري للمطالبة بتعويضها، وفقا لما جاء في المادة 137 من قانون ممارسة العدالة الجنائية، والتي تنص على حق المتضرر في اللجوء إلى المسؤول الرئيسي في حالة ارتكابه خطأ جسيم.<sup>1</sup>

### ثانيا إجراءات دعوى الرجوع

لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروطا وكيفيات محددة لرفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري. وبناء على ذلك، يتم تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية لرفع الدعاوى.

ترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، أمام الغرفة الإدارية المحلية التابعة للمجلس القضائي الموجود في منطقة النزاع العقاري. وتكون دعوى الرجوع مخضعة للتقادم، حيث يجب رفعها خلال 15 سنة من تاريخ تعويض الضرر الذي تم تقديمه من قبل الدولة، وفقا للمادة 23 من الأمر الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 75/74، يجب أن يكون المضرور قد استوفى التعويض من الدولة أولا قبل رفع دعوى الرجوع، ومن ثم يمكن للدولة المطالبة بالتعويض من المحافظ العقاري بالمبلغ الذي دفعته للمضرور.<sup>2</sup>

ويرجى الانتباه إلى أن هذه الدعوى ترفع من قبل الدولة ضد الموظف، حيث يطلب فيها تسديد المبلغ الإجمالي الذي تم دفعه للمضرور.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 154

<sup>2</sup> - رشيد خلفوني، المرجع السابق، ص 33

### ثالثاً: القضاء المختص بدعوى الرجوع

الجهة القضائية المختصة في دعوى الرجوع هي القضاء الإداري، لأن الدعوى تنشأ بين الإدارة والموظف وتكون طرفين إداريين، وتكون الدولة كونها شخصاً في القانون العام، هي الجهة التي لها الحق في رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري لاسترداد مبلغ التعويض الذي دفعته للمضروب نتيجة خطأ جسيم ارتكبه المحافظ العقاري والذي يعد المتسبب في الضرر.<sup>1</sup>

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

عند تحقق مسؤولية المحافظ العقاري، ينشأ علاقة قانونية جديدة بينه وبين المضروب. تتمثل هذه العلاقة في التزام المحافظ العقاري بتعويض المضروب عن الضرر الذي لحقه. فالالتزام الجديد يستمد مصدره من الفعل الضار الذي ارتكبه المحافظ العقاري. وتعد دعوى التعويض في المسؤولية الإدارية الوسيلة القضائية الأصلية والفعالة الوحيدة لتحقيق وتطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية، وتهدف هذه الدعوى إلى ضمان سلامة وعدالة الأعمال الإدارية في الدولة وحماية حقوق وحرية الأفراد في مواجهة أعمال السلطة العامة. وتتميز دعوى التعويض بأنها تعتبر دعوى القضاء الكامل وتندرج ضمن دعاوى قضاء الحقوق.

كثيراً ما يتم رفع دعاوى العقارية الإدارية ضد المحافظ العقاري في هذا المجال، وبالتالي يجد المحافظ نفسه في موقف المدعى عليه، إذ يتولى تنفيذ أحكام قانون الشهر العقاري وحماية حقوق الأشخاص وممتلكاتهم وضبط الملكية العقارية. وقد يقدم المحافظ طلبات أصلية لاستصدار قرار قضائي يخدم مصلحته في حالة وجود أخطاء في القرارات التي يصدرها، بالإضافة إلى ذلك يقوم والي الولاية بمباشرة إجراءات الدعوى إلى جانب المحافظ.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص ص 43-44.

<sup>2</sup> - زهيرة بن خضيرة، المرجع السابق، ص 81.

من خلال ما تقدم، سوف نتناول في هذا المبحث مطلبين، نخصص الأول لموضوع التعويض إذا تم الإلغاء. وفي المطلب الثاني: دعوى الرجوع التي ترفعها الدولة ضد المحافظ العقاري.

### المطلب الأول: التعويض إذا تم الإلغاء

عندما يتخلف المحافظ العقاري عن واجباته المفروضة عليه، فإن ذلك يؤدي إلى تحمله مسؤولية تصاعدية، ونتيجة لذلك يحق للمضروب اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به، وبما أن المحافظ العقاري يعمل كموظف عمومي تابع لهيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية، فإن التعويض يكون مسؤولية الدولة، وتحق للدولة الرجوع على المحافظ العقاري في حالة وجود أخطاء جسيمة.

### الفرع الأول: إلتزام الدولة بالتعويض

تنص المادة 23 من الأمر 75/74 على مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري التي تلحق ضررا بالآخرين، تعتبر هذه المسؤولية جزءا من المسؤولية الإدارية المستندة إلى الخطأ، والخطأ هنا يعتبر مستقلا عن المسؤولية المدنية المتعلقة به، يتم تحديد التعويض وفقا لظروف كل حالة على حدة، وبناء على ذلك، يتم رفع دعوى المسؤولية مباشرة ضد الدولة ممثلة في وزير المالية، دون الحاجة إلى توجيهها للموظف كما يتم في حالات المسؤولية المتبوعة لأعمال تابعة،<sup>1</sup> إلتزام الدولة بالتعويض يستند بشكل أساسي إلى المسؤولية الإدارية المستندة إلى الخطأ، وتأتي دعوى الرجوع استنادا إلى المادة 23 من الأمر 74/75.

### أولاً: تعريف دعوى التعويض.

يمكن تعريف التعويض على أنه التعويض المالي الذي يمنح للشخص المضروب كتعويض عن الضرر الذي تسبب فيه الفعل الضار، والذي يتم تحميل المسؤولية عنه للشخص الذي ارتكب الخطأ المستوجب للمسؤولية وفقا لتشريعات المشرع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، أفريل 2006، ص 215.

<sup>2</sup> - مانع جمال عبد الناصر، المرجع السابق، ص 217.

يعرف الدكتور "عمار عوابدي" دعوى التعويض على أنها " تلك الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات والإجارات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل واللازم لجبر الأضرار التي أصابته نتيجة النشاط الإداري الضار".<sup>1</sup>

نصت المادة 38 من القانون رقم 05/10 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".

عندما يتعلق الأمر بالقانون المدني، فإن قاعدة التعويض تنطبق على أساس الضرر المادي، ولكن في القانون الإداري، تكون هناك تعديلات طفيفة ففي هذه الحالة، يتم تنفيذ العقاب من خلال التعويض المالي فقط، ويتم استبعاد التعويض العيني حتى لو كان ممكنا عمليا.

يتم تفسير هذه القاعدة من منظورين، الأول هو المنظور العملي، حيث يفسر استبعاد التعويض العيني على أنه يتعارض مع المصلحة العامة، حيث يجب عدم تدمير جميع التدابير الإدارية التي تحقق مصلحة خاصة، وقد يؤدي ذلك إلى تعطيل عمل الإدارة. وعلاوة على ذلك، قد يتم تعويض التعويض العيني بشكل عام مع تقديم تعويض نقدي. أما من المنظور القانوني فيتعلق الأمر بموقف القاضي من الإدارة، حيث يتعارض استقلالية الإدارة عن القضاء مع إعطاء القاضي سلطة إصدار أوامر للإدارة، وهذا الأمر يجعل من الصعب تحقيق التعويض العيني إلا من خلال قرار قضائي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الج ازنري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص566.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2013، ص294.

