الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مسؤولية

المحافظ العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

قسم القانون الخاص

تخصص القانون الخاص الشامل

من إعداد الطالبتين:

* موساوي وهيبة
* تيغيلت فطيمة

تحت إشراف الأستاذة:

* سعدون كريمة

لجنة المناقشة:

الأستاذ موهوبي محفوظ..... رئيسا

-الأستاذة سعدون كريمة.....مشرفة

-الأستاذ خلفي أمين..... ممتحنا

السنة الجامعية: 2012-2013

كلمة شكر و عرفان

نشكر الله عز وجل على مساعدته لنا في إنجاز هذه المذكرة

و على منحه لنا الصّبر و العزيمة رغم الصّعوبات التي صادفناها طيلة إنجازنا لها.

و كما نتقدم بالشّكر الجزيل الى الأستاذة المشرفة و الّتي كانت سندا و مرشدا، و لم تبخل علينا بشيء طوال مشوار هذه المذكرة .

دون أن ننسى بالّقدم بالشّكر الكبير إلى موظفي مديرية الحفظ العقاري و كذا مديرية أملاك الدولة لولاية بجاية الّلذين لم يقصروا في مد العون .

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى من قرن الله سبحانه و تعالى عبادته و طاعته و الإحسان إليهما و برّهما إلى من ربياني على حبّ العلم و الفضيلة و أسمى القيم ...

إلى و الدتي التي تعجز الكلمات عن وصف كل الحب و التقدير الذّي أكنه لها...

إلى والدي الذي بذل كلما في وسعه لتعليمي و تكويني...

إليكما أطال الله في عمركما و جزاكما خير الجزاء...

إلى أختاي العزيزتان، و إخوتي الغاليين ...

إلى جميع الأحبة و الأصدقاء كل باسمه...

إلى كل من آزرني ومدّ لي يدّ العون في إنجاز هذه المذكرة إليكم جميعا....

وهيبة

الإهداء

أهدي عملي هذا :

. إلى اللّذين أهدرا عمرهما في سبيل تربيتي و كانا لي عونا و سندا طيلة الدّربي الدّراسي، جدّي و جدّتي أطال الله في عمرهما .

. الى والدي العزيزين اللّذان أنارا مسلكي و كانا لي رمزا للصدق و الوفاء .

. الى أخي الوحيد و العزيز "سليم " و الى كل أخواتي كل بإسمها ، صوراية و زوجها، صبرينة و صارة.

. الى خالتي العزيزتين و أزواجهن ، و الى كل أخوالي و زوجاتهم .

. الى كل من يعرفني من قريب أو من بعيد .

. الى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة.

فطيمة

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

أولا : باللغة العربية

ط: الطبعة.

ج: الجزء.

ص :الصفحة.

ج.ر :الجريدة الرسمية.

ج.ج: الجمهورية الجزائرية.

د.ط : دون طبعة.

د.س.ن : دون سنة النشر.

د.ب. ن : دون بلد النشر.

ق.م.ج :القانون المدني الجزائري.

ق.الإ.الم. و الإ :قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

ثانيا : باللغة الفرنسية

P : page.

مـــقـــدمة

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من الدّعائم الّتي يرتكز عليها المجتمع في البناء الإقتصادي نظرا للقيمة الّتي يحتلها العقار في المعاملات المدنية، و التّجارية فهي تحظى بجانب من الحماية القانونية يوفرها تطبيق نظام الشّهر العيني العقاري بواسطة المحافظة العقارية، و نظرا للدّور الّذي تلعبه هذه الأخيرة في ضمان تطبيق قواعد الشّهر العقاري مما يستوجب علينا الوقوف عند تعريفها :

فبالنسبة للتّعريف اللّغوي نجد أنّها تسمية من أصل كلمتين :

المحافظة (la conservation): و الّتي نعني بها حفظ، صيانة و أمانة.

عقارية (foncière): أصلها كلمة عقار، و لقد عرّفها المشرّع الجزائري في نص المادة 683 في فقرتها الأولى من الأمر 58/75 [1] على مايلي:" **كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيئ فهو منقول**" [2].

أما عن التّعريف الإصطلاحي لهذه المصلحة فهي مصلحة عمومية، و وظيفتها الأساسية هي حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشّهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية و ذلك بعد شهرها، و قيدها في مجوعة البطاقات العقارية .

