

الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري

*Appeal against the decisions of the Governer real Estate before
the administrative Judiciary*د.بن صابر فتيحة¹،

1 كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، الجزائر،



تاريخ النشر: .. / .. / 2019

تاريخ القبول: .. / .. / 2019

تاريخ الإرسال: .. / .. / 2019

ملخص:

من خلال هذه الدراسة سوف نحاول تسليط الضوء على القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري وسلطاته الواسعة في هذا المجال، ومن جهة أخرى سنرى كيف أن هذه السلطة التي خولها له القانون هي سلطة محدودة ومقيدة، والدليل على ذلك هو السماح للأفراد أو الهيئات التي صدر القرار ضدها أن تلجأ إلى القضاء الإداري وتطعن في هذه القرارات إذا ما وجد فيها عيب من العيوب التي حددها القانون، وأكملت تفاصيلها اجتهادات القضاء.

الكلمات المفتاحية: المحافظ العقاري، القرار الإداري، القضاء الإداري

Abstract:

Through this study, we will try to shed light on the decisions issued by the real estate officer before the administrative judiciary, with its wide authority, in such concern.

From another side, we will see how the given authority by law is limited and restricted and the proof is that the individuals or the organisations are permitted to refuse the issued decision against them, through the administrative judiciary, in case of finding one of terminated fault by law and its details are completed through the judiciary interpretations.

Key Words: *The Real estate officer, The administrative decision, the administrative judiciary*

1- المؤلف المرسل: بن صابر فتيحة ، الإيميل: authora.s@mail.com

مقدمة :

تلعب الملكية العقارية اهمية بالغة في حياة المجتمعات باعتبارها من أهم عناصر اكتساب الثروة ومن أهم مقاييسها، وقد أصبحت مع مرور الزمن من المواضيع التي وجب على كل دولة تنظيمها، وذلك من أجل ضمان حقوق الأفراد بما يتناسب مع مقتضيات المصلحة العامة.

ومن أجل تحقيق هذه الأهداف ارتأت الدول أن السبيل الوحيد هو اشهار هذه التصرفات والحقوق العقارية، حتى يستطيع كل متعامل مع العقار معرفة ماله من حقوق وما عليه من واجبات.

ولذلك فقد أحاطها المشرع الجزائري بحماية قانونية عن طريق التشريعات المختلفة، وأوجد لها الهياكل الادارية التي تسهر عليها، كما سخر مجموعة من الهياكل البشرية للقيام بهذه الإجراءات، وهذا كله طبعا لا يخلو من رقابة القضاء على وجوب احترام هذه الإجراءات.

ومن أهم الأشخاص الذين يقومون ببعض الإجراءات داخل المحافظة العقارية المحافظ العقاري، فهذا الأخير يعين بموجب قرار من وزير المالية من اجل ادارة هيئة ادارية مكلفة بالشهر العقاري¹، و التي هي المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري، و هو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية، و يقوم بعدة مهام تتجلى أساسا بمسك السجل العقاري، و ترقيم العقارات المسوحة طبقا للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 بناء على وثائق مسح الأراضي و تسليم الدفتر العقاري المعدل و المتمم، و تحصيل الرسوم طبقا للمادة 26 من الأمر رقم 75/75 المؤرخ في 1975/11/12 الخ.

و لذلك قد يصدر المحافظ العقاري أثناء ممارسته للمهام الموكلة اليه قرارات تسبقها اجراءات معينة، فهو يقوم بتلقي ايداع الوثائق المخصصة للشهر من قبل الموثقين و الضباط العموميون و الادارات العمومية، ليقوم بفحصها فحصا سريعا من أجل تحديد الوثائق الناقصة أو المرفوضة، و بعد قبوله الايداع يبدأ في اجراءات الفحص الدقيق للوثائق، للتأكد من مطابقتها للقانون، فان كانت الوثائق سليمة يتم اجراءات الشهر ليقوم في الأخير بتقييد الحقوق في البطاقات العقارية، و تسليم الدفاتر العقارية و ان كانت الوثائق المودعة فيها عيب يصدر قراره برفض الايداع أو الاجراء، و يوقف اجراءات الشهر العقاري و يبلغ القرار للجهة صاحبة الايداع.²

نظرا لهذه الأهمية التي تلعبها قرارات المحافظ العقاري، فسنحاول البحث في هذه القرارات وتبيين الاجراءات المتبعة لاتخاذها، وكذلك التطرق الى كيفية الطعن في هذه القرارات، ودور الرقابة الادارية ممثلة في السلطة الرئاسية للمدير الولائي للحفظ العقاري، والرقابة الوصائية ممثلة في وزير المالية في التوجيه والرقابة على شخص المحافظ العقاري، بالإضافة الى معرفة دور الدولة ومسؤوليتها عن الأخطاء التي قد يرتكبها المحافظ العقاري.³

