



الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري

من إعداد عباسة الطاهر، طالب باحث في الدكتوراه

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس

الملخص: إن رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب هذا الأخير خطأ جسيماً أثناء إعداد الدفتر العقاري، هو استثناء من المسؤولية الإدارية يجعل منه في هذه الحالة هو المسؤول شخصياً عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير. والهدف من وراء إعطاء المشرع الإدارة حق رفع دعوى الرجوع هو إشراك المحافظ العقاري في مسؤولية الدولة عن تعويض الأضرار التي تلحق بالغير، والتي يكون هو المتسبب فيها، حتى يكون أكثر حرصاً ودقة أثناء ممارسته للمهام الموكلة إليه. ونظراً لأهمية هذا الموضوع تناولناه في مبحثين، الأول نتحدث فيه عن الأساس القانوني لدعوى الرجوع، ببيان طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري، ثم ماهية دعوى الرجوع، والمبحث الثاني تناولنا فيه إجراءات دعوى الرجوع، بتحديد القضاء المختص، ثم أهم الإجراءات المتبعة للحصول على التعويض.

الكلمات المفتاحية: المحافظ العقاري، الدفتر العقاري، المسؤولية، دعوى الرجوع

Résumé : En cas le conservateur foncier commet une faute lourde durant de l'exercice de ses fonctions est l'exception de la responsabilité administrative fait que dans cette situation le premier et le dernier responsable sur les actes nuisibles envers autrui est le conservateur foncier.

Le but ou l'objectif du législateur en donnant à l'administration le droit d'engager une action de retour est la participation conservateur foncier dans la responsabilité de l'Etat sur l'indemnisation des dommages et intérêts causés à autrui, et que ce dernier soit plus précis et soigneux et soigneux lors de l'exercice des tâches qui lui en sont confiées.



مقدمة:

يعتبر الدفتر العقاري سند إداري يثبت حقوق المالك على عقاره ويعبر عن الوضعية القانونية الآتية للعقار، فهو وثيقة إدارية تعد كقرار يسلم من المحافظ العقاري الذي يعين بموجب قرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالشهر العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية، يكلف هذا الأخير بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية، و يتولى مهمة تسيير المحافظة العقارية، فهو المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري، وهذا يجعل منه مشهرا للعتود ومسيرا إداريا للمصلحة، ومسؤولا عن حماية حقوق الملكية العقارية، من أجل ذلك منح له المشرع السلطة الكاملة في رفض الإيداع أو الإجراء، وجعل المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي قد يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته للمهام الموكولة له تنقرر في الأساس على كامل الدولة، بناء على المسؤولية على فعل الغير، والتي هي ميزة من ميزات المسؤولية الإدارية.

ولكن في تحمل الدولة عبء أخطاء المحافظ العقاري أيا كانت طبيعة هذه الأخطاء، تهديد لخزينة الدولة، وتنمية للشعور بعدم المسؤولية، وتحري الدقة والحرص، لذلك جاءت المادة 23 من الأمر 75-174، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الأخيرة، تعطي الحق للدولة في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ جسيم، الأمر الذي دفعني للبحث في موضوع دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري، وهذا بغية الإجابة على الإشكال التالي:

هل يمكن اعتبار دعوى الرجوع حماية للغير من الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري، أم هي تشديد وتقييد لمسؤولياته؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات أهمها:

ما هي الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري عن خطئه في إعداد الدفتر العقاري؟

ما هو المفهوم القانوني لدعوى الرجوع؟

وما هو الأساس القانوني الذي تعتمد عليه هذه الدعوى؟

وما هي الإجراءات القانونية المتبعة لرجوع الدولة على المحافظ العقاري؟

¹ - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1979 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 92، لسنة 1975.



ولدراسة الموضوع ارتأينا تقسيم خطة هذا العمل إلى مبحثين، خصصنا الأول للأساس القانوني لدعوى الرجوع، أما الثاني فلإجراءات دعوى الرجوع.

المبحث الأول:

الأساس القانوني لدعوى الرجوع.

إن تحديد الأساس القانوني لدعوى الرجوع، يستدعي بيان الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري عن خطئه في إعداد الدفتر العقاري، التي نتناولها في المطلب الأول، والتطرق إلى ماهية دعوى الرجوع، في المطلب الثاني.