في هذا السياق يفهم أن التعويض الذي يحكم به يجب أن يغطي كامل الضرر الذي يتكبده المضرور، ولا يعتبر القاضي درجة الخطأ التي ارتكبتها الإدارة عند تحديد التعويض. إذا كانت المسؤولية مستندة إلى الخطأ، فإن تقدير التعويض يتم بدون النظر إلى درجة الخطأ المرتبطة بالإدارة، ويتم التفصيل في قضاء مجلس الدولة لتحديد ما إذا كان هناك خطأ أساسي أو عدم وجوده وبشكل عام، إذا لم يكن الخطأ مصنفاً على أنه جسيم بناءً على معايير المجلس، فإنه يعتبر مغتقراً ولا يتم طرحه كخطأ تماماً من قبل الإدارة. ومع ذلك، إذا قرر مجلس الدولة وجود خطأ يستوجب مسؤولية الإدارة، سواء كان جسيماً أو غير جسيم وفقاً للظروف، فإن التعويض يقدر استناداً إلى جسامته الضرر بدلاً من جسامته الخطأ، ويغطي التعويض جميع الأضرار التي يتحملها المضرور.<sup>1</sup>

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

يتمثل التعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري في تعويض نقدي فقط، ويتم تحديده وفقاً لجسامته الضرر الذي يتكبده المضرور، مشمولاً بالخسائر التي تكبدها والأرباح التي فاتته بسبب هذه الأخطاء.

ويرتكز فكر التعويض على المبدأ القائل بأن فقدان الحقوق يجب أن يتم تعويضه بمقابل مالي وليس عيني، وذلك لضمان استقرار الملكية العقارية، وقد اعتمدت الدول التي تعتمد نظام الشهر العيني نظام التعويض الخاص، وبناءً على هذا النظام فإن الأشخاص الذين يتضررون من فقدان حقوقهم نتيجة لأخطاء أو غش أو تدليس في عملية المسح أو الترقيم أثناء إنشاء السجل العقاري، لهم الحق في الحصول على تعويض يعرضهم عن الضرر الذي تكبدهم.<sup>2</sup>

وعلى صعيد المشرع الوطني، فإنه لا يوجد نظام خاص للتعويض، وإنما تتحمل الدولة تعويضات الأضرار الناجمة عن أخطاء المحافظ العقاري على غرار أي موظف آخر في الدولة.

<sup>1</sup> - سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 296.

<sup>2</sup> - سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2015، ص

تتمثل مسؤولية الدولة في مجال التعويض في تكليف وزارة المالية بتخصيص مبالغ مالية كافية لتغطية التعويضات المستحقة للأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين. وتحتفظ الدولة بحق الرجوع على المحافظ العقاري لاسترداد المبالغ التي دفعتها في حالة وقوع خطأ جسيم من قبل المحافظ وفقا للمادة 23 من الأمر 75/74.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: الأساس القانوني في التزام الدولة بالتعويض.**

نصت المادة 23 من الأمر 75/74 أنه: "تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه والتي تسبب ضررا للغير، ويتم ذلك وفقا للأحكام المنصوص عليها في هذا الأمر والقوانين المعمول بها.

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

تعتمد المسؤولية الإدارية الخطئية على ثلاثة أركان رئيسية، وهي ركن الخطأ، وركن الضرر، وركن العلاقة السببية بين الخطأ والضرر الناجم عنه. يتأسس الخطأ في هذه المسؤولية أساسا قانونيا يبرره ويفسر تحميل المسؤول عبء نتائج تلك الأفعال.<sup>2</sup>

يجب أن نلاحظ أن الخطأ في المسؤولية الإدارية مستقل عن الفكرة المدنية للمسؤولية، حيث لا يمكن أن يقاس على قواعد المسؤولية المدنية التي تنطبق على المسؤولية المدنية للمتبع عن أعماله. فطبيعة وقواعد المسؤولية الإدارية تختلف عن المسؤولية المدنية، ويظهر هذا الاختلاف والتباين بوضوح في فكرة أساس المسؤولية نفسها، خاصة عند استعراضنا للمسؤولية الإدارية عن أعمالها المادية.<sup>3</sup>

ويتميز الخطأ الذي يعقد مسؤولية السلطة الإدارية عن أعمال موظفيها الضارة بأنه ليس الخطأ المدني الذي يعقد مسؤولية المتبع عن أعمال تابعة، مثل الخطأ في الاختيار والرقابة والتوجيه. بل هو الخطأ الوظيفي أو المصلحي (المرفقي)، ويتم تمييزه عن الخطأ

<sup>1</sup> - عمار عوادي، المرجع السابق، ص 569.

<sup>2</sup> - سعيد بوعلي، المرجع السابق، ص 571.

<sup>3</sup> - مخلوفي محمد، مسؤولية المتبع عن فعل تابعه في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بالقانون المصري والفرنسي، رسالة ماجستير، الجزائر، 1988، ص 45.

الشخصي للموظف العام. تقيم مسؤولية السلطة الإدارية على أساس هذا الخطأ، ويكون الاختصاص في فصل ونظر هذه القضايا للقضاء العادي.<sup>1</sup>

### ثانياً: خطأ المحافظ العقاري المرفقي أساساً لالتزام الدولة بالتعويض.

أحد أبرز المشكلات التي تنشأ عند تحديد الشخص المسؤول هي مشكلة الأساس القانوني الذي يبرر تحمل المسؤول عبء المسؤولية الثقيلة، سواء كانت مسؤولية مادية أو معنوية و فيما يتعلق بالمسؤولية الشخصية يعتبر الخطأ في مختلف أشكاله الأساس القانوني الذي يبرر ويتسبب في الضرر للآخرين. فكل عمل يقوم به الشخص بخطئه ويتسبب في إلحاق ضرر بالغير، يكون ملزماً لتعويض الأضرار بمن كان سبباً في حدوثه.

أما فيما يتعلق بمسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري، فإن أساس المسؤولية يكمن في القانون نفسه، وتحديدًا في نص المادة 23 من الأمر السالف الذكر تم وضع هذه المادة لتتنص على مسؤولية الدولة تجاه الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، وبموجب ذلك يكون الخطأ المرتكب من قبل المحافظ العقاري هو الأساس الذي يلزم الدولة بتعويض المتضرر، وبمجرد إثبات خطأ المحافظ العقاري في مجال عمله وترتب الضرر عنه، يتحمل الدولة مسؤولية تعويض المتضرر، ولا يتم رفع دعوى المسؤولية مباشرة ضد المحافظ العقاري بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري، بل يتعين على المتضرر رفع دعوى المسؤولية مباشرة ضد الدولة ممثلة في وزير المالية للمطالبة بالتعويض. ومع ذلك، إذا ثبت أن المحافظ العقاري قد ارتكب خطأ جسيماً.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عوايدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة ديوان المطبوعات الجامعية، ط1، 1988، ص 113.

<sup>2</sup> - عوايدي عمار، المرجع السابق، ص 110.



**المطلب الثاني: دعوى الرجوع التي ترفعها الدولة ضد المحافظ العقاري**

دعوى الرجوع هي إجراء قانوني يمكن للدولة أن تتخذه ضد المحافظ العقاري في حالة اعتراضها على قرار أو تصرف قام به المحافظ العقاري وترغب في إلغائه أو تعديله. تعتبر دعوى الرجوع وسيلة للتصدي للأخطاء أو التجاوزات التي قد تقع من قبل المحافظ العقاري في تطبيقه للقانون العقاري.

**الفرع الأول: الأساس القانوني في دعوى الرجوع**

ان تحديد الأساس القانوني لدعوى الرجوع يتطلب توضيح الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري عن خطأه في إعداد الدفتر العقاري، بالإضافة إلى توضيح ماهية دعوى الرجوع.