ومن هنا يمكننا طرح الإشكالية القانونية التالية:

- ما هي الطعون المرتبطة بالقرارات الإدارية التي يتخذها المحافظ العقاري، ومن هي الجهات المختصة بهذه الطعون؟

للإجابة على هذه الاشكالية ارتأينا تقسيم خطة البحث الى قسمين يتضمن القسم الأول تحديد الإطار العام للقرار الإداري الذي يتخذه المحافظ العقاري، أما القسم الثاني فنخصصه لطرق الطعن في القرار الإداري والاجراءات المتبعة والجهات المختصة في ذلك.

1. المبحث الأول: الإطار العام لقرارات المحافظ العقاري

تعتبر القرارات الادارية أهم إمتيازات السلطة العامة التي منحها المشرع للإدارة من أجل سير نشاطها و تحقيق المصلحة في أحسن الظروف و الأوقات،

و باعتبار أن المحافظة العقارية هي ادارة عمومية فهي تقوم بتسيير نشاطها عن طريق القرارات الادارية التي تهدف الى تحقيق المصلحة العامة.⁴ ولفهم القرار الاداري وتحديد الأركان التي يقوم عليها هذا القرار، سوف نتناول مفهوم القرارات أولاً، ثم تحديد كل ركن من أركانها وتحديد أهميته القانونية من خلال اعطاء بعض الأمثلة، ثم نتعرض لأهم الاجراءات التي تسبق قرارات المحافظ العقاري في تقييد الملكية والحقوق العينية في البطاقات العقارية ممثلة في الايداع والاجراء.

فهما اجراءان لا بد منهما، قبل أي عملية شهر هدفهما التدقيق والتحقق من صحة الوثائق المودعة للشهر التي تتوج في مرحلة نهائية بالدفتر العقاري، هذا الأخير يملك قوة ثبوتية وحجية مطلقة في المعاملات العقارية. و لذا سوف نتطرق الى تنظيم القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري سواء من ناحية تعريفها و أركانها و من ثم التطرق الى المراحل التي يمر عليها صدور القرار الإداري.

1.1. تنظيم قرارات المحافظ العقاري

إن المحافظ العقاري عند إصداره لقرارات ادارية التي يكون هدفها سير نشاط المحافظة وشهر العقود التوثيقية والإدارية والقرارات الادارية والقرارات القضائية، فالقرار الإداري هو الوسيلة القانونية لسير هذا النشاط، ولفهم القرار الإداري⁵ والإجراءات التي تسبق اتخاذ هذا القرار سوف نتناول أولاً تعريف القرار الإداري بشكل عام، ومفهوم قرارات المحافظ العقاري بناء على النصوص القانونية، كما سنتناول أهم أركان قرار المحافظ العقاري وأهمية كل ركن من هذه الأركان.

الفرع الأول: تعريف قرارات المحافظ العقاري

لم يحدد المشرع الجزائري تعريفاً دقيقاً للقرار الإداري بل ترك ذلك للفقهاء والقضاء للقيام بذلك، إلا أنه يمكن تعريف القرار الإداري من خلال الصيغة القانونية التي احتوتها: " إعلان الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة

بمقتضى القوانين واللوائح، بقصد إنشاء أو تعديل أحد المراكز القانونية يكون ممكناً أو جائزاً قانوناً، وكان الهدف منه تحقيق المصلحة العامة".⁶

هذا التعريف هو تعريف شامل للقرارات الإدارية وبما أن قرارات المحافظ العقاري هي قرارات تتوفر فيها عناصر هذا التعريف، وبالتالي فإن القرارات التي يتخذها المحافظ العقاري في هذه المجالات هي قرارات إدارية، وبالتالي يمكن تعريفها بأنها: "تلك القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقاري بمناسبة أدائه لمهامه وفق المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم، وبارادته المنفردة قصد انشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية منسوبة أساساً على حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية المرتبطة بالعقارات".⁷

وبالتالي فإن قرارات المحافظ العقاري تتوفر فيها الخصائص التالية:

-القرار الإداري عمل قانوني نهائي، فهو لا يحتاج الى تصديق من سلطة أعلى، أي يكون تنفيذي وبالتالي يخرج عن نطاق الأعمال التمهيدية والتحضيرية.

