

## دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

د. حشود نسيمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 02

### الملخص :

نجد أنه يترتب عن كل اخلال أو تقصير من المحافظ العقاري في أداء مهامه رفع دعاوى ضده من الطرف المتضرر من قراراته أو أخطائه كل حسب المسؤولية الملقاة عليه سواء كانت شخصية نتيجة الخطأ المدني الجسيم أو الخطأ الجزائي، ومرفقية أي المسؤولية الإدارية على إعتبار أنه موظف عام تابع للدولة والتي ينتج عنها دعوى التعويض للخطأ المرفقي.

وهذا لأن المحافظ العقاري منح له المشرع السلطة الكاملة في قبول أو رفض وبالتالي اجراء الشهر العقاري للمحركات المودعة على مستوى المحافظة العقارية، وبالتالي قد يرتكب أخطاء و يصدر قرارات قد تلحق ضررا بالغير.

والملاحظ أن الدولة قد تحمل محل المحافظ العقاري لدفع التعويض للمتضرر من جراء أخطائه وقراراته طبقا للمادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهذا من خلال دعوى الحلول، كما لها الحق في الرجوع عليه بما وفته للمتضرر نتيجة إرتكابه للخطأ الجسيم.

ويقرر المشرع لمسؤولية المحافظ العقاري سواء الشخصية أو المرفقية يجعل منه يؤدي مهامه على أكمل وجه مستعملا في ذلك الحيلة والحذر الشديدين مما يؤدي ذلك لدعم مبدئي القيد المطلق والقوة الثبوتية المطلقة وكل هذا من أجل حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الخاصة بالأشخاص وهذا هو جوهر نظام الشهر العيني العقاري .

## **Abstract:**

The land conservator is considered to be the main work of the entire land advertisement system in as far as it plays an uncontrollable role in the concretization of the stability of real estate property.

Given the delicate and sensitive aspect of the prerogatives of land conservation, the land conservator preserves all the interests and rights of individuals.

This is why the Algerian legislator has foreseen a principle of responsibility for misconduct because of the consemateur art 23 of the ordinance 75/74 of 12/11/1975 constituting d 'ecri foncier is the State takes the place of the conservator land is considered responsible for damages caused by the wrongful decisions and behaviors of the land conservator.

It is in this way that a particular and personal responsibility is engaged against the land conservator who must show exemplary behavior in the performance of professional obligations in accordance with the absolute principles of common law and is entitled to victim, to seek compensation by the biaié the action in tort non contractual to obtain compensation for damage caused.

Also, it is not negligible to note that personal civil liability may well result in criminal liability which is entitled to the victim to bring an action before the criminal section on the grounds of falsification of documents or corruption or any other premeditated offenses resulting the "abnormal" behavior of the land curator.

In addition, the State can sometimes take the place of the land conservator and accompany it in, its responsibility in case of gross negligence on its part.

The State undertakes to repair the damage caused to the victim and to turn against the land conservator by the backing of a recourse action.

In short, any faulty intentional or non-intentional behavior, delictual on the part of the consumer of land in the excuse of his professional obligations, gives the right to compensation on the part of the victim in accordance with the principles of personal and shared civil liability.

## مقدمة:

تعتبر المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري يهدف حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها من حفظ الوثائق العقارية وتركيبها مع غيرها في مجموعة بطاقات عقارية، إضافة إلى ضبط وإعداد السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار والتأشير على الدفاتر العقارية وجعل بعض المهام لصلاحيات مديريةية الحفظ العقاري باعتبارها جهة إدارية مشرفة على أعمال المحافظة العقارية التابعة لاختصاصها الإقليمي.

حيث منح المشرع الجزائري السلطة الكاملة للمحافظ العقاري في تولي تسييرها وجعل مهنته حافلة بالأخطار والمشاكل لدقتها لشهره للعقود وتسييره إداريا للمصلحة وكمسؤول عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم وكمحاسب عمومي قانوني.

ولكون سلطته الكاملة في رفض إيداع وإجراء كل وثيقة والتي لم يراع فيها الشروط القانونية ومقابل ذلك نظرا لتعسف المحافظ العقاري في استعمال السلطات منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن على قراراته وأخطائه من أجل ضمان الحماية للمعاملات العقارية.