المطلب الأول: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

إن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ، وإن مبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضرر للغير، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما. على هذا الأساس فإن طبيعة علاقة الوظيفة العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية، ينتج عنها حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي، وهو ما يستفاد من مضمون المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وعليه نتناول المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري في (الفرع الأول)، ومسؤولية الإدارة عن أخطاء موظفيها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي هو المادة 124¹ من القانون المدني التي تنص على أنه «كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض».

والمسؤولية عن الأعمال الشخصية التي تعتبر أساسا لمسؤولية المحافظ العقاري هي المسؤولية العامة والتي لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما².

¹ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 31، لسنة 2007.

² - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، المسؤولية التقصيرية، الفعل المستحق للتعويض، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011، ص 29.



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

أ- الخطأ العمدي: وهو التعدي الذي يقوم به المرء بقصد الإضرار بالغير حيث يخل الشخص بالواجب القانوني، ليس بمحض إرادته الحرة فقط بل رغبة منه في إلحاق الضرر بالغير، وهو خطأ جسيم تتوجب معه المسؤولية التأديبية والتقصيرية والجزائية، إذا كان هذا الفعل معاقبا عليه في قانون العقوبات، كقيام المحافظ العقاري بإجراء عملية الشهر العقاري لسند يحمل تصرفا مخالفا للنظام العام والآداب العامة، كشهر بيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية بالرغم من الاعتراض الصادر عن مدير أملاك الدولة.

ب- الخطأ بإهمال: هو التعدي الذي يرتكبه المرء دون قصد الإضرار بالغير، وتقوم هنا مسؤولية المحافظ العقاري بمجرد ثبوت انحرافه عن مسلك الموظف العادي المتبصر، وعدم الالتزام ببذل العناية في أداء الوظيفة¹، كأن يرفض المحافظ العقاري إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية مخالفا أحكام المادة 10 من المرسوم 76-63².

ج- الخطأ الجسيم: هو سلوك يتضمن إخلالا بالتزام قانوني يحدته شخص قليل الذكاء والعناية، ولا يمكن تصور ارتكابه من شخص يتحلى بسلوك الموظف العادي المعتدل، كقيام المحافظ العقاري بإجراء الإشهار العقاري لخرع عرقي صادر بعد تاريخ 01 جانفي 1971، أو تغيير الأراضي الفلاحية من طابعها الأصلي إلى أراضي عمرانية، أو الزيادة في المساحة المسوحة بما يتجاوز 1 من 20 من المسموح بها، أو تعمد عدم ذكر الأعباء التي تثقل العقار من البطاقة الشخصية إلى البطاقة العينية، أو منح الدفتر العقاري قبل انقضاء الآجال بالنسبة للعقار موضوع نزاع في عملية التقييم المؤقت.

د- الخطأ اليسير: وهو سلوك يتضمن إخلالا بالتزام قانوني لا يبلغ حدا من الجسامه، ويعتبر خطأ مغتفر، ولكنه يصلح للمطالبة بالتعويض عنه أمام القضاء، وقد يكون محلا للمساءلة التأديبية، كإغفال ذكر أحد بيانات العقار من موقع ومساحة.

هـ- الخطأ الايجابي والسلبي: الخطأ الايجابي هو سلوك مادي محسوس يحدته الشخص يتضمن الإخلال بالتزام قانوني، والخطأ السلبي هو الذي يتخذ فاعله موقفا سلبياً يتمثل في امتناع الموظف عن أداء التزام قانوني معين، كامتناع المحافظ العقاري عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري دون أي سبب³.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2011، ص 142.

² - المرسوم التنفيذي رقم 75-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 30، لسنة 1976.

³ - مجيد خلفوني، نفس المرجع السابق، ص 144.



و- الخطأ المدني والخطأ الجزائي: الخطأ المدني هو سلوك يرتكبه الموظف يرمي إلى الإخلال بالتزام قانوني، أما الخطأ الجزائي فهو سلوك يرتكبه المحافظ العقاري يقوم على مخالفة التزام قانوني، أورده المشرع ضمن قانون العقوبات، كقيام المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن تركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي¹.

ثانيا: الضرر: يعرف الضرر بأنه: "الأذى الذي يصيب الشخص من جراء المساس بحق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة له سواء تعلق ذلك الحق أو تلك المصلحة بسلامة جسمه أو عاطفته أو بماله أو حرته أو شرفه، أو غير ذلك"²، والضرر الناجم عن خطأ المحافظ العقاري هو ضرر مادي يتمثل في الأذى والخسارة بشكل يؤثر على الذمة المالية للشخص وينشئ له الحق في التعويض عنه بحق مالي .