-صدوره بالإرادة المنفردة لسلطة إدارية وطنية، أي دون إشراك إرادة أخرى معها، وبذلك نميزها عن العقود الإدارية التي قد تنشأ بتوافق إرادتين.⁸

-يرتب آثاراً قانونية سواء بإنشاء مراكز قانونية جديدة منسوبة أساساً على حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية أو إلغائها.

من خلال التعرف على ماهية القرارات الإدارية التي يصدرها المحافظ العقاري و ذكر الخصائص المميزة لها سوف نتعرف على الأركان التي يمكن من خلالها أن نضفي الصفة الإدارية على القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري.

الفرع الثاني: أركان القرار الإداري الصادر من المحافظ العقاري

القرارات الصادرة من المحافظ العقاري هي كغيرها من القرارات التي يجب أن يراعى فيها مبدأ المشروعية، وإحترام القانون، وهنا سوف نحاول دراسة كل ركن من هذه الأركان.

أولاً: الإختصاص والمحل

الإختصاص و المحل هما ركنان لا بد منهما، ليكون القرار الذي يصدره المحافظ العقاري قرار إدارياً.

1- الإختصاص: يعني الإختصاص السلطة أو الصلاحية القانونية التي تخول صاحبها إصدار القرار ويعتبر ركن الاختصاص أهم أركان القرار الإداري فلقد نصت المادة 20 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد بموجب هذا الأمر".⁹

وبالتالي فإن إختصاص المحافظ العقاري الرئيسي هو مسك السجل العقاري وإجراء عملية الشهر، وهو إختصاص مخول إليه قانوناً.

2-المحل: يقصد به محل القرار أو الأثر الذي ينجم عن القرار مباشرة، سواء بإنشاء حقوق أو تعديلها أو إلغائها، و من الشروط التي يجب أن تتوفر في المحل أن يكون جائزاً و ممكناً قانوناً، وإلا كان باطلا لمخالفته للقانون، فمثلاً قيام المحافظ بشهر ملكية عامة لشخص خاص يعتبر قراراً باطلاً لغيب المحل.¹⁰

ثانياً: السبب والشكل والإجراءات

إضافة إلى ركني الاختصاص و المحل لا بد من توافر عناصر أخرى حتى يصبح القرار الذي يصدره المحافظ العقاري إدارياً هي كالاتي:

1-السبب: هو الحالة القانونية أو الواقعة المادية التي تجعل الإدارة تتدخل لتصدر القرار، أي السند الذي يدفع المحافظ للاستصدار قراراته المختلفة.

ويشترط أن يكون السبب مشروعاً وأن يكون قائماً وموجوداً، فإذا زال الوضع أو كان غير موجود أصلاً، فلا يعطى للمحافظ الحق في إصدار القرار الإداري.¹¹

2- الشكل والإجراءات: يقصد بها الترتيب والتصرفات التي تتبعها الإدارة وتقوم بها قبل إتخاذ القرار الإداري، أما الشكل فهو المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري.

ونظراً لخصوصية وأهمية قرارات المحافظ العقاري من حيث تأثيرها على المراكز القانونية للأفراد والدولة، فإن المشرع الجزائري قد ألزمها بإجراءات معينة من ناحية المواعيد الخاصة بالشهر، وكذا مسك البطاقات العقارية و عقود الملكية والسجلات التي تؤثر دورياً لدى المحكمة، وبالتالي لم يتزك المشرع الجزائري المجال واسعا للمحافظ العقاري للإجتهد والتوسع في الأشكال والإجراءات.¹²

2.1. المطلب الثاني: مراحل صدور القرار الإداري للمحافظ العقاري

أثناء إصدار القرار الإداري من المحافظ العقاري، فإن هذا الأخير يقوم بالعديد من الإجراءات والتي تعتبر في الوقت نفسه قرارات إدارية يمكن الطعن فيها أمام القضاء الإداري، وهي كالتالي:

الفرع الأول: مرحلة الإيداع و الإجراء

هذين المرحلتين تعتبر من أهم المراحل التي تضي الصفة الإدارية على القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.

أولاً: مرحلة الإيداع

هو إجراء قانوني أولي لا بد منه في عملية الشهر، يتمحور حول:

- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقله أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة

بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

-جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري العمل به، وكذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات. -المحاضر المعدة من قبل مصلحة الأراضي والمنتبة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية بحسب المادة 14 من الامر 74/75 المعدل و المتمم.¹³

ويكون ذلك بالقسم المخصص للإيداع بالمحافظة العقارية، وهو قسم الإيداع وعمليات المحاسبة مقابل وصل أو سند.