ولذلك للسهر على عملية الحفظ العقاري وبالتركيز على مسؤولية المحافظ العقاري، لكونه المسؤول الأول عن تسيير الهيئة فإنه يكون مسؤول مسؤولية إدارية باعتباره موظف إداري يشغل منصب عالي تابع لوزارة المالية، ومسؤولية جزائية التي تخضع لقوانين عقابية ومسؤولية مدنية أساسها خطأ تقصيري يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي أو المتضرر لهذا استجوب المشرع في حالة ما إذا ترتبت مسؤولية عن أخطائه فإنه ترفع دعاوى من جراء ذلك أمام الجهات القضائية المختصة، وهذا طبقا لنص المادة 24 من الأمر 74/75 التي تنص على أن: «تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا».

وبالتالي يكون رفع الدعوى مقررّة طبقا للقواعد العامة المنصوص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 13، 14، 15 والمواد 815 منه.

وعليه يطرح الإشكال التالي: ماهي الدعاوى المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري؟  
لذا قسمنا دراستنا إلى مبحثين:

ففي الأول تطرقنا فيه إلى دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية والمتمثلة في كل من دعاوى المسؤولية المدنية والجزائية، والثاني تناولنا من خلاله دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري المرفقية من خلال دعوى التعويض ودعوى الحلول وكذا دعوى الرجوع، لنصل في الأخير إلى الخاتمة

### المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية والمحافظ العقاري

#### المطلب الأول: المحافظة العقارية

##### الفرع الأول: تعريفها

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري.

وقد تم إقرارها كشخص عام له وجود قانوني بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. كما لها دائرة اختصاص إقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود والسندات المثبتة للتصرفات العقارية. ولا يمكن تصور وجود استقلال بين المحافظة العقارية والمحافظ العقاري لأنهما يشكّان الهيئة الإدارية.

##### الفرع الثاني: الأساس القانوني للمحافظة العقارية

لقد تم النص على المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 السالف الذكر بنصها:

«تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر».

كما نصت المادة 01 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: «تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري» وقد تم تنظيم هيئة المحافظة العقارية من حيث مهامها وتنظيمها الداخلي وكذا الجهة الوصية عليها بموجب العديد من القوانين والتنظيمات.

وقد تم تحديد صلاحيات وزير المالية والذي يمثل الوصي على هذه الهيئة بمقتضى المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 والمتضمن صلاحيات وزير المالية [1]. بالإضافة إلى المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري. والذي من خلاله أصبحت المحافظة العقارية هيئة عمومية تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية.

### المطلب الثاني: تعريف المحافظ العقاري

الحافظ لعقاري موظف معين بقرار من وزير المالية، يتمثل دوره الأساسي في إدارة المحافظة العقارية، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية، ويعتبر المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري ويلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص.

وتعد وظيفة المحافظ العقاري من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي ونظرا لدوره الحساس والدقيق فقد وضع المشرع شروطا قانونية لا بد من توافرها، إذ يشترط أن يكون مفتشا رئيسيا أو متصرفا إداريا ومثبتا في هذا المنصب وله أقدمية 05 سنوات عمل في مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة.

### المطلب الثالث: هيكلية المحافظة العقارية

تتشكل المحافظة العقارية من مكتب للمحافظ العقاري وهو ذلك المكتب الذي يمارس فيه المحافظ العقاري مهامه، ومجموعة من الأقسام [2] وهي كالتالي:

## الفرع الأول: قسم الإيداع والمحاسبة

يتم على مستواه الإجراء الأول للشهر العقاري والمتمثل في إيداع الوثائق والعقود المطلوب شهرها، حيث يتم قبولها أو رفض إيداعها من طرف رئيس قسم الإيداعات تحت رئاسة المحافظ العقاري ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري، بحيث لا يمكن تصور قيام المحافظة العقارية بشهر محرم ما دون أن يكون مسجلاً مسبقاً بقسم الإيداع، كما يتولى قسم الإيداع فضلاً عن ذلك تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار العقاري لهذا سمي قسم المحاسبة بالإضافة إلى صلاحية الإيداع.

وتجدر الإشارة أن سجل الإيداع يدون فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، جدول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر، ويسلم إلى الملتمس سندا يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع يقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري ويوقع من قبل قاضي المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية.

وتودع نسخة من سجلات الإيداع المقفلة في كل سنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، والهدف من ذلك هو الحفاظ على نسخة منه للرجوع إليها وقت الحاجة في حالة ضياع السجل أو إتلافه.