**أولاً: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري**

تثير فكرة المسؤولية فكرة الخطأ، حيث لا يمكن تحديد مبدأ المسؤولية إلا في حالة وقوع خطأ يتسبب في إلحاق ضرر للغير، مع وجود علاقة سببية بينهما. وبناء على هذا الأساس، تتميز طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية، مما ينتج عنه التمييز الواضح بين المسؤولية الشخصية التي تنشأ عن خطأ المحافظ العقاري الفردي، ومسؤولية الدولة التي تنشأ عن الخطأ المرتبط بها.<sup>1</sup>

ويتم استنتاج هذا من محتوى المادة 23 من الأمر رقم 75/74، والتي تنص على إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري. فبناء على هذه المادة، يتبين أن علاقة الوظيفة العامة التي يمارسها المحافظ العقاري تتطلب تمييزاً واضحاً بين المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري في حالة ارتكابه للخطأ الشخصي، والمسؤولية التي تقع على عاتق الدولة في حالة ارتكاب الخطأ المرتبط بها.

<sup>1</sup> - مخلوفي محمد، المرجع السابق، ص 51.

### أ- مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي:

تنص المادة 124 من القانون المدني على أنه "كل فعل يرتكب بخطأ من قبل الشخص ويتسبب في إلحاق ضرر للغير، يتحتم على من كان سببا في حدوث هذا الضرر أن يقدم تعويضا".<sup>1</sup>

وتعتبر المسؤولية عن الأعمال الشخصية، التي تشكل أساس مسؤولية المحافظ العقاري، جزءا من المسؤولية العامة وفقا لهذه المادة. ولا يمكن تثبيت المسؤولية العامة إلا بتوافر ثلاثة أركان أساسية هي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما.<sup>2</sup>

**1- الخطأ:** الخطأ الموجب للمسؤولية المدنية ثلاثة أنواع، لم يتطرق لها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري.

- **الخطأ العمدي:** هو تصرف يقوم به الشخص بقصد إلحاق الضرر بالآخرين، حيث يخل بالواجبات القانونية المفروضة عليه. يتجاوز هذا الخطأ مجرد إرادة حرة، إذ يشمل رغبة واضحة في إلحاق الضرر بالغير. يعتبر هذا الخطأ جسيما للغاية، ويستدعي تبعات تأديبية وتصيرية وجزائية. وإذا تم تجريم هذا السلوك في قوانين العقوبات، كما هو الحال في حالة قيام المحافظ العقاري بإجراءات الشهر العقاري لسند يتعارض مع النظام العام والآداب العامة، مثل تسجيل بيع لعقار يعتبر ملكا للدولة بالرغم من اعتراض مدير أملاك الدولة، فإن ذلك يستوجب مسؤولية تأديبية وقصيرية وجزائية على المحافظ العقاري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الأمر رقم 8 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بموجب القانون 07-105 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 31 لسنة 2007.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام المسؤولية التصيرية، الفعل المستحق للتعويض، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى الجزائر، ط1، 2011، ص 29.

<sup>3</sup> - عباسة الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء دفتر العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، المجلد3، العدد2، 2018، ص 59.

- **الخطأ بالإهمال:** هو التصرف الذي يقوم به الشخص دون قصد إلحاق الضرر بالآخرين. يتمثل خطأ المحافظ العقاري بالإهمال في عدم الامتثال لمعايير العناية المطلوبة وعدم الالتزام بالممارسات المهنية المتعارف عليها. على سبيل المثال، يمكن أن يشمل ذلك رفض المحافظ العقاري تحديث الوثائق في محافظة العقارات مخالفاً لأحكام المادة 10 من المرسوم الصادر برقم 63-76 تتحمل المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري فقط بمجرد ثبوت تقصيره عن مستوى العناية المتبصرة المتوقع من موظف عادي في تاديبته لوظيفته.<sup>1</sup>

- **الخطأ الجسيم:** هو سلوك يتسم بالتقصير الشديد في الالتزام بالتزامات قانونية، ويتمتع الشخص القليل الذكاء والعناية بهذا النوع من السلوك. لا يمكن تصور قيام شخص ذو سلوك موظف عادي ومعتدل بارتكاب مثل هذا الخطأ. على سبيل المثال، يمكن أن يتضمن الخطأ الجسيم قيام المحافظ العقاري بإجراء إشهار عقاري بشكل غير قانوني بعد تاريخ 01 جانفي 1971، أو تغيير استخدام الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى أراضي عمرانية، أو زيادة المساحة الممسوحة بنسبة تتجاوز 1 من 20 عن المسموح بها، أو عدم الإفصاح عن الأعباء المالية التي تثقل العقار في البطاقة الشخصية أو البطاقة العينية، أو منح الدفتر العقاري لعقار موضوع نزاع قبل انقضاء الأجل في عملية الترقيم المؤقت.<sup>2</sup>

- **الخطأ اليسير:** هو سلوك يتضمن التقصير في الالتزام بالتزامات قانونية ولكنه لا يصل إلى مستوى الجسامة، يعتبر هذا الخطأ غفرانا وقابلا للتصحيح، ومع ذلك يمكن رفع دعوى للحصول على تعويض عنه أمام المحكمة وقد يكون موضع مساءلة تأديبية، على سبيل المثال، قد يتضمن الخطأ اليسير إغفال ذكر بيانات مهمة حول العقار مثل الموقع والمساحة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 755-16 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 30، لسنة 1976.

<sup>2</sup> - عباسة الطاهر، المرجع السابق، ص 60.

<sup>3</sup> - وزية عبد الستار، النظرية العامة للخطأ غير العمدي، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، القاهرة، 1977، ص 130.

- **الخطأ الإيجابي:** هو سلوك ملموس ومحسوس يرتكبه الشخص ويتضمن انتهاك التزام قانوني. يتمثل الخطأ الإيجابي في اتخاذ إجراء مادي يتعارض مع الالتزامات القانونية المفروضة.<sup>1</sup>

- **الخطأ السلبي:** هو موقف سلبي يتخذه الشخص حيث يمتنع عن أداء التزام قانوني معين. يتمثل الخطأ السلبي في الإمتناع عن القيام بفعل مطلوب قانونيا، مما ينطوي على تقصير في الوفاء بالالتزامات المفروضة على الشخص.<sup>2</sup>

- **الخطأ المدني:** هو سلوك يرتكبه الموظف ويهدف إلى انتهاك التزام قانوني معين. يتمثل الخطأ المدني في سلوك يخل بالالتزامات القانونية المفروضة ويتسبب في إلحاق ضرر بالغير.

- أما الخطأ الجزائي فهو سلوك يرتكبه المحافظ العقاري ويتمثل في انتهاك التزام قانوني محدد والذي تنص عليه قوانين العقوبات. يعاقب الخطأ الجزائي وفقا للقانون الجنائي ويمكن أن يتسبب في تحميل المحافظ العقاري بعقوبات قانونية.<sup>3</sup>

**2- الضرر:** يعرف الضرر بأنه الأذى الذي يتعرض له الشخص نتيجة للتدخل أو الإضرار بحقوقه أو مصالحه المشروعة، سواء كان ذلك التدخل يؤثر على سلامة جسمه، أو صحته العقلية، أو ممتلكاته، أو حرّيته، أو سمعته، أو غير ذلك من الحقوق المشروعة.

وبالنسبة للضرر الناتج عن خطأ المحافظ العقاري، فإنه يكون ضررا ماديا يتسبب في إلحاق أذى وخسارة بحجم يؤثر على الوضع المالي للشخص المتضرر، وبناء على ذلك يكتسب الشخص المتضرر حقا في الحصول على تعويض مالي يعوضه عن هذا الضرر.<sup>4</sup>

تتطلب الحصول على تعويض عن الضرر الناجم مجموعة من الشروط التالية:<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - وزية عبد الستار، المرجع السابق، ص 131.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط3، 2011، ص 142

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 145.