وتنص المادة 41 من المرسوم 63/76 الصادر بتاريخ 1976 /3/25 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري بأنه يكون للمحافظ العقاري سجل يسجل فيه يوميا عمليات الإيداع وحسب الترتيب العددي، ويسجل على هذا السجل القاضي المختص إقليميا التي تقع في دائرة إختصاصه المحافظة العقارية.¹⁴

وبالرجوع الى نص المادة 90 من نفس المرسوم السابق " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار، والمحرة من قبلهم وذلك ضمن الأجل المحددة وبكيفية مستقلة عن إرادة الاطراف.

و من خلال نص هذه المادة نجد أن الاشخاص المؤهلين لعملية الايداع هم الموثقون و الضباط العموميون و أمناء الضبط و الإدارات العامة.¹⁵

كما حددت المادة 99 من المرسوم السابق اجال ايداع العقود المحررة وأوجبت عقوبة تهديده قدرها 1000 دينار جزائري على المكلفين بالإيداع، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004.

وفي حالة رفض المحافظ العقاري لإجراء الإيداع فهذا الرفض يكون بموجب قرار إداري ممضي ومسبب من طرف المحافظ العقاري.¹⁶

ثانيا: الإجراء

عند توافر شروط العقد وهوية الأطراف وتعيين العقار، يقرر المحافظ العقاري إكمال إجراءات الشهر بإتخاذ مجموعة من الإجراءات التي تضيفي على العقد الصفة النهائية، وتتمثل في إنشاء البطاقة العقارية بالنسبة للبلديات التي لم تتم فيها عملية المسح، أما بالنسبة للأراضي الممسوحة يقوم المحافظ العقاري بتدوين الحالة الوصفية والقانونية للعقار إضافة الى ذلك يجب على المحافظ التأشير على الدفتر العقاري.

فإذا كان رفض الايداع يستوجب فحصا شاملا، فإن رفض الإجراءات يستوجب فحصا كاملا، ففي حالة وجوب أسباب قانونية لوقف عملية الاجراء، يقوم المحافظ بتبليغ قرار رفض الإجراءات عن طريق قرار إداري مكتوب ومسبب بالأسباب القانونية، وممضي من طرف المحافظ العقاري يبلغ إلى الجهة الإدارية صاحبة الايداع.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري يعتبر من أهم القرارات التي يتخذها المحافظ العقاري، ويمكن تعريفه حسب المادة 19 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1975/03/26 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بأنه " سند إداري يسلم إلى مالك العقار الممسوح طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية".¹⁷

كما نصت المادة 18 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم على أنه يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراءات الأول دفترا عقاريا تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وأن تتوافق مجموعة البطاقات العقارية مع الدفتر العقاري".

ويعتبر الدفتر السند الوحيد في إثبات الملكية، بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري، وهو ما أشارت اليه المادة 19 من الأمر 74 /75 المعدل و المتمم بقولها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة

على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري، والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".¹⁸

وحول تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فلقد اختلفت الآراء حول ما إذا كان قرارا إداريا أو لا، فالرأي الأول يعتبره قرارا إداريا بحيث يحتوي على عناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه تصرف إداري يخضع الى الشكل المحدد قانونا، وأنه صادر من جهة إدارية هي المحافظة العقارية وبسلطتها المنفردة ويرتب أثاره القانونية.

أما الرأي الثاني فلا يعتبره قرارا إداريا، ذلك أنه لا يصدر بشكل انفرادي ولا يحدث اثاره القانونية، وانما دوره كاشف للمناصب القانونية فقط، وبالتالي فهو مجرد شهادة إدارية او عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري.

غير أن هذا الرأي قد انتقد من قبل الأشخاص الذين يحوزون حيازة قانونية، يمكن أن يحصلون على دفتر عقاري، وهو ما جاء في التعلية الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة رقم 004618 المؤرخة في 2004/06/04، وبالتالي فإنه لا يعتبر كاشفا للحقوق وانما منشأ لها.

وبالتالي فإن الدفتر العقاري هو قرار إداري على أساس أنه لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء.

2. المبحث الثاني: الطعن القضائي في قرارات المحافظ العقاري

من خلال ما تطرقنا اليه في المبحث الأول فإن قرارات المحافظ العقاري تعتبر قرارات إدارية تخضع للرقابة القضائية كباقي القرارات، وذلك لحماية حقوق المتعاملين من الأخطاء التي يقع فيها المحافظ العقاري، سواء كانت لسوء التقدير أو للتعسف في استعمال السلطة، إذ منح المشرع الجزائري ضمانات قضائية لحماية حقوقهم والتي تتمثل في الطعن أمام القضاء إذا كان قرار المحافظ العقاري مشوبا بعيب من عيوب القرار الإداري، بالإضافة إلى إمكانية المطالبة بالتعويض إذا تسبب القرار المعيب بأضرار للمتقاضين، ومن هذا

المنطلق سيتم التطرق إلى إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري والآثار المترتبة عليها في المطلبين التاليين:

2.1. المطلب الأول: الإجراءات السابقة للطعن القضائي

هناك إجراءات محدّدة قانوناً 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.