## الفرع الثاني: قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات

على مستوى كل محافظة عقارية يوجد سجل عقاري يشمل نوعين من البيانات:

**الأول:** يتمثل في الحالة الوصفية للعقار ومساحته وطبيعته.

**الثاني:** فيتضمن الحالة القانونية للعقار.

وعلى هذا الأساس يتولى هذا القسم متابعة وضعية العقارات و ذلك بتنظيم مختلف العقود و السندات المتعلقة بالملكية العقارية والتي تم شهرها، ويسجل كل التصرفات والتغيرات التي تطرأ عليها. كما يقوم هذا القسم بتسليم المعلومات للمواطنين في صورة شهادة عقارية (بناء على طلبهم).

كما يتولى إعداد مستخرجات للعقود والوثائق العقارية الموجودة بحوزته للأشخاص المعنيين بناء على طلبهم مقابل رسم ثابت محدد قانونا.

### الفرع الثالث: قسم ترقيم العقارات الممسوحة

يتولى هذا القسم تسلم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع، ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري إما ترقيما مؤقتا أو نهائيا حسب الوضعية.

يشرف على هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات على الأقل حسب المادة 08 من المرسوم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها [3].

### المبحث الثاني: دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية

من المعلوم أن الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي هو المادة 124 من القانون المدني الجزائري التي تنص: «كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض».

ومناطق مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل غير المشروع وتنطوي مسؤوليته على الإخلال بالالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية. وتقوم على ثلاث أركان هي: الخطأ والضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

وعليه فإن المحافظ العقاري يكون مخطئا خطأ شخصيا إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف، يهدف من ورائه تحقيق أغراض خاصة، بحيث لا يأتيه الموظف العادي اليقظ والمتبصر الحريص على تسيير شؤون إدارته وتحقيق مصالح الأفراد.

والملاحظ أن الخطأ الموجب لمسؤولية المحافظ العقاري حسب الفقهاء لم يتطرق له المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري فقد يكون خطأ عمديا أو خطأ إهمال وقد يكون

خطأ إيجابي أو سلمي وقد يكون أيضا خطأ مدنيا أو جزائيا، ومن خلال هذه الأخطاء يمكن للشخص المتضرر رفع دعوى ضد المحافظ العقاري وقد تكون دعوى مدنية أو دعوى جزائية.

### المطلب الأول: دعوى المسؤولية المدنية

لكي تكون الدعوى مدنية يجب أن يكون الخطأ مدني وهو سلوك يرتكبه الموظف، يرمي إلى الإخلال بالتزام قانوني ويترتب عنه قيام مسؤولية مدنية مثاله: عدم ذكر وثيقة المعلومات التي يسلمها المحافظ العقاري للغير بأن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعية كالرهن أو امتياز أو تخصيص [4].

وتجدر الإشارة أنه تطبيقا لنص المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر خاصة في فقرتها الأخيرة: «... وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير...».

ويتضح أن المشرع قد أقر بخطأ المحافظ العقاري الجسيم وهو أساس دعوى رجوع الدولة عليه [5]، وذلك لأنه اعتبر الأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري أخطاء شخصية يلتزم المحافظ العقاري بها شخصيا ويمكن للدولة أن ترجع عليه بالتعويض في حالة قيامها هي بالتعويض إلى المتضررين من تلك الأخطاء غير أن المشرع لم يحدد متى يكون الخطأ جسيما وماهي الحالات التي تكون فيها مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية شخصية وهذا على خلاف ما ذهبت إليه تشريعات أغلب الدول كالقانون العقاري السوري في مادته 95 من القرار 188 المؤرخ في 15/03/1962.

والخطأ الشخصي الذي يحتمل أن يقوم به المحافظ العقاري يتخذ عدة صور فقد يكون خطأ عمدي وهو ذلك السلوك الذي يتضمن الإخلال بالتزام قانوني مصدره إرادة الموظف مصحوبا بنية الإضرار بالغير وهو خطأ جسيم يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية و الجزائية خاصة إذا كان الفعل المرتكب من المحافظ العقاري يعاقب أو يجرمه القانون الجزائي.