لا بد أن تتوفر في الضرر الموجب للتعويض مجموعة من الشروط المتمثلة فيما يلي:

- يجب أن يكون الضرر محققا؛
 - يجب أن يكون الضرر شخصيا؛
 - يجب أن يكون الضرر مباشرا؛
 - يجب أن يكون الضرر يمثل اعتمادا على مصلحة مشروعة؛
 - يجب أن يكون الضرر قائما بأن لم يسبق التعويض عنه.
- يقع إثبات الضرر على الشخص الذي يدعي وقوعه لأن القاعدة في القانون المدني تقتضي أن تكون البيئة على من ادعى، فعلى رافع الدعوى والمطالب بالتعويض أن يقيم الدليل على الضرر الذي أصابه، و في مقابل ذلك إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري عليه أن يثبت أنه راعى جانب الحيطة والحذر وأنه بذل قصارى جهده في أداء وظيفته.
- ثالثا: 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 مسؤولا³.

الفرع الثاني: مسؤولية الإدارة عن خطأ موظفيها

إن مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري المضرة بالغير تقررت بموجب المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فهي تعد من قبيل المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ.

¹ - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص145.

² - علي فيلاي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2012، ص18.

³ - آسيا دوة و خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، ص59.



ولهذا فإن دعوى المسؤولية ترفع على الدولة ممثلة في شخص وزير المالية مباشرة، دون حاجة إلى توجيهها إلى الموظف كما هو متبع بالنسبة لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه.

فأساس المسؤولية في القانون المدني لا يمكن أن تقاس عليها مسؤولية السلطة الإدارية عن أعمال موظفيها، لأن طبيعة وقواعد المسؤولية الإدارية تختلف عن المسؤولية المدنية فالخطأ الذي يرتب مسؤولية السلطة الإدارية عن أعمال موظفيها الضارة ليس هو الخطأ المدني الذي يرتب ويقيم مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه بل هو الخطأ الوظيفي أو المصلحي، أو الخطأ المرفقي¹ تمييزاً له عن الخطأ الشخصي للموظف العام، والذي يقيم مسؤوليته الشخصية، ويكون الاختصاص في الفصل والنظر فيها للقضاء العادي².

فإذا كان نطاق المسؤولية الشخصية يعتبر الخطأ في صورته المختلفة الأساس القانوني ويسبب ضرراً للغير " كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه التعويض "

فإنه في نطاق أساس مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري نجد القانون أي نص المادة 23 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي أسست المسؤولية على الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه، وهذا يعني أن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري هو أساس التزام الدولة بالتعويض.

المطلب الثاني: ماهية دعوى الرجوع

إن المسؤولية المترتب عن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأساس على كامل الدولة بناء على المسؤولية عن فعل الغير والتي هي ميزة من مميزات المسؤولية الإدارية، كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 23 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ".¹

غير أنه إذا ثبت نسب الخطأ الجسيم إلى المحافظ، يحق للدولة الرجوع عليه طبقاً للفقرة الثانية من المادة 23 من الأمر 75-74، فما مفهوم دعوى الرجوع (الفرع الأول)، وما هي طبيعتها وأساسها القانوني (الفرع الثاني).

¹ - يعرف الخطأ المرفقي أو الوظيفي بأنه ذلك الخطأ الذي ينسب فيه الإهمال أو التقصير، المولد للضرر إلى المرفق ذاته، حتى ولو قام به مادياً أحد الموظفين، ويترتب عليه مسؤولية الإدارة العامة عن الأضرار الناجمة وتحملها عبء الإثبات.

² - 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.



الفرع الأول: 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 بدلا عن الموظف المخطئ¹.

ويكون رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب هذا الأخير خطأ جسيما، فحلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامنا أو كفيلا موسرا².

الفرع الثاني: طبيعة دعوى الرجوع وأساسها القانوني

نتناول من خلاله الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع (أولا)، ثم الأساس القانوني لهذه الدعوى (ثانيا)

أولا: الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع

نظرا لكون الضحية تفضل غالبا رفع دعوى التعويض ضد الإدارة، فإننا نجد أن دعوى الرجوع المرفوعة من الإدارة على الموظف هي الأكثر استعمالا. لم يكن مسموحا للإدارة المحكوم عليها بدفع كامل التعويض دون أن يكون هناك خطأ مرفقي إما على أساس جمع الأخطاء، أو جمع المسؤوليات الرجوع على الموظف مرتكب الخطأ محل التعويض، والذي كانت مسؤولياته تفلت من كل عقاب، ففكرة الجمع كانت تؤدي إلى الحصانة الكاملة للموظف من الأخطاء الشخصية.