الفرع الأول: القرارات محل الطعن أمام القضاء الإداري

حوّل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري إصدار عدّة قرارات، مثل منح الدفتر العقاري والترقيم النهائي تسجيل الإيداع، تسجيل الإجراء...، منها ما تقبل الطعن أمام القضاء العادي مثل منازعات الترقيم المؤقت التي لا تعتبر قرارات نهائية، أما بعض القرارات فتعتبر إدارية تجيز الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية، ومن أهم قرارات المحافظ العقاري والتي تكون عرضة للطعن والتي تم تعريفها في المبحث الأول كالتالي:

أولاً: قرار رفض الإيداع

يقوم المحافظ العقاري برفض إيداع الوثائق والعقود المرفقة بها بغرض شهرها في حالة وجود عيب أو نقص فيها يخالف قوانين إجراء الإيداع، وذلك بعد الفحص الدقيق لجميع المستندات، يصدر قرار برفض الإيداع وعادة ما يكون الرفض بصفة كلية لكن هناك بعض الحالات يكون فيها قرار الرفض جزئي وتتمثل هذه الحالات في: ¹⁹

- 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. ²⁰

- المزايدة حسب 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.

- إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهون، أو نسخة التنبيه المتساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقاً وأن الرفض لا ينطق به إلا بالنسبة للعقارات الأخرى التي يكون تعيينها ناقصاً.²¹

أما في أغلب الحالات فيكون قرار الرفض كلي بسبب غياب إحدى الوثائق أو وجود نقص في المحرر المودع، ومن بين الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإيداع نجد:²²

- عدم تقديم الدفتر العقاري.

- عدم تقديم وثيقة واجب تسليمها للمحافظ العقاري أو لم تعطي الإثبات المطلوب.

- عندما تظهر أن النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم قصد الإشهار غير صحيح من حيث الشكل.

- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس.

- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم.

- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة، أو عندما لا تتوفر هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

ثانياً: قرار رفض الإجراء

يتم فحص كامل ودقيق للوثائق التي تم قبول إيداعها وتسجيلها في سجل الإيداع عن طريق إجراء مقارنة الوثائق التي شهِرت من قبل والمذكورة

في البطاقة العقارية،²³ وإذا تبين للمحافظ العقاري نقص في الوثائق أو عدم تطابقها فإنه يرفض الإجراء، ومن بين أسباب الرفض التي ذكرها المشرع الجزائري هي:²⁴

- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- إذا كان العقد المقدم قصد الإشهار مشوبا بإحدى أسباب البطلان.
- إذا كان تعيين الأطراف وتعيين العقارات غير متوافقة مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- إذا تم اكتشاف بان الحق غير قابل للتصرف فيه.
- عندما يظهر في وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

- إذا كان الإجراء المنصوص عليه في المادة 95-1 غير صحيح، وهذا الإجراء يتعلق بتسجيلات الرهون والامتيازات المتجددة بحيث يودع الدائن بالمكتب الذي توجد به العقارات جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة ويكون موضوعهما هو تجديد تسجيل سابق.

الفرع الثاني: اجراءات التبليغ للمعني بالأمر

بعدما يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء، فإنه يقوم بتبليغ القرار إلى الشخص المعني، ومن ثم تفتح آجال الطعن أمام القضاء ويتم ذلك وفقا للآتي:

أولاً: كيفية سير إجراءات التبليغ

بعدما يلاحظ المحافظ العقاري عدم صحة المستندات المودعة للإشهار لإحدى الأسباب المذكورة آنفاً، لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية، ويبلغ قرار الرفض في أقصى أجل قدره خمسة عشر يوماً تسري ابتداء من عدم الإيداع المكتشف إلى الشخص المعني الذي وقع في أسفل الصورة الرسمية.²⁵

ويكون التبليغ إما مباشرة للموقع على شهادة الهوية بنفسه أو بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام ترسل خلال خمسة عشر يوما للإيداع إلى الموطن المذكور في الوثيقة المودعة.