كما قد يكون الخطأ المرتكب من قبل المحافظ العقاري ناتجا عن الإهمال كقيام المحافظ العقاري بعملية إشهار عقاري دون مراعاة الأحكام التي نصت عليها المادة 100 من المرسوم



63/76 السالف الذكر أي لحالات رفض الإيداع الخاصة بالوثائق، إشهار لسند تغيير حدود الملكية وذلك دون مراعاة وثائق القياس المثبتة لهذا التغيير المادي الخاص بشأن الحدود ومهما قيل حول صور الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري عند قيامه بإجراء الشهر العقاري فهي إما تدخل في صورة الخطأ السلبي أو الإيجابي كامتناع المحافظ العقاري من قبول إيداع الوثائق دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر حتى يتسنى لهم اتخاذ ما يرونه مناسباً لهم.

ومن أمثلة الأخطاء المترتبة من المحافظ العقاري لقيامه بإجراء عملية إشهار عقاري لسند يحمل تصرف يكون مخالفاً للنظام العام والآداب العامة أو قيامه بشهر سند كانت عدم شرعيته ظاهرة، أو كذلك قيامه بشهر عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية العقارية على ملك عقاري تابع للملكية الدولة أو قيام المحافظ العقاري بإجراء الشهر المحرر عرقي صادر بعد تاريخ الفاتح جانفي 1971.

فهذه الأخطاء على مختلف أنواعها يترتب عنها ضرر على الشخص صاحب الحق ومنه قد لا يقر المسؤول عن الضرر المترتب عن الخطأ الذي وقع منه فيضطر الشخص إلى رفع دعوى أمام القضاء مطالباً فيها بالحكم له بالتعويض المستحق على المدعى عليه، وهذا يعني أن الحكم بالتعويض يمثل الجزاء الذي وضعه القانون لما يترتب على الفعل الضار. وعليه سوف نتطرق إلى دراسة هذه الدعوى من حيث طرفيها المدعي والمدعى عليه وعلى من يقع عبء إثبات الخطأ.

### أولاً- المدعى

في دعوى التعويض هو الشخص المضرور والذي يثبت له الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر ولا يشترط أن من أصابه الضرر هو الذي يطالبه بالتعويض، فيمكن أن ينوبه شخص آخر للمطالبة بماله من الغير الذي يريد شراء عقار هذا الأخير المثقل برهن.

### ثانياً- المدعى عليه

وهو الشخص المسؤول عن الضرر الذي وقع بالشخص المضروب، وهو الذي ترفع عليه الدعوى لدفع التعويضات عن الأضرار التي كانت نتيجة مباشرة عن الخطأ الذي وقع منه [6] وفي المثال السابق المدعى عليه هو المحافظ العقاري والذي لم يذكر في الوثيقة بأن العقار المراد التصرف فيه هو مثقل برهون.

وتجدر الإشارة إلى إمكانية [7] تداخل المسؤولية المدنية والإدارية في حالة مسؤولية المحافظ وكذلك اعتباراً لإمكانية حلول الدولة محل المحافظ في حالة إعساره وبالتالي إمكانية مديونية الدولة لهذا وجب أن تكون ممثلة في شخص وزير المالية خاصة عند تداخل الأسس التي يمكن أن تبني عليها مسؤولية المحافظ العقاري مما جعل إمكانية تداخل مسؤوليته مع مسؤولية الدولة طبقاً للمادة 23 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

### ثالثاً- الطلبات والدفع

أ- **الطلبات:** وهي الوسائل التي يلجأ إليها المدعى للقضاء عارضاً عليهم حماية حق أو تقرير حق من الحقوق العينية العقارية، والمدعى في هذه الدعوى يطالب بالتعويض المستحق عن الضرر الذي وقع له من المدعى عليه وذلك بسبب إخلاله بالتزام قانوني والذي يتمثل في الإخلال بمصلحة مشروعة للمدعى وهذا ما يعتبر سبب الدعاوى المرفوعة وللمدعي الحرية في أن ينتقل من وسيلة إلى أخرى، فقد يستند في دعواه إلى الخطأ التقصيري والذي يعتبر ركن من المسؤولية التقصيرية والتي هي نوع من أنواع المسؤولية المدنية ولا يمكن تصوره في المسؤولية العقدية لأن المحافظ العقاري لا يربطه بالمدعى عقد وإنما التزامه هو التزام ببذل عناية و ليس تحقيق نتيجة .