أما بخصوص تسيير المحافظة العقارية فلقد أوكلت هذه المهمة للمحافظ العقّاري، و ذلك طبقا لما هو منصوص في المادة 20 من أمر 74/75 المؤرخ في 12/نوفمبر/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السّجل العقّاري :"تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السّجل العقّاري، و إتمام الإجراءات المتعلقّة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشّروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر "، و كذلك المادة 1 من مرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري الّتي تقضي بما يلي :

" تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدّولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، و هي تخضع في القيام بأعمالها لمراقبة المحافظ العقاري هذا ما نص عليه المرسوم رقم

---

(1) : أمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 /1975/09 ،يتضمن القانون المدني ، ج .ر العدد 78 ، الصادر في 1975/09/30، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07 /05 ،المؤرخ في 13 / ماي / 2005 .

(2) : رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر،2001 ، ص ص.77.76.

65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح و الحفظ العقّاري، و سيرها و جاء فيه أنّ المحافظة ماهي إلاّ هيئة إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية و أوكلت مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية إلى محافظ عقاري .

المحافظ العقاري يعتبر موظّف عمومي يخضع إلى جميع المقتضيات القانونية، و التّنظيمية المهيأة التى توجبها ممارسة الوظيفة العمومية أمّا بخصوص شروط تعيينه نلاحظ انّه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 116/92[3] المؤرخ في 1992/03/14 المحدد لقائمة الشروط، و القبول في تعيين المناصب العليا المصالح الخارجية لأملاك الّدولة و الحفظ العقاري يشترط مايلي :

. أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة، و حامل لأقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقّاري أو أملاك الدّولة .

أو أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ، و لهم أقدمية خمس سنوات على في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة .

يباشر المحافظ العقّاري مهامه تحت وصاية وزير المالية، و هو يخضع إلى قانون الوظيف العمومي يتم تعيينه بواسطة قرار إداري، و كما تربطه بالدّولة علاقة لائحية، تنظيمية و تبعية، و عليه فهو من طبيعة خاصة نظرا لأنّ المشرع خوّله صلاحيات واسعة و يمارس إختصاصات تدخل عادة قي تلك المخوّلة للقضاة، و من بين صلاحياته ما نصت عليه نص المادة 03 من المرسوم 63/76 [4] السالف الذكر .

---

(3): المرسوم التنفيذي رقم 92 /116 ،المؤرخ في 14 / 1992/03 ، المحدد لقائمة الشروط و القبول في تعيين المناصب العليا للمصلح الخارجية لأملاك الدّولة و الحفظ العقاري ، ج.ر، العدد 92 المؤرخة في 21 /1992/12 .

(4) : تنص المادة 3 على مايلي :" يكلف المحافظ العقاري على الخصوص :

. إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة .

. بإعطاء الاجراءات الآزمة لطلبات الاشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية و الحقوق العينية الاخرى .

. بفحص العقود.

. بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية و الحقوق العينية

و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الاشهار .

. بالمحافظة على العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار .

. بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم و المتعلقة بالعقارات المذكورة الى الجمهور .

. هو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق و مراقبة مكاتب المحافظة التابعة لإختصاصه و الّتي احداثها منصوص عليها في المادة 4 أدناه " .

و بالنّظر إلى المهام الموّكلة للمحافظ العقاري الّتي تتمثل في تفعيل إستقرار الملكية العقارية، و الحفاظ على حقوق الأشخاص حيث تجعل منه مشهّرا للعقود ومسيّرا إداريا للمصلحة، و مسؤولا عن حماية حقوق، و أملاكهم في نفس الوقت، فمن الطّبيعي أن تتقرر مسؤوليته في حالة إرتكابه لأخطاء مما يجعل البعض يتساءل عن نوع المسؤولية الملقاة على عاتقه .

و لمّا كانت المسؤولية متنوعة فسوف نحصر دراستنا حول المسؤولية الإدارية ، و المسؤولية الشخصية و إختيارنا لهذا الموضوع كان بدافع :

. المكانة التي تحتلها الملكية العقارية، الأمر الّذي يستدعي منا إتخاذ إجراءت للحفاظ عليها، فهي تعد من أغنى الأشياء التي قد يمتلكها الإنسان، و بالتالي تتطلب من الهيئات الكثير من الإجراءات للحفاظ عليها.

. عدم وضوح النصوص القانونية فيما يتعلق بنطاق مسؤولية المحافظ العقاري .