ورغم أن القضاء أرى الضحية ماليا لكن تأسيسه للمسؤولية على أساس الخطأ يصعب قيام المسؤولية في الوقائع المماثلة لصعوبة إثبات شروطها، وأهمها وجود خطأ مرفقي قد يعجز الضحية عن إثباته³.

وقد كرس المشرع الجزائري بشكل قاطع دعوى الرجوع للإدارة على الموظف فحسب المادة 144 من قانون البلدية رقم 11-10⁴ فإنه يحق لهذه الأخيرة أن ترفع دعوى ضد منتخبها المحليين في حالة ارتكابهم خطأ شخصي، وحملت البلدية بموجبه بتعويض المتضررين.

¹ - زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 79.

² - عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 116.

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

⁴ - القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 37، لسنة 2011.



وكذلك الأمر في قانون الولاية رقم 12-107¹ في المادة 118 منه، حيث يحول للولاية ممارسة دعوى الرجوع ضد منتخبيها عندما تتحمل التعويض عن أخطائهم الشخصية اتجاه الغير.

وعليه فإن الإدارة تستطيع الرجوع على الموظف في جميع الحالات، كلما دفعت التعويض على أساس آخر غير الخطأ المرفقي، أي كلما اشترك في إحداث الضرر خطأ شخصي من الموظف.

ثانيا: الأساس القانوني لدعوى الرجوع

انطلاقا من الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 75-74 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 دائما وجود النية لدى الفاعل، وهذا يعني حتما الإضرار بالغير مثل الخطأ العمدي².

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

ب- معايير تقدير الخطأ الجسيم:

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

1- المعيار الموضوعي:

يذهب أنصار هذا الرأي إلى القول بأن تحديد الخطأ يكون بمعيار موضوعي إذا تم النظر إلى الفعل ذاته على ضوء المؤلف من سلوك الناس، فيقاس سلوك الموظف بسلوك موظف متوسط العناية من ذات الفئة، بحيث يعد مخطئا إذا خرج عن المؤلف، ويجدد

¹ - القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 12، لسنة 2012.

² - علي فيلاي، المرجع السابق، ص 85.



الشخص متوسط العناية بشخص متوسط الحذر والحيطه و ينتمي إلى نفس المجموعة أو الفئة التي ينتمي إليها الموظف، ولا تعدد هذه النظرية بالظروف الخارجية إذ هي ظروف تلازم جميع الناس.

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 جسيمياً 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 منصف¹.

2- المعيار الشخصي:

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

غير أن هذا المعيار يأخذ عليه أنه صعب التطبيق عملياً إذ يتطلب دراسة لشخصية العامل وظروفه الخاصة وحالته العقلية، الصحية والاجتماعية².

3- المعيار المختلط:

إذا كان المعيار المعتمد بموجب المادة 172 من القانون المدني هو المعيار الموضوعي إلا أنه لا يمكن إهمال الظروف المحيطة بمرتكب الخطأ سواء كانت ذاتية أم موضوعية إذ يجب أن يكون المعيار واقعياً وبالتالي لا يمكن قياس الخطأ مجرداً من الظروف الشخصية على حدا.

¹ - وزية عبد الستار، النظرية العامة للخطأ غير العمدي، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، القاهرة، 1977، ص 64-68.

² - أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الخطأ الجسيم للعامل وأثره على الحقوق الواردة في قانون العمل، المطبعة الحديثة العربية، مصر، 1979، ص 84،85.



المبحث الثاني: إجراءات دعوى الرجوع:

باعتبار مسؤولية المحافظ العقاري هي مسؤولية إدارية، أي أن الدولة هي المسؤولة عن أخطاء هذا الأخير، ولها حق الرجوع عليه في حالة الخطأ الجسيم، فما هو القضاء المختص في نظر هذه الدعوى (المطلب الأول)، وما هي إجراءاتها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القضاء المختص

لبيان القضاء المختص في نظر دعوى الرجوع علينا أن نبين الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية (الفرع الأول)، ثم الجهة القضائية المختصة في دعوى الرجوع (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

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

وانطلاقا من المادة 01 من المرسوم 76-63¹ 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 91-65² 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 لأملاك الدولة في الولاية.

- مديرية الحفظ العقاري في الولاية.

¹ - المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 30، لسنة 1979 .

² - المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 10، لسنة 1991. معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 04 أبريل 2015، الجريدة الرسمية، العدد 118، لسنة 2015.



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

2 - على مستوى البلدية:

- مفتشية لأملاك الدولة.