ب- **الدفع:** والدفع هو الوسيلة التي يلجأ إليها المدعى عليه لتفادي الحكم لصالح المدعي وهو خصمه في الدعوى، وذلك إما بإنكار المسؤولية عن طريق إقامة الدليل بأن ركن من أركان المسؤولية التقصيرية المدنية غير متوافر كأن يدعي بعدم وجود خطأ أو ضرر أو ينفي العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

## رابعاً - الإثبات

يقع عبئ الإثبات على المدعى بالنسبة لركن الضرر في المسؤولية ويقع عبئ إثبات ركن الخطأ كذلك عليه . والخطأ كما قلنا هو انحراف عن السلوك المؤلف والانحراف واقعة مادية فيكون للمدعي أن يقيم الدليل على وجودها بكافة طرق الإثبات [8].

## خامساً - التعويض

تطبيقاً لنص المادة 132 من القانون المدني الجزائري والتي تنص: «يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسطاً، كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأميناً. ويقدر التعويض بالنقد على أن يجوز للقاضي، تبعاً للظروف وبناء على طلب الضرورة، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه» يعتبر التعويض جزءاً المسؤولية التقصيرية وغالباً ما يكون تعويضاً نقدياً، وإن كان يجوز أن يتخذ شكل التعويض العيني [9].

## سادساً - الاختصاص القضائي

إن المشرع الجزائري في دعوى التعويض المترتبة عنه المسؤولية المدنية لم يحدد الجهة القضائية المختصة للفصل فيها غير أنه بالرجوع إلى الأساس الذي تبنى عليه المسؤولية المدنية وإمكانية تداخلها مع المسؤولية الإدارية وبالتالي حلول الدولة محل المحافظ العقاري في التعويض للمضرور.

فإذا كان الخطأ شخصياً يتحمل المحافظ العقاري مسؤوليته فالنظر في هذه الحالة يرجع للمحاكم العادية بينما تتحمل الدولة الخطأ المصلحي (المرفقي) وبالتالي يؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية.

وهذا الإشكال لم يكن مطروحاً في السابق قبل اعتماد نظام ازدواجية القضاء، فالمحكمة الابتدائية باعتبار ولايتها العامة كانت تبث في دعاوى التعويض بصفة عامة، مقابل

إعمال القانون الخاص في مواجهة الخواص وتطبيق قواعد القانون الإداري في مواجهة أشخاص القانون العام [10].

### المطلب الثاني: دعوى المسؤولية الجزائية

تتمثل المسؤولية الجزائية في الإخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقاً للتشريع العقابي قد يكون هذا الجزاء بسبب خطأ جزائي يشكل جريمة: مخالفة أو جنحة أو جناية.

والخطأ الجزائي سلوك يرتكبه المحافظ العقاري، يقوم على مخالفة التزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات.

ومثال الخطأ الجزائي قيام المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن تركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي، فهذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه في التشريع العقابي.

ويترتب عن هذا الخطأ جزاء عقابي يتمثل في متابعة المحافظ العقاري جزائياً من طرف النيابة العامة بسبب مخالفة للقانون والأنظمة مخالفة يعتبرها المشرع جريمة تمس بمصلحة المجتمع وتقوم مسؤوليته هنا على فكرة الإنحراف عن مسلك الرجل العادي اليقظ، ويدخل في هذا الإطار المحافظ العقاري باعتباره موظف مثل بقية الموظفين [11] فيحاكم في المحاكم العادية أمام القسم الجنائي. وبصدد هذا ترفع عليه دعوى تزوير في محررات رسمية وكذا دعوى الرشوة.

### المبحث الثالث: دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري المرفقية

طبقاً لنص المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 فإنه تختص المحاكم الإدارية في المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية وبالتالي يكون رفع دعاوى قضائية بإيداع عريضة مكتوبة وموقعة من

طرف المضرور أمام قلم كتاب الضبط أمام القضاء الإداري لكون الأساس التي تقوم عليه هذه المسؤولية يكمن في طبيعة العلاقة الوظيفية القائمة بين المحافظ العقاري والإدارة المركزية ينتج مسؤولية مرفقية استنادا إلى مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه أي مسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي، بحيث أن أساس التزام الدولة بالتعويض هنا إما يكون استنادا إلى الخطأ المرفقي الذي يرتكبه المحافظ العقاري أو المضرر بالغير أي الناجم عن الإهمال أو التقصير الذي يقع فيه المحافظ العقاري أثناء ممارسة لمهامه.