<sup>4</sup> - علي فيلال، الالتزامات الفعل المستحق للتعويض موقم للنشر، الجزائر، ط3، 2012، ص 18

<sup>5</sup> - عباسة الطاهر، المرجع السابق، ص 61.

- ✓ يجب أن يكون الضرر واقعا ومثبتا بشكل ملموس وحقيقي.
- ✓ يجب أن يكون الضرر متعلقا بالشخص نفسه وأن يكون له تأثير شخصي مباشر.
- ✓ يجب أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للتدخل أو الاعتداء على مصلحة مشروعة يمتلكها الشخص.
- ✓ يجب أن يكون الضرر يشكل اعتداء حقيقيا على حقوق أو مصالح شرعية محمية قانونا.
- ✓ يجب أن يكون الضرر غير معوض عنه سابقا، أي أنه لم يتم تعويض الشخص عن الضرر بالفعل.

وفي حال توفرت هذه الشروط، يكتسب الشخص الحق في المطالبة بالحصول على تعويض مالي يعوضه عن الضرر الذي لحق به.

يقع إثبات الضرر على الشخص الذي يدعي وقوعه لأن القاعدة في القانون المدني تقتضي أن تكون البينة على من ادعى، فعلى رافع الدعوى والمطالب بالتعويض أن يقيم الدليل على الضرر الذي أصابه، وفي مقابل ذلك إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري عليه أن يثبت أنه راعى جانب الحيطة والحذر وأنه بذل قصارى جهده في أداء وظيفته.<sup>1</sup>

**3- العلاقة السببية:** فحتى تقوم المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري لا بد أن تكون هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر، ويكون الضرر نشأ عن ذلك الخطأ وحده ولا يعود إلى سبب أجنبي آخر وإلا تنقطع العلاقة السببية ولا يكون المحافظ العقاري في هذه الحالة مسؤولاً.<sup>2</sup>

#### ب- مسؤولية الإدارة عن خطأ موظفيها:

تنص المادة 23 من الأمر 75/74، التي تتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري التي تسبب ضررا للآخرين تعتبر مسؤولية إدارية تستند إلى خطأ. وبالتالي، يتم توجيه دعوى

<sup>1</sup> - عباسة الطاهر، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup> - آسيا دوة وخالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 59.

المسؤولية مباشرة إلى الدولة، ممثلة في وزير المالية، دون الحاجة إلى توجيهها إلى المحافظ العقاري نفسه كما هو معتاد في المسؤولية المدنية لأعمال الموظفين.

يجب أن نلاحظ أن أساس المسؤولية في القانون المدني لا يمكن أن يطبق بنفس الطريقة على المسؤولية الإدارية للسلطة الإدارية عن أعمال موظفيها، فالخطأ الذي يتسبب في مسؤولية السلطة الإدارية عادة ما يكون خطأ وظيفيا أو مصلحيا، وهو يختلف عن الخطأ المدني الشخصي الذي يتسبب في مسؤولية الموظف الفردي. وعلى هذا الأساس، يتم التعامل مع الدعاوى المتعلقة بهذه المسؤولية في النظام القضائي العادي. وبالتالي يمكن القول بأن المسؤولية عن أخطاء المحافظ العقاري التي تؤدي إلى الضرر تستوجب المسائلة الإدارية والقضائية، ويتم التعامل معها وفقا للأنظمة والقوانين المناسبة.<sup>1</sup>

فإذا كان نطاق المسؤولية الشخصية يعتبر الخطأ في صورته المختلفة الأساس القانوني ويسبب ضررا للغير " كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص يخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه التعويض".

تجد في القانون نص المادة 23 من الأمر 74-75 الذي يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي ينص على أن مسؤولية الدولة تجاه أخطاء المحافظ العقاري التي تسبب ضررا للآخرين تستند إلى هذه المادة. بموجب هذا النص، يتحمل المحافظ العقاري المسؤولية عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء مزاوله مهامه والتي تتسبب في الإضرار بالغير. وبناء على ذلك، يصبح الخطأ المرتكب من قبل المحافظ العقاري هو الأساس القانوني لتعهد الدولة بتقديم التعويض.<sup>2</sup>

وبالتالي، يمكن القول إن الدولة ملزمة بتعويض الأطراف المتضررة بسبب أخطاء المحافظ العقاري وفقا للنصوص القانونية المعمول بها.

<sup>1</sup> - زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007، ص 67.

<sup>2</sup> - زهيرة بن خضرة، المرجع نفسه، ص 71.

## ثانياً: مفهوم دعوى الرجوع

إن المسؤولية عن أخطاء المحافظ العقاري تقع بشكل أساسي على الدولة، وذلك استناداً إلى مبدأ المسؤولية عن فعل الغير الذي يعتبر جزءاً من المسؤولية الإدارية، ينص الفقرة الأولى من المادة 23 من الأمر 74-75 الذي يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن الدولة مسؤولة عن الأخطاء المضرة التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء مزاولته مهامه.<sup>1</sup>

ومع ذلك في حالة تأكيد وجود خطأ جسيم يمكن ربطه بالمحافظ العقاري، فإن الدولة لها الحق في المطالبة به بموجب الفقرة الثانية من المادة 23 من الأمر 74-75، يعني ذلك أن الدولة تحتفظ بالحق في استرداد التعويض المدفوع نتيجة للأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري.

وبالتالي يمكن القول إن المسؤولية عن أخطاء المحافظ العقاري تقع في المقام الأول على الدولة، ولكن في حالة وجود أخطاء جسيمة يتم تحميل المحافظ العقاري بعض المسؤولية ويمكن للدولة استرداد التعويضات المدفوعة في حالة الأخطاء الجسيمة.

## أ- تعريف دعوى الرجوع:

لم يرد هناك تعريف لدعوى الرجوع في نص القانون، بل كل ما تناولته القوانين هو أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة، ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلاً عن الموظف المخطئ.<sup>2</sup> ويكون رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب هذا الأخير خطأ جسيماً، فحلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامناً أو كفيلاً.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - آسيا دوة وخالد رامول، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> - عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 116.

<sup>3</sup> - حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية، الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.

ب- الطبيعة القانونية دعوى الرجوع:

نظرا لتفضيل الضحية غالبا لرفع دعوى التعويض ضد الإدارة، فإننا نجد أن دعوى الرجوع المرفوعة من الإدارة على الموظف هي الأكثر استخداما. كان غير مسموح للإدارة المحكوم عليها بدفع كامل التعويض دون وجود خطأ مرفق، سواء على أساس تجميع الأخطاء أو تجميع المسؤوليات لرجوعها على الموظف المرتكب للخطأ والذي كانت مسؤولياته تقلت من أي عقاب. تمنح فكرة التجميع حصانة كاملة للموظف من الأخطاء الشخصية.

وعلى الرغم من أن القضاء يمكن أن يحقق تعويضا ماليا للضحية، إلا أن تأسيس المسؤولية على أساس الخطأ يصعب تنفيذها في الحالات المماثلة وصعوبة إثبات شروطها، ومن بين أهم هذه الشروط وجود خطأ مرفق يمكن أن يعجز الضحية عن إثباته.