- إدارة الحفظ العقاري"

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

الفرع الثاني: القضاء المختص في دعوى الرجوع

بما أن المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، فإن القضاء الإداري هو المختص طبقاً للمعيار الموضوعي الوارد في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ والتي ورد فيها أن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"

المطلب الثاني: إجراءات دعوى الرجوع

إذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأً جسيماً ومتعمداً فإن للدولة حق الرجوع بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً طبقاً للمادة 10 من المرسوم رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وبالتالي فإن أطراف هذه الدعوى هما مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً و المحافظ العقاري المرتكب للخطأ الجسيم.

ودعوى الرجوع تتقدم طبقاً للقواعد العامة أي 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور.

¹ - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخ في 23 أبريل 2008.



خاتمة:

إن مهام المحافظ العقاري تنتج عنها الكثير من الأخطاء الصادرة عنه، والتي تتقرر على أساسها مسؤوليته، هذه الأخيرة تتنوع بين مسؤولية شخصية، أساسها فعله الشخصي، ومسؤولية إدارية مقررة بموجب المادة 23 من الأمر 75-74 قائمة على أساس الخطأ الوظيفي المرفقي، ولعل المشرع بتقريره هذه المسؤولية يجعل المحافظ العقاري يحرص على تأدية مهامه بشكل دقيق، هذا من جهة، ومن جهة أخرى توفر هذه المسؤولية الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري بجعل الدولة تحل محله في دفع التعويض إلى المتضرر، ويعد هذا دعم لنظام الشهر العيني. كما أن هذا التنوع في المسؤولية يعطيه صلاحيات واسعة في تسييره للمحافظة العقارية، وفي عملية الحفظ العقاري، ولكنه وحماية لحقوق الأفراد وممتلكاتهم، استثنى المشرع من المسؤولية الإدارية، التي تقضي بأن تتحمل الإدارة التعويض عن أخطاء موظفيها، حالة ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيماً، فقرر حق الدولة في الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم، وتعويض الإدارة المضرور، بدعوى يرفعها مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، أمام القضاء الإداري لمطالبة مرتكب الخطأ الجسيم بما أنفقته الدولة من تعويضات.

وفي هذا الإطار نقترح التدابير التالية، كخلاصة لما قمنا به من بحث حول مسؤولية المحافظ العقاري ورجوع الدولة عليه في حالة الخطأ الجسيم أثناء إعداد الدفتر العقاري:

- 1- تكثيف البرامج التكوينية المتخصصة التي تهدف إلى تحسين وتنمية قدرات المحافظ العقاري، حتى يساير مختلف المستجدات في مجال الملكية العقارية.
- 2- مراجعة النصوص القانونية الصادرة بخصوص التنظيم العقاري، بتعديل ما يمكن تعديله، وإلغاء ما يستوجب إلغاؤه بما لا يتناسب مع التطور الاقتصادي والسياسي، وذلك من أجل معالجة الاختلالات والفراغات القانونية، و التي قد تحول دون ممارسة المحافظ العقاري لمهامه على أكمل وجه.
- 3- ضرورة سن قواعد قانونية واضحة تزيل الغموض في حل نزاعات الدفتر العقاري، والتي تسبب فيها التشريع بعدم وضوحه، مما انعكس سلباً على العمل القضائي.
- 4- كان على المشرع أن يضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن حقوقهم وواجباتهم مع وضع قواعد عامة لجملة الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري والتي تكون فيها المسؤولية مشددة.
- 5- توفير حماية أكثر لمنصب المحافظ العقاري في ظل حساسية المهام الموكلة له.



المراجع:

المؤلفات:

- 1- أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الخطأ الجسيم للعامل وأثره على الحقوق الواردة في قانون العمل، المطبعة الحديثة العربية، مصر، 1979.
- 2- آسيا دوة و خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 3- علي فيلاي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2012.
- 4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2011.
- 5- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، المسؤولية التقصيرية، الفعل المستحق للتعويض، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، الجزائر، الطبعة الأولى، 2012.
- 6- وزية عبد الستار، النظرية العامة للخطأ غير العمدي، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، القاهرة، 1977.

المذكرات:

- 1- حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.
- 2- عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982.
- 3- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007.

النصوص التشريعية والتنظيمية:

- 1- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، لسنة 2007.
- 2- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1979 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، لسنة 1975.
- 3- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 2008.
- 4- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، لسنة 2011.



- 5- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، لسنة 2012.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 75-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976.
- 7- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، لسنة 1991.