مثلا عدم قيامه بمراقبة أو التحري في التصرفات المفرغة في المحررات والوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري، كأن يقوم ب قيد حق لا تتوفر فيه شروط القيد [12].  
لذلك سوف نتطرق في المطلب الأول لدعوى التعويض عن الخطأ المرفقي وفي المطلب الثاني لدعوى الحلول ودعوى الرجوع.

### المطلب الأول: دعوى التعويض عن الخطأ المرفقي

فالتعويض هو مقابل الضرر الذي يلحق المضرور من الفعل الضار إلا أنه يختلف الخطأ في الفكرة المدنية عن المسؤولية الإدارية بثلاث أركان هي الخطأ، الضرر وعلاقة سببية و هذا باختلاف المسؤولية المدنية [13]، ويعتبر الخطأ مرفقي الذي ينسب التقصير المنتج للضرر ويرتب حينها مسؤولية الإدارة العامة عن الأضرار الناجمة وتحميلها عبأ الإثبات.

فيكون التعويض مدنيا نقدي أو غير نقدي أما إداريا [14] يكون نقدي ناتج عن مسؤولية تقصيرية و يغطي كل الضرر الذي تحمله المضرور، حيث لا ينظر القاضي إلى درجة الخطأ الذي ارتكبه الإدارة فيما يتعلق بتقدير التعويض.

ويكون التعويض مقدرا حسب جسامة الضرر وليس بحسب جسامة الخطأ ومراعاة ما فات المضرور من كسب وما لحقه من خسارة وهذا للأضرار المادية، أما الأضرار الأدبية فلعدم استناد الضرر فيكون التعويض جزافيا.

### المطلب الثاني: دعوى الحلول ودعوى الرجوع

## الفرع الأول: دعوى الحلول

تنص المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: «تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى. وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشرة عاماً ابتداءً من ارتكاب الخطأ، والدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير».

وعليه طبقاً لنص المادة يتضح أن في حالة ارتكاب المحافظ العقاري أخطاء فإن الدولة تحل محله [15]، وهذا بناءً على المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ بمعنى أسست المسؤولية على الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه أي الخطأ المرفقي هو أساس التزام الدولة بالتعويض للمضرور .

فبمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقاري في مجال وظيفته وترتب عنه ضرر للغير تقوم مسؤولية الدولة بتعويض المضرور، ودعوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري وإنما يتقدم المضرور للقضاء برفع دعوى مسؤولية مباشرة ضد الدولة الممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض.

وترفع الدعوى ضد الدولة لتحل محل المحافظ العقاري خلال عام واحد ابتداءً من تاريخ اكتشاف الضرر وإلا سقطت، وتتقدم الدعوى بمضي 15 سنة تسري ابتداءً من تاريخ ارتكاب الخطأ.

ويكون التعويض الذي تلتزم به الدولة لتدفعه للمضرور تعويض نقدي بقدر جسامته الضرر فيلحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب وهذا طبقاً لنص المادة 124 من القانون رقم 05/07 بقولها [16] «كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه وبسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض

وأساس التعويض التي تتولاها الدولة فيخصص مبلغ جزائي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة للمضور وهي دعوى قضاء شامل.

### الفرع الثاني: دعوى الرجوع

فطبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74/75 في فقرتها 02 السابقة الذكر أن: «...الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير» وهذا إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم، فللدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي أي إلا إذا أثبت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي وذلك بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده "مدير الحفظ العقاري" المختص إقليمياً [17]، وهي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف الخطأ لاسترداد المبالغ المالية التي دفعها للمضور بدلاً من خلال دعوى الحول . أي من خلال دعوى الرجوع تحمل الدولة محل المضور في مواجهة المحافظ العقاري.

ويختلف الأساس القانوني لها عن دعوى الإثراء بلا سبب التي تشترط أن يكون هناك إثراء يقابله افتقار، ولكون المحافظ العقاري مسؤوليته مسؤولية إدارية فتكون الدولة المسؤولة عن أخطائه ولها حق الرجوع عليه في حالة خطئه الجسيم ويفصل فيها حين إذن القضاء الإداري لكون الإدارة والموظف طرفين في الدعوى وذلك بقرار تنفيذ أو الأمر بالدفع. كما قد لا تعود الدولة عليه بإجراءات الدعوى واللجوء إلى القضاء فقد تصدر سند إجرائي دون الحاجة إلى القرار التنفيذي، وقد تتقادم دعوى الرجوع بمرور 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بالتعويض للمضور [18].