بشكل عام، يمكن القول أن الضحية غالبا ما يفضل رفع دعوى التعويض ضد الإدارة بدلا من الرجوع على الموظف المسؤول عن الخطأ، وعلى الرغم من أن القانون يمنح الإدارة حق الرجوع على الموظف في حالة وجود خطأ مرفق، إلا أن صعوبة إثبات تلك الشروط تجعل هذا الخيار أقل استخداما في الواقع.<sup>1</sup>

وأكد المشرع الجزائري على حق الرجوع للإدارة على الموظف في العديد من القوانين المحلية، وفقا للمادة 144 من قانون البلدية رقم 10-11، يحق للبلديات رفع دعوى ضد منتخبها المحليين في حالة ارتكابهم خطأ شخصي، وتتحمل البلدية التعويض عن الأضرار الملحقة بالمتضررين.

بالإضافة إلى ذلك ينص قانون الولاية رقم 07-12 في المادة 118 على أن الولاية لديها حق الرجوع ضد المنتخبين في حالة تكبدهم للأضرار الشخصية للغير، وعلى الولاية أن تتحمل التعويض عن هذه الأخطاء الشخصية. وبالتالي، فإن الإدارة قادرة على الرجوع

<sup>1</sup> - القانون رقم 113-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 سنة 2011.



على الموظف في جميع الحالات، عندما يتحمل التعويض على أساس آخر غير الخطأ المرفقي، أي عندما يكون الموظف مسؤولاً شخصياً عن إحداث الضرر.<sup>1</sup>

### ج- الأساس القانوني لدعوى الرجوع:

انطلاقاً من الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام، وعليه يطرح السؤال حول مفهوم ( الخطأ الجسيم معايير تحديده.

أ- تعريف الخطأ الجسيم: هو درجة من درجات الخطأ بإهمال إلى جانب الخطأ اليسير والخطأ التافه، غير أن المشرع سوى في بعض الأحكام بين الغش أو التدليس والخطأ الجسيم، بحيث أصبح هذا الأخير يشبه الخطأ العمدي، فالغش أو التدليس يتطلبان دائماً وجود النية لدى الفاعل، وهذا يعني حتماً الإضرار بالغير مثل الخطأ العمدي.<sup>2</sup>

ويعتبر القضاء الإداري أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف شخص يكون تصرفه ذمياً وجدير بالعقاب بوجه خاص

### 1- معايير تقدير الخطأ الجسيم:

يختلف الفقهاء حول تحديد معيار الخطأ الجسيم، فمنهم من اعتمد على المعيار الموضوعي، بينما أخذ جانب آخر بالمعيار الشخصي.

أ- وفقاً للمعيار الموضوعي: يمكن أن يعزى لأنصار هذا الرأي القول بأن تحديد الخطأ ينبغي أن يكون بمعيار موضوعي يستند إلى تقييم الفعل ذاته وفقاً للمعايير العامة لسلوك الأفراد، فعند تقييم سلوك الموظف، يتم قياسه بوفق معايير العناية المعتادة لموظف يعمل في نفس الوظيفة، حيث يعتبر مخطئاً إذا انحرف عن هذه المعايير المعتادة. ويتم

<sup>1</sup> - القانون رقم 12-2017 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 سنة 2012.

<sup>2</sup> - علي فيلالي، المرجع السابق، ص 85.

تحديد هذه المعايير المتوسطة للعناية ببناء على سلوك موظف متوسط يتمتع بالحذر والحبيطة، وينتمي إلى نفس المجموعة أو الفئة التي ينتمي إليها الموظف المشار إليه.<sup>1</sup>

ووفقاً لنص المادة 172 من القانون المدني فإن هذا المعيار يعد معياراً مادياً يقاس به خطأ العامل في تنفيذ التزاماته بأداء العمل بمقياس الرجل العادي دون اهتمام بدرجة عنايته بشؤون نفسه وعلى ذلك فلا محل لقياس خطأ العامل بكونه يسيراً أو جسيماً إذ أن الأصل أن العناية في الالتزام بعمل هي عناية الرجل المعتاد.

إن ما يميز هذا المعيار سهولة تطبيقه عملياً إذ يجنب صعوبة الإثبات لكونه لا يعتد بالظروف الشخصية للعامل غير أن الشخص الذي تقل خبرته واستعداداته الفطرية وإمكانياته الذهنية وثقافته دون مستوى الشخص المعتاد يضار من هذا المعيار وبالتالي فهو غير منصف.<sup>2</sup>

ب- وفقاً للمعيار الشخصي: تحدد العناية الواجبة وفقاً للنظرية الشخصية بمعيار ذاتي يأخذ في الاعتبار الظروف الشخصية للموظف. ولا يتم قياس خطأ جسيم ببناء على حجم الضرر كما هو الحال في المعيار الموضوعي. وذلك لأن الصدفة قد تؤدي إلى زيادة الضرر. وبالتالي، يتعين في المعيار الشخصي أن يركز على الشخص نفسه وليس على الضرر الناتج، ويعتبر أي انحراف في سلوك الموظف انحرافاً عن المعيار المطلوب منه. ويتطلب المعيار الشخصي أن يتم النظر في كل فرد على حدة وقياس مسؤوليته ببناء على وعيه وحذره الشخصي. ومع ذلك، يعتبر هذا المعيار صعب التطبيق العملي لأنه يتطلب دراسة شخصية الموظف وظروفه الخاصة وحالته العقلية والصحية والاجتماعية.<sup>3</sup>

ج- وفقاً للمعيار المختلط: على الرغم من أن المعيار المعتمد وفقاً للمادة 172 من القانون المدني هو المعيار الموضوعي، إلا أنه لا يمكن تجاهل الظروف المحيطة

<sup>1</sup> - أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الخطأ الجسيم للعامل وأثره على الحقوق الواردة في قانون العمل، المطبعة الحديثة العربية، مصر، 1979، ص 275.

<sup>2</sup> - وزية عبد الستار، النظرية العامة للخطأ غير العمدي، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، القاهرة، 1977، ص 64-68.

<sup>3</sup> - أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 85.

بالشخص الذي ارتكب الخطأ، سواء كانت ذاتية أو موضوعية. يجب أن يكون المعيار واقعياً، وبالتالي لا يمكن قياس الخطأ بشكل منفصل عن الظروف الشخصية.

بموجب المعيار المختلط، يتم اعتماد المعيار الموضوعي كأساس، ولكن يتم أخذ الظروف الشخصية في الاعتبار أيضاً. يتعين على المحكمة أن تقيم الخطأ وفقاً للمعيار الموضوعي، ولكن يجب أن تأخذ في الاعتبار الظروف الفردية للشخص المرتكب للخطأ. هذا يضمن أن المعيار يكون عادلاً ويعكس الواقعية في تقييم المسؤولية.<sup>1</sup>

فالمعيار المختلط يجمع بين المعيار الموضوعي والنظر في الظروف الشخصية للشخص المرتكب للخطأ، لضمان تقييم مسؤولية الشخص بشكل عادل وواقعي.

### الفرع الثاني: إجراءات دعوى الرجوع

فيما يتعلق بمسؤولية المحافظ العقاري كمسؤولية إدارية، فإن القضاء المختص في نظر الدعاوى المتعلقة بهذه المسؤولية هو القضاء الإداري.

#### أولاً: القضاء المختص.

لتفصيل القضاء المختص في نظر دعوى الرجوع يجب أن نوضح الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية ثم الجهة القضائية المختصة في دعوى الرجوع.

#### أ- الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية:

وفقاً للمادة 20 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تنص على ما يلي: "ينشأ محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريين مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

وبناء على ذلك يعين محافظون عقاريون لإدارة المحافظات العقارية والقيام بواجباتهم فيما يتعلق بتسجيل العقارات وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري. يكون للمحافظ

<sup>1</sup> - أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع نفسه، ص 87.