وبعدما يستلم المبلغ التبليغ المباشر أو الرسالة الموصى بها يفتح أجل خمسة عشر يوما من أجل تصحيح سبب الرفض من قبل المحافظ العقاري، وإذا انقضت هذه المدة ولم يتم المعنى 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 المعنى في أجل ثمانية أيام وفقا للإجراءات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.²⁶

بعدما يتلقى الشخص المعنى برفض القرار بصفة رسمية تفتح أجل الطعن أمام القضاء الإداري وتتم إجراءاته كالتالي:

ثانيا: الجهة المختصة بإجراء الطعن القضائي

نصت المادة 24 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم على أن " قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة"²⁷ ، وحددت المادة 110 من المرسوم 63/76 في آجال شهرين ونصت على أنه يتم الطعن وفقا لقانون الإجراءات المدنية".

نظرا لإلغاء قانون الإجراءات المدنية بقانون آخر وهو قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يتم إتباع إجراءات الطعن طبقا لأحكام القانون الجديد، ومنه تكون الإجراءات أمام الجهة القضائية كالتالي:

وفقا للمادة 800 من قانون 09/08 فإن المحافظة العقارية تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وبالتالي فقرارات المحافظ العقاري تعتبر قرارات إدارية يتم النظر فيها أمام المحكمة الإدارية عن طريق دعوى الإلغاء، التي تستوجب شروط وأجال لرفعها وهي كالتالي:

2.2 المطلب الثاني: الدعاوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري

بعد إنقضاء المهلة المحددة للطاعن في تصحيح إجراءات الإيداع، وتم صدور القرار النهائي بالرفض من قبل المحافظ العقاري، يرفع طعن في قرار المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة الذي يترتب عنه انعقاد دعوى الإلغاء للنظر في مشروعية قرار المحافظ العقاري، وإذا تم ثبوت عدم مشروعية القرار والحكم بإلغائه يجوز للطاعن برفع دعوى التعويض إذا كان قد تضرر من قرار الرفض للمحافظ العقاري وسيتم التفصيل في هذه الجزئيات كالاتي:

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

هي دعوى ترفع أمام المحكمة الإدارية بهدف إلغاء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية إذا كان يشوبه عيب من عيوب القرار الإداري.

أولاً: شروط رفعها

يجب على رافع دعوى الإلغاء أن تتوفر فيه الصفة والمصلحة والأهلية التي نصت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى تقديم القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر.²⁸

ثانياً: أجال رفعها

وفقاً للمادة 829 من القانون 09/08 تحدد أجال الطعن بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار، ويجوز للمعني بالقرار تقديم تظلم أمام المحافظة العقارية، وإذا لم يتم الرد في أجال شهرين يعتبر بمثابة قرار بالرفض، يبدأ سريان أجال شهرين للطعن القضائي في القرار.

بعد رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية وفقاً للشروط المذكورة أعلاه يتم سريان الدعوى، حيث القاضي الإداري المختص في دعوى لا تكون له صلاحية تعديل القرار أو تبديله وإنما النظر في مدى مشروعيته وفقاً لخصائص القرار المذكورة في المبحث الأول، وإذا تم إثبات وجود عيب من عيوب القرار أو سبب غير مشروع كعدم اختصاص المحافظ العقاري بإصداره

أو كان القرار مشوب بانحراف في استعمال السلطة، أو كان القرار غير مسبب، فإن القاضي الإداري يقضي بعدم مشروعيته وإلغائه.²⁹ ويمكن الاستئناف في الحكم الصادر في أجل شهرين أمام مجلس الدولة يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الشخصي أو استلامه بموجب رسالة موصى بها مع الإشعار.

بعدما يتم الفصل في دعوى الإلغاء وتم إلغاء قرار المحافظ العقاري، فإن القانون يجيز للطاعن إذا لحقته أضرار من القرار بالمطالبة بالتعويض، وتتمثل إجراءات التعويض في التالي:

الفرع الثاني: دعوى القضاء الكامل

إذا تم الحكم بإلغاء القرار الإداري يمكن للطاعن إذا تضرر من قرار المحافظ العقاري رفع دعوى القضاء الكامل أمام المحكمة الإدارية من أجل المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته، وبعد إثبات خطأ المحافظ العقاري وانقضاء مسؤوليته على أساس الخطأ المرفقي من قبل القاضي الإداري يحكم له بالتعويض حسب الضرر الذي لحقه.

وبخصوص صفة التمثيل القضائي في بداية الأمر منحت للوالي المختص إقليمياً يساعده رئيس المصلحة بالولاية المكلف بأملك الدولة والشؤون العقارية طبقاً للمادة 111 من المرسوم 76/63 المعدل و المتمم، لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن المصالح الخارجية لإدارة أملك الدولة والمحافظات العقارية، أصبحت صفة التمثيل القضائي ممنوحة لمدراء أملك الدولة المختصين إقليمياً،³⁰ وبعد صدور القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، أصبح يمثل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:³¹

- المدير العام للأملك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع.