### خاتمة:

يعتبر المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري، حيث يلعب دور هام في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص، حيث أن مهام المحافظ العقاري محفوفة بالمخاطر وحساسة.

ومن الطبيعي لذلك أن يقرر المشرع الجزائري مسؤوليته عن الأخطاء الصادرة منه، وقد جعل المشرع من خلال المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في تحمل المسؤولية الناتجة عن قرارات وأخطاءه.

وبتقرير مسؤوليته خاصة الشخصية يجعل منه حريصا على تأدية مهامه على أكمل وجه مما يدعم مبدئي القيد المطلق والحجية المطلقة (القوة الثبوتية المطلقة) حيث ينجم عن ارتكابه الخطأ الشخصي الحق للطرف المضرور في رفع دعوى المسؤولية المدنية وتكون في هذه الحالة تقصيرية وليس عقدية، والتي فحواها المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر وما فاته من كسب.

كما نجد أنه قد ينجم عن المسؤولية الشخصية مسؤولية جزائية أين يمكن للطرف المضرور أن يرفع دعوى قضائية في القسم الجزائي وتمثل في دعوى تزوير وجريمة تقديم رشوة نتيجة ارتكاب الأخطاء العمدية وكذا والإهمال والتقصير منه.

كما نجد الدولة تحل محل المحافظ العقاري إذا كان الخطأ المرتكب خطأ مصلحيا وبالتالي توفر الطمأنينة للمضرور من قرارات وأخطاء المحافظ العقاري في دفع التعويض للمضرور حيث يمكن له أن يرفع دعوى الحلول وبعدها الدولة تعود على المحافظ العقاري بما دفعته له بدعوى الرجوع وهذا إذا كان خطأه خطأ جسيما وهذا كله ناتج عن المسؤولية المرفقية. وفي الأخير نجد أنه يترتب عن كل إخلال أو تقصير من المحافظ العقاري في أداء مهامه رفع دعاوى ضده من الطرف المتضرر من قراراته أو أخطائه كل حسب المسؤولية الملقاة عليه سواء كانت شخصية أو مرفقية.

#### قائمة الهوامش:

<sup>1</sup> - الذي ألغى المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 24/09/1987 الذي يحدد كيفيات تنشيط أعمال الهياكل التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكيفية تجمعها على المستوى الولائي.



- 2- حددها المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية 10 المؤرخة في 1991/03/06.
- 3- المرسوم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 1992/12/21.
- 4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، الطبعة الأولى، ص 136.
- 5- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية بن عكنون، جامعة الجزائر 2003/2004.
- 6- خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، ص 258، 259.
- 7- حشود نسيمة، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة البليدة 02، 2012/2013، ص 292.
- 8- خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص 261.
- 9- نفس المرجع، ص 262.
- 10- حشود نسيمة، المرجع السابق، ص 293.
- 11- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 135.
- 12- صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل درجة الماجستير في القانون الجزائري، 1983، ص 116.
- 13- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، سنة 2001، ص 165.

- 14- المادة 167 من القانون رقم 05/07 والمتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 2007/04/12، الجريدة الرسمية العدد 31.
- 15- مجيد مخلوفي، المرجع السابق، ص 136.
- 16- المادة 124 من القانون رقم 05/07، المرجع السابق.
- 17- المادة 10 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج. ر 10 المؤرخة في 1991/03/06.
- 18- بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، مذكرة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، دفعة 17 سنة 2006/2009.

#### قائمة المراجع:

1. مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2004.
2. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية.
3. رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، سنة 2001.
4. حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة البليدة 02، 2012/2013.
5. بن خضرة زهير، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية بن عكنون، جامعة الجزائر 2003/2004.
6. بنحملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، مذكرة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، دفعة 17 سنة 2006/2009.

7. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.
8. المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 06/03/1991.
9. المرسوم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 21/12/1992.

## الحماية القانونية لحق المؤلف في التشريع الجزائري

أ. فرقاني قويدر

معهد الحقوق والعلوم السياسية

المركز الجامعي - تيبازة

### الملخص :

يعد حق المؤلف والذي يقتضي حمايته، خاصة في ظل الثورة التكنولوجية التي يشهدها العالم، بحيث أصبح من السهل الاعتداء على هذا الحق، وهذا ما دفع بالمشروع الوطني الى وضع قواعد لمواجهة أي اعتداء على حق المؤلف، من خلال سن قواعد لمعاقبة مرتكبي هذه الجرائم،