العقاري السلطة والمسؤولية عن مسك سجل العقارات وضمان صحة ودقة المعلومات المسجلة فيه. كما يتولى المحافظ العقاري إجراءات الإشهار العقاري وتسجيل التحويلات والتصرفات العقارية وفقا للأنظمة واللوائح ذات الصلة.<sup>1</sup>

ويتم إنشاء هذه المحافظات العقارية وفقا لنظام الإشهار الجديد المنصوص عليه في الأمر 74-75، بهدف توفير نظام فعال وشامل لتسجيل وتوثيق العقارات وتنظيم العمليات العقارية وتحقيق الشفافية والأمان في المعاملات العقارية.

وانطلاقا من المادة 01 من المرسوم 76-63<sup>2</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي: " تحدث لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".

يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للمحافظة العقارية ولم يحدد طبيعتها القانونية، غير أنه ذكر مختلف المهام المسندة لها.

هذا وطبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري التي تنص على أنه " تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية وتتضمن:

1 - على مستوى الولاية:

- مديرية الأملاك الدولة في الولاية.

- مديرية الحفظ العقاري في الولاية.

ينسق أعمال هاتين المديريتين على مستوى الولاية، الناحية، مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

2 - على مستوى البلدية:

- مفتشية لأملاك الدولة.

<sup>1</sup> - أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 88.

<sup>2</sup> - المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 30، لسنة 1979.

- إدارة الحفظ العقاري<sup>1</sup>

وعليه نستنتج أن المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية.

ب- القضاء المختص في دعوى الرجوع:

نظرا لأن المحافظة العقارية تعتبر مصلحة عمومية تخضع لوصاية وزارة المالية، فإن القضاء الإداري هو السلطة المختصة وفقا للمعيار الموضوعي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>. تنص هذه المادة على أن "المحاكم الإدارية تتولى الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتصدر أحكاما قابلة للاستئناف في الدرجة الأولى في جميع القضايا التي تشارك فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي من المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري"<sup>3</sup>.

ثانيا: إجراءات دعوى الرجوع

إذا ثبت أن المحافظ العقاري ارتكب خطأ جسيما ومتعمدا، فللدولة حق الرجوع بالتعويض من خلال رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري، ويتم ذلك بواسطة مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، وفقا للمادة 10 من المرسوم رقم 91-65 الخاص بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري. وبالتالي، تصبح الأطراف في هذه الدعوى هما مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا والمحافظ العقاري الذي ارتكب الخطأ الجسيم<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى الرجوع تخضع لمدة تقادم وفقا للقواعد العامة، وتكون المدة في هذه الحالة 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض للمتضرر.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي -91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 10 لسنة 1991 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-998 المؤرخ في 04 أبريل 2015، الجريدة الرسمية، العدد 118، السنة 2015.

<sup>2</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخ في 23 أبريل 2008.

<sup>3</sup> - عمر صدقي، المرجع السابق، ص 161.

<sup>4</sup> - علي فيلالي، المرجع السابق، ص 89.

## خلاصة الفصل

عندما يصدر المحافظ العقاري قرارا يؤثر على حقوق الأفراد أو يتضمن أخطاء قانونية، فإنه يتيح للأفراد المتأثرين الفرصة للطعن في هذه القرارات. يتم ذلك من خلال آليات الطعن المتاحة في القانون، والتي تسمح للأفراد بطلب إعادة النظر في القرار أو إلغائه.

يمكن للأفراد المتأثرين بقرارات المحافظ العقاري تقديم طلب إلى المحكمة الإدارية المختصة في نطاق القضية. يجب أن يتم تقديم الطعن في غضون المدة الزمنية المحددة من تاريخ إصدار القرار، يتعين على الشخص المتضرر تقديم الأدلة والحجج التي تثبت عدم صحة القرار أو وجود أخطاء قانونية فيه، يجب أن يتم توفير الوثائق والمستندات اللازمة لدعم الحجج المقدمة.

تقوم المحكمة الإدارية بدراسة الطعن والأدلة المقدمة وتقييم صحة القرار العقاري قد يتم إلغاء القرار إذا تم تأكيد وجود أخطاء قانونية أو تجاوز لصلاحيات المحافظ العقاري، كما يمكن للمحكمة أن تصدر قرارا يقضي بإلغاء القرار أو تعديله أو إعادة دراسته بناء على الأدلة والحجج المقدمة.

الخاتمة

الخاتمة:

ختاماً يمكننا استنتاج أن قرارات المحافظ العقاري تعتبر قرارات إدارية تخضع لرقابة القضاء الإداري يمكن طعن هذه القرارات أمام المحكمة الإدارية من خلال دعوى الإلغاء، وذلك وفقاً للشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

علاوة على ذلك يحق للأشخاص الذين يتأثرون نتيجة أخطاء المحافظ العقاري المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بهم. وفي هذه الحالة، يتحمل التعويض دفعه الدولة بدلاً عن المحافظ العقاري. يعتبر ذلك ضماناً لحقوق الأفراد في استعادة حقوقهم، حيث أن ميزانية الدولة تكون قادرة على تلبية هذه التعويضات بشكل مستدام، بينما قد يواجه المحافظ العقاري صعوبة في دفع التعويضات.

وبهذا الشكل يتم تأمين حماية لحقوق الأفراد المتأثرين بقرارات المحافظ العقاري وتعزيز الشفافية والمساءلة في العمل الإداري.

كما تم التوصل إلى أن المنظومة القانونية المتعلقة بتنظيم الحفظ العقاري قد وفرت العديد من الآليات التي تعزز مصداقية المعاملات العقارية. فعلى سبيل المثال تم تحديد أسباب رفض إجراء الشهر للمحافظ العقاري، سواء بشكل عام أو محدد، مما يساهم في توفير الشفافية والوضوح في عمليات التحقق العقاري. بالإضافة إلى ذلك تتم إجراءات الفحص والمراقبة للوثائق التي تخضع لعملية الشهر على مستوى مختلف الأقسام في المحافظة العقارية، وهذا يعزز دقة وموثوقية العملية.

ومن الجوانب الأخرى، تمنح المنظومة القانونية وسيلة قضائية للطعن في القرارات النهائية الصادرة عن المحافظ العقاري، وهذا يوفر حماية شاملة لحقوق الملكية العقارية للأفراد، حيث يتمكنون من اللجوء إلى القضاء للتأكد من صحة القرارات والدفاع عن حقوقهم بطرق قانونية. هذا التوجه يساهم في ضمان النزاهة والعدالة في إجراءات الحفظ العقاري ويعزز الثقة في النظام القانوني.



ومن النتائج المتوصل إليها كالاتي:

✓ المحافظ العقاري هو موظف ومحاسب عمومي، حيث يقوم بأداء مهمة جبائية تتعلق بتحصيل حقوق التسجيل ورسوم الإشهار المتعلقة بالمعاملات العقارية. يكلف المحافظ العقاري بجمع هذه الرسوم وتحويلها للجهات المعنية وفقا للتشريعات والقوانين المعمول بها. يعد تحصيل هذه الرسوم جزءا من مهام المحافظ العقاري لضمان تنفيذ وتمويل الخدمات العامة والتنمية العقارية في البلد.

✓ يتم تنظيم المسؤولية المترتبة على المحافظ العقاري في القانون الجزائري وفقا للأمر الرئاسي رقم 74/75 المعدل والمتمم.