-مديري أملاك الدولة في الولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية.

ومنه فدعوى التعويض لا ترفع ضد المحافظ العقاري المسئول عن الضرر، وإنما ضد مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً بصفته ممثلاً عن وزارة المالية، وتكون مسؤولة عن دفع التعويض للمضرور.

ويقدر التعويض وفقاً للضرر الذي لحق به سواء على ما فاتته من كسب أو من ضياع لحقوق، لأن المعاملات العقارية لها مركز حساس تدخل ضمن نطاق الحقوق العينية، وفي أغلب الأحيان تؤثر بصفة بالغة على المتعاملين.

الفرع الثالث: دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم على أنه "للدولة الحق في الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"³²، ومنه وبعد دفع التعويض للمضرور من قبل وزارة المالية نيابة عن المحافظ العقاري، يجوز لها الرجوع على المحافظ العقاري لاسترداد حق التعويض ومقاضاته عن طريق دعوى الرجوع، وتعرف على أنها دعوى مرفوعة من الدولة ضد المحافظ العقاري يطلب فيها تسديد المبلغ الإجمالي الذي دفعته للمضرور واستيفاء حقها منه.³³

الخاتمة:

في الأخير نستخلص بأن قرارات المحافظ العقاري قرارات إدارية تخضع لرقابة القضاء الإداري عن طريق الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية بموجب دعوى الإلغاء، وفقاً للشروط التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن الأضرار التي تتسبب لأشخاص نتيجة لأخطاء المحافظ العقاري يجوز المطالبة بالتعويض عنها، حيث تدفع الدولة التعويض بدلاً عن المحافظ العقاري، وهذا ما يعتبر ضماناً لحقوق الأشخاص في استيفاء حقهم،

لأن ميزانية الدولة غير قابلة للإعسار على عكس الاقتضاء من المحافظ العقاري نفسه، الذي يمكن أن يتلقى صعوبة في دفع التعويض. ومن خلال هذا البحث نستخلص بأن المنظومة القانونية الخاصة بتنظيم الحفظ العقاري جاءت منظمة وأضفت بعض المصادقية على المعاملات العقارية، مثلاً من خلال تحديد أسباب رفض إجراء الشهر للمحافظ العقاري سواء على سبيل المثال أو الحصر، وكذلك إجراءات الفحص والمراقبة للمستندات المراد شهرها والتي تتم على مستوى أكثر من قسم في المحافظة العقارية، إضافةً إلى منح وسيلة قضائية للطعن في القرارات النهائية للمحافظ العقاري مما يضيفي الحماية التامة للحقوق العينية العقارية للأفراد. ومن النتائج المتوصل إليها كالآتي:

-المحافظ العقاري محاسب عمومي، فهو مكلف بمهمة جبائية وتحصيل حقوق التسجيل ورسوم الإشهار من المعاملات العقارية.
-لم يحدد المشرع طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري، وبالتالي لم يكن هناك نوع محدد من المسؤولية التي يمكن أن تقام في حقه إذا كان أحد قراراته مشوبة بعيب من العيوب، وإنما ربط مسألة توقيع الجزاء على المحافظ العقاري بطبيعة الخطأ ودرجته في بعض الأحيان، إذن أساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري تقوم على تحديد الأخطاء المرتكبة من طرفه وتحديد طبيعة هذه الأخطاء المرتكبة من طرفه وتحديد طبيعة هذه الأخطاء، فهي بذلك إما مسؤولية مدنية أو إدارية أو جزائية.

-المشرع ومن خلال نص المادة 23 من الأمر 75 /74 المعدل و المتمم أقر بنوع من الحماية من خلال إقرار مسؤولية الدولة عن الأخطاء المهنية، إلا في حالة الخطأ الجسيم الذي من خلاله تستطيع الدولة الرجوع عليه.

-المحافظ العقاري يخضع لرقابة قضائية، لإمكانية مساءلته قضائياً من جراء أي تجاوز قد يحدث من طرفه، وهو أمر يضيفي نوع من التنظيم القانوني لمسؤوليته، ولكنه مع ذلك يمس بدعائم نظام الشهر العقاري ومبادئه التي تعطي

لشهر أثر مطهر وقوة إثبات مطلقة، بإجازة الطعن في قرارات المحافظ العقاري، فالرقابة على أعماله تجعل موقفه لأضعف مما قد يؤثر عليه سلبا في تأدية مهامه، لذلك وجب بسط نوع من الحماية القانونية الكافية للمحافظ العقاري، من المسؤولية والمتابعة الجزائية من جراء الأعمال اليومية التي يقوم بها.