✓ وفقا لنص المادة 23 من الأمر الرئاسي رقم 74/75 المعدل والمتمم، قام المشرع بتوفير نوع من الحماية للمواطنين من خلال إقرار مسؤولية الدولة عن الأخطاء المهنية التي يرتكبها المحافظ العقاري في ممارسة وظائفه. وذلك يشمل تعويض الأشخاص الذين يتعرضون لأضرار نتيجة لتلك الأخطاء المهنية.

✓ تقوم مسؤولية المحافظ العقاري على تحديد الأخطاء التي ارتكبها وتحديد طبيعتها، ومن ثم يتم تحديد نوع المسؤولية المترتبة على ذلك. قد تكون المسؤولية مدنية إذا تسببت الأخطاء في إلحاق أضرار مادية بالأفراد أو الممتلكات. وقد تكون إدارية إذا تعلقت بانتهاك القواعد والإجراءات المنظمة للحفاظ العقاري. وفي حالة وجود تجاوزات جنائية، قد يتم تحميل المحافظ العقاري مسؤولية جزائية.

✓ فيما يتعلق بالمسؤولية المترتبة على المحافظ العقاري، فالتشريعات الجزائرية لم تحدد بشكل واضح طبيعة المسؤولية التي يمكن أن تفرض عليه في حالة وجود أخطاء في قراراته. وتعتمد مسألة توقيع الجزاء على المحافظ العقاري على طبيعة الخطأ ودرجته في بعض الأحيان.

✓ المحافظ العقاري يخضع لرقابة قضائية تمكن من مسائلته قضائيا في حالة حدوث أي تجاوز من جانبه، وهذا يعطي تنظيما قانونيا لمسؤوليته. ومع ذلك يجب أن نأخذ في الاعتبار أن هذه الرقابة قد تؤثر على دعائم نظام الشهر العقاري ومبادئه التي تعزز

للشهر أثراً نقياً وقوة إثبات مطلقة. وتتجلى هذه الحماية من خلال إتاحة حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

✓ يتعين على القضاء تحديد المسؤولية وفقاً للقوانين والتشريعات المعمول بها، وذلك عندما يقدم المتضررون شكوى أو دعوى قضائية تطالب بتحميل المحافظ العقاري المسؤولية عن الأخطاء التي ارتكبها في قراراته. يجب أن يتم التحقق من حقيقة الأخطاء وتقييمها بناءً على الوقائع والأدلة المقدمة قبل اتخاذ قرار بتحميل المحافظ العقاري المسؤولية اللازمة.

✓ يتم استثناء الخطأ الجسيم من هذه المسؤولية. في حالة وجود خطأ جسيم يرتكبه المحافظ العقاري، يحق للدولة استرداد المبالغ التي دفعتها نتيجة لتلك الأخطاء.

بناءً على هذه النتائج، يمكن اقتراح الإجراءات التالية لمعالجة هذا الموضوع:

✓ وضع منظومة قانونية مدققة خاصة بالمحافظين العقاريين: ينبغي وضع قوانين وتشريعات دقيقة وشاملة تنظم مهنة المحافظ العقاري، تحدد مهامه وسلطاته وواجباته وحقوقه ومسؤولياته بوضوح. يجب أن تهدف هذه المنظومة إلى تنظيم مهمة المحافظ العقاري بشكل محكم، والحفاظ على الحقوق العقارية من التلاعب أو الضياع. وينبغي أن يتم التأكيد على المسؤولية عن الأعمال المخولة له في إدارة المحافظة العقارية.

✓ توعية المحافظين العقاريين: يجب أن يتم توعية المحافظين بأهمية مسؤوليتهم والتزامهم بمهامهم بشكل صحيح. يمكن تنظيم منتديات دورية تجمع المحافظين لمناقشة ومعالجة قضايا مسؤولية المحافظ العقاري، وتبادل الخبرات والمعرفة. يمكن لهذه الفعاليات أن تساهم في تطوير الأفضليات ووضع الحلول المناسبة لأهم القضايا والتحديات التي يواجهونها.

✓ إنشاء نظام للتعويض: يمكن دراسة إنشاء نظام خاص للتعويض عن الأخطاء المهنية التي قد يرتكبها المحافظ العقاري. يمكن أن يستلهم هذا النظام من النماذج المعمول بها في بعض الدول الأخرى، مثل فرنسا التي تحجز نسبة من الرسوم العقارية لتعويض الأخطاء المحتملة، أو المملكة المغربية التي أنشأت صندوق تأمين خاص لتوفير تعويضات في حالة وقوع أخطاء من قبل المحافظ العقاري. يجب أن يكون هذا

النظام متوازنا ومنصفاً، ويهدف إلى تعزيز المسؤولية والجودة في أداء مهام المحافظ العقاري.

تنفيذ هذه المقترحات قد يساهم في تعزيز الحماية القانونية للمحافظ العقاري وتحقيق توازن مناسب بين الرقابة والمساءلة والقدرة على أداء المهام بكفاءة ومهنية.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

أولاً. النصوص القانونية

أ. القوانين

- 1) القانون 02/09 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتضمن حماية الأشخاص المعوقين وترقيتهم، ج ر عدد 34 المؤرخة في 14 ماي 2002.
- 2) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخ في 23 أبريل 2008.
- 3) القانون رقم 10-113 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 سنة 2011.
- 4) القانون رقم 12-2017 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 سنة 2012.

ب. الأوامر:

- 5) الأمر 06/03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المؤرخ في 15 يوليو 2006، ج ر عدد 46 المؤرخة في 16 يوليو 2006.
- 6) الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- 7) الأمر 74-75 السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات والحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار من أجل تأسيس البطاقات العقارية.
- 8) الأمر رقم 8 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بموجب القانون 07-105 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 31 لسنة 2007

ثانياً. المراسيم التنفيذية

- 9) المرسوم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

- 10) المرسوم التنفيذي رقم 755-16 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 30، لسنة 1976.
- 11) المرسوم التنفيذي رقم 75/36 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المؤرخ في 14/04/1976 .
- 12) المرسوم 85/59 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، ج ر عدد 13 المؤرخة في 24/03/1985.
- 13) المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 10 لسنة 1991 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-998 المؤرخ في 04 أبريل 2015، الجريدة الرسمية، العدد 118، السنة 2015.
- 14) المرسوم التنفيذي 92/116، المؤرخ في 14/03/1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر عدد 21، المؤرخة في 18/03/1992.
- 15) المرسوم التنفيذي 10/300 المؤرخ في 29/11/2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، ج ر عدد 74، المؤرخة في 05/12/2010.

### ثالثا: القرارات الوزارية

- 16) القرار المؤرخ في 04/06/1991، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظات العقارية، ج ر عدد 38، المؤرخة في 14/08/1991.
- 17) القرار المؤرخ في 20 فبراير 1999 يؤهل إدارة أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.
- 18) القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في : 20/02/1999، الذي يؤهل أعوان الإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية،

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 20 بتاريخ 26/03/1999.

19) قرار وزاري المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، المؤرخ في 12 مارس 2013 ج ر عدد 47 المؤرخة في 25/09/2013.

20) التعليم رقم 06 المؤرخة في 06 ماي 2008، تتضمن تعديل التعليم رقم 02 المؤرخة في 25 جانفي 1997 المتعلقة بإثبات الوضعية إزاء الخدمة الوطنية بصفة مسبقة للتوظيف وتسليم بعض الوثائق الإدارية، الصادرة عن رئيس الحكومة

### قائمة المراجع

#### أولا. الكتب

21) أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الخطأ الجسيم للعامل وأثره على الحقوق الواردة في قانون العمل، المطبعة الحديثة العربية، مصر، 1979.

22) آسيا دوة وخالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008.

23) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دط، 2013.

24) رشيد خاوفي، قانون المنازعات الإدارية الجزء الثاني الطبعة الثانية 2013، ديوان المطبوعات الجامعية.

25) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدية، الجزائر، دط، 2001.

26) سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2015.

27) سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2013.

28) عادل بوعمران، دروس في المنازعات الادارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014.

- (29) عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، ط8، الجزائر، 2013.
- (30) علي فيلاي، الالتزامات الفعل المستحق للتعويض موقم للنشر، الجزائر، ط3، 2012.
- (31) عمار بوضياف الوظيفة العامة في التشريع الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2015.
- (32) عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- (33) لوزية عبد الستار، النظرية العامة للخطأ غير العمدي، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، القاهرة، 1977.
- (34) ليلي زروقي، حمدي عمر باشاء المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط1، 2010.
- (35) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط1، 2008.
- (36) محمد الصغير بعلي الوجيز في المنازعات الادارية دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، ط1، 2005 .
- (37) محمد بوضياف، الجريمة التأديبية للموظف العام في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط1، 1986.
- (38) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى الجزائر، ط1، 2011.

#### ثانيا. الأطروحات والمذكرات

##### أ. الأطروحات

- (39) لبيش ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012.



ب. المذكرات

- 40) أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون خاص، جامعة تلمسان، الجزائر، 2007.
- 41) بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007.
- 42) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
- 43) توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2014.
- 44) تيشات سلوى أثر التوظيف العمومي على كفاءة الموظفين بالإدارات العمومية الجزائرية، مذكرة ماجستير، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2010.
- 45) حاج إبراهيم رانية، الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري بالجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- 46) حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2003.
- 47) حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية، الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.
- 48) صادقي نبيلة، دفتر العقاري ودوره في الآليات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2006-2009.
- 49) عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982.
- 50) كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.
- 51) مخلوفي محمد، مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بالقانون المصري والفرنسي، رسالة ماجستير، الجزائر، 1988.

ثالثا. المجلات والملتقيات

أ. المجلات:

(52) بن صابر فتيحة، الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، الجزائر المجلد 8، العدد2، 2022

(53) عباسة الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجبالي الياوس، سيدي بلعباس، المجلد3، العدد2، 2018.

(54) عبد السلام أحمد بني حمد، دور الاتفاقيات الدولية والإقليمية في تنظ جنسية مجلة الندوة للدراسات القانونية المحكمة العدد الثالث لسنة 2015.

(55) مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في الغاء الدفتر العقاري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، افريل 2006

ب. الملتقيات:

(56) عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية جامعة المدية 2011.

ج. المحاضرات

(57) عزري الزين، الأعمال الادارية ومنازعاتها، محاضرات أقيت على طلبة الماستر بكلية الحقوق والعلوم السياسية، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي وأثره على حركة التشريع، جامعة بسكرة، 2014

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى
	شكر وعران
1.....	مقدمة .....
	الفصل الأول: الإطار القانوني للقرارات الصادرة عن المحافظ العقاري
7.....	تمهيد.....
8.....	المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري .....
8.....	المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري وبيان الطبيعة القانونية له .....
8.....	الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري.....
11.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظ العقاري.....
14.....	المطلب الثاني: المسار المهني للمحافظ العقاري .....
15.....	الفرع الأول: شروط تعيين المحافظ العقاري .....
21.....	الفرع الثاني: حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري .....
24.....	المبحث الثاني: مفهوم القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.....
24.....	المطلب الأول: الطبيعة القانونية للقرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.....
25.....	الفرع الأول: تعريف القرار الصادر عن المحافظ العقاري .....
27.....	الفرع الثاني: أركان القرار الصادر عن المحافظ العقاري .....
31.....	المطلب الثاني: الأشكال القانونية للقرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.....
31.....	الفرع الأول : قرارات المحافظ العقاري في التحقيق العقاري .....
37.....	الفرع الثاني: قرارات المحافظ العقاري في الدفتر العقاري.....
43.....	خلاصة الفصل.....

الفصل الثاني: آليات الطعن في القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري

45	تمهيد
46	المبحث الأول: إجراءات رفع دعوى الطعن والجهات القضائية المختصة.
46	المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى
46	الفرع الأول: الإجراءات التي تسبق الطعن القضائي.
50	الفرع الثاني: إجراءات التبليغ للمعني بالأمر
52	المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة.
52	الفرع الأول: دعوى الإلغاء.
58	الفرع الثاني: دعوى القضاء الكامل .
59	الفرع الثالث: دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري.
61	المبحث الثاني: آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري.
62	المطلب الأول: التعويض إذا تم الإلغاء
62	الفرع الأول: إلتزام الدولة بالتعويض
65	الفرع الثاني: الأساس القانوني في التزام الدولة بالتعويض.
67	المطلب الثاني: دعوى الرجوع التي ترفعها الدولة ضد المحافظ العقاري
67	الفرع الأول: الأساس القانوني في دعوى الرجوع.
77	الفرع الثاني: إجراءات دعوى الرجوع
80	خلاصة الفصل
82	الخاتمة
86	قائمة المصادر والمراجع

## ملخص

تسلط هذه الدراسة الضوء على القيود المحددة للقرارات التي يصدرها المحافظ العقاري حيث يمكن طعن قرارات المحافظ العقاري عن طريق دعوى قضائية أمام القضاء العادي أو الإداري، ويتطلب قبول الدعوى امتثالا للشروط الشكلية والموضوعية المذكورة في البحث، يكون المحافظ العقاري مسؤولا وظيفيا وقضائيا باعتباره موظفا عموميا وصاحب الاختصاص في اتخاذ القرارات، تمنح الضمانات المناسبة للمحافظ العقاري، حيث يمكن طعن قراراته المتعلقة بالشهر، وتتحمل التبعات المادية والتعويضات نتيجة قراراته المعيبة، يقوم الدولة برفع دعوى الرجوع ضده وتطالبه بالتعويض، وتقدم هذه الدعوى عن طريق تقديم شكوى رسمية إلى السلطة القضائية المختصة، وعادة ما تقدم أمام المحكمة الإدارية، فالرقابة الإدارية ودعوى الرجوع تلعبان دورا هاما في توجيه وتعزيز عمل المحافظ العقاري، وتحمي حقوق المواطنين وتضمن تعويضهم عن الأضرار التي يمكن أن تنتج عن قرارات المحافظ العقاري المشكوك فيها. الكلمات المفتاحية: الطعن، القرارات الادارية، المحافظ العقاري.

### **Sammury:**

This study sheds light on the specific limitations of decisions issued by the Real Estate Governor. Decisions made by the Real Estate Governor can be challenged through a legal lawsuit filed before either the ordinary or administrative courts, and the acceptance of the lawsuit requires compliance with the formal and substantive conditions mentioned in the research. The Real Estate Governor is responsible both functionally and judicially, as they are considered a public employee with the authority to make decisions. The appropriate guarantees are provided to the Real Estate Governor, allowing their decisions related to property matters to be challenged. They are held accountable for any material consequences and compensations resulting from flawed decisions. The state files a lawsuit for recourse against the Real Estate Governor and demands compensation. This lawsuit is initiated by submitting an official complaint to the competent judicial authority, usually presented before the administrative court. Administrative oversight and the recourse lawsuit play a crucial role in directing and strengthening the work of the Real Estate Governor, protecting the rights of citizens, and ensuring compensation for damages that may arise from questionable decisions made by the Real Estate Governor.

**Keywords:** appeal, administrative decisions, Real Estate Governor.