على ضوء هذه النتائج استخرجنا بعض المقترحات التي يمكن أن نعالج بها هذا الموضوع والمتمثلة في:

-وضع منظومة قانونية مدققة خاصة بالمحافظين العقاريين، تشمل كل ما يتعلق بمهنة المحافظ العقاري من مهام وسلطات وواجبات وحقوق ومسؤوليات لتنظيم مهمته بشكل محكم، والحفاظ على الحقوق من الضياع، بالتنبيه بمسؤولية عن الأعمال المخولة لو في إدارته للمحافظة العقارية.

-الحرص على توعية المحافظين بإقامة منتديات دورية تناقش وتعالج كل ما يلزم بموضوع مسؤولية المحافظ العقاري، وتضع الحلول المناسبة لأهم الانشغالات المطروحة.

-وضع نظام خاص بالتعويض على غرار ما طبق في دول أخرى تأخذ بنظام الشهر العيني كفرنسا التي تقطع نسبة من الرسوم لأجل ضمان التعويض عن الأخطاء المحتملة الحدوث من قبل محافظ الرهون، أو المملكة المغربية التي أسست صندوق خاص بالتأمين لإمكانية التعويض في حال وقوع أخطاء من المكلف بعملية الشهر.

التهميش و الإحالات :

1. بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر ، سنة 2006-2007 ، ص 03.
2. بن خضرة زهيرة ، المرجع السابق ، ص 05.
3. توفيق منصوري ، منازعات قرارات المحافظ العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق و كلية الحقوق و العلوم السياسية ، الجزائر ، سنة 2014-2015 ، ص ب.

4. سلامي عمور , الوجيز في قانون المنازعات الادارية , مطبوعة اعدت لطلبة الحقوق , جامعة الجزائر , 2004-2005 , ص116.
5. سلامي عمور , المرجع السابق , ص 56.
6. توفيق منصوري , المرجع السابق , ص 07.
7. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 , المتضمن تاسيس السجل العقاري , الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخ في 13/04/1976, ص 499.
8. مزعاش اسمهان , التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري , مذكرة لنيل شهادة الماجستير , جامعة الجزائر , سنة 2005-2006 , ص72.
9. عمروش الحسين , المحافظة العقارية في التشريع الجزائري , الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري و شهر الحقوق العينية , جامعة المدية, 2011, ص 13.
10. توفيق منصوري , المرجع السابق , ص 17.
11. محمد الصغير بوعلي , الوجيز في المنازعات الادارية , دار العلوم للنشر والتوزيع , عنابة , الجزائر , 2005, ص 173.
12. عادل بوعمران , دروس في المنازعات الادارية , دار الهدى , عين مليلة , الجزائر , 2014 , ص 287.
13. طاهري حسين , دليل الموثق , الطبعة الاولى , دار الخلدونية , الجزائر , 2007 , ص 104.
14. حاج ابراهيم رانية , الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري بالجزائر , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق , كلية الحقوق , جامعة محمد خيضر , بسكرة , 2013, ص 29.
15. المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 , الجريدة الرسمية العدد 83 , صادرة بتاريخ 29/12/2003 , ص 06.
16. المادة 75 الفقرة الثالثة من الامر 105/76 , المؤرخ في 09/12/1976 , المتضمن قانون التسجيل.
17. قرار صادر عن وزير المالية , مؤرخ في 17/05/1977, المنشور في الجريدة الرسمية رقم 20 , لسنة 1977.
18. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1976 , المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري , الجريدة الرسمية العدد 92 , المؤرخ في 18/11/1975.

19. المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
20. حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سنة 2003، ص 164.
21. بن خضرة زهرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2006/2007، ص 45.
22. المادة 100 من المرسوم 63/76، المرجع السابق الذكر.
23. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2001/2000، ص 150.
24. المادة 101 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.
25. فقرة الأولى المادة 107 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.
26. فقرة 5-6 من المادة 107 المرسوم رقم 63/76، نفس المرجع.
27. المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتسجيل السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
28. المادة 819 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 22 أبريل 2008.
29. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2009، ص 170.
30. بهراوي عمر، الرقابة القضائية على قرارات المحافظة العقارية، ملتقى وطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة 08 ماي 1945 قالم، كلية الحقوق والعلوم السياسية يومي 25 و26 سبتمبر 2013، ص 23.
31. المادة 1 و2 من القرار المؤرخ في 20 فبراير 1999 يؤول إدارة أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.
32. الفقرة الأخيرة من القرار المادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

33. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، الطبعة الثانية 2004، ص 110.