إتبعنا في دراستنا على المنهج الإستقرائي، حيث إعتمدنا على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع بحثنا . كما إعتمدنا على المنهج المقارن، و ذلك لإبراز الإختلاف الموجود بين القوانين الوضعية والقوانين المقارنة .

– و تتمحور إشكالية بحثنا حول ما يلي : ماهي الطّبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري، و ما مدى الإلتزام بالتّعويض عنها؟ .

و للإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم الموضوع إلى فصلين، فخصصنا الفصل الأول لنطاق مسؤولية المحافظ العقاري، و يتضمن هذا الفصل على مبحثين، و تتمحور موضوعاته في تحديد المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري كأصل، و المسؤولية الشخصية كإستثناء، و عليه فإنّ الموضوعات المبحوثة في هذا الفصل تهدف إلى تبيان نوع مسؤولية المحافظ العقاري المترتّبة في حالة إخلاله بإلتزاماته كموظف يخضع لقانون الوظيف العمومي.

أمّا الفصل الثاني فقد تضمن النّتائج المترتبة على إخلال المحافظ العقاري بإلتزاماته المهنية .

و كخلاصة لهذا البحث إستنتجنا بعض من النتائج، و الّتي نقوم بذكرها في خاتمة هذا البحث .

و تجدر الإشارة إلى الصّعوبات الّتي إعترضتنا لمعالجتنا لهذا الموضوع، و قلة المراجع، و الدّراسات حول هذا الموضوع .

حيث إعتمدنا أساسا على النّصوص الّتي تضمنتها قانون الشهر العقاري إضافة إلى بعض المذكرات الصّادرة عن مديرية أملاك الوطنية بوزارة المالية .

الفصل الأول

نطاق مسؤولية المحافظ العقاري

الفصل الاول

نطاق مسؤولية المحافظ العقاري

إنّ المسؤولية الّتي قد تترتّب على المحافظ العقاري قد تكون إدارية مرفقيه كأصل، و ذلك طبقا لنص المادة 23 من الأمر 74/75[5]، و الّتي تنص على مايلي :" **تكون الدولة مسئولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد إبتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلاّ سقطت الدعوى .**

وتتقادم الدّعوى بمرور خمسة عشرة عاما إبتداء من ارتكاب الخطأ، وللدّولة الحق في رفع دعوى الرّجوع ضدّ المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير" .

و قد تكون مسؤوليته فردية شخصية و يسأل حينها على أساس المادة 124 من القانون المدني الجزائري، و الّتي تنص على ما يلي :" **كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض** ".

و يقصد بالمسؤولية المساءلة بمعنى قياس نتائج عمل معين، و هذه الأخيرة مرتبطة إرتباطا وثيقا بالإنسان و المسؤولية بصفة عامة تتمثل في كل عمل يأتيه شخص ما، و يعد إخلالا بإلتزام يسبب بموجبه ضرر للغير مما يستوجب المساءلة .

و قد يطلق على مساءلة شخص لإقترافه فعلا يتضمّن الإخلال بواجب مفروض أو قانوني معين .

فالمسؤولية بوجه عام هي الحالة الّتي يؤاخذ فيها الشّخص عن تصرف أو فعل قام به، و هذا الفعل أو التّصرف يفترض به أن يكون قد أخّل بقاعدة، فإن كانت هذه القاعدة الأخلاقية ينتج عنها قيام مسؤولية أدبية، أما إذا كان الإخلال بقاعدة قانونية فيستوجب قيام مسؤولية قانونية تستوجب جزاء أو عقوبة حددّها القانون.

و على هذا الأساس إرتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، في المبحث الأول نتناول فيه مسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري، و المبحث الثاني نخصصه للمسؤولية الشّخصية للمحافظ العقاري .

(5) : الأمر 74/75، المؤرخ في 12/نوفمبر/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

المبحث الأول

المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

سنتعرّض في هذا المبحث إلى دراسة المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري بإعتباره موظف يعمل في إدارة أملاك الدّولة، و تابع لوزارة المالية، و يتم تعيينه بواسطة قرار إداري .

و الأساس القانوني الذّي نعتمد عليه في دراستنا هو نص المادة 23 من الأمر 74/75 السّالف الذّكر، فطبقا للقواعد العامة هو أنّ المتسبب بالضرر هو الذي يتحمّل التّعويض عن ذلك فلا ضرر و لا ضرار، لكن في مجال المسؤولية الإدارية نجد الدّولة هي الّتي تتحمل مسؤولية التّعويض للشّخص المضرور، و ذلك على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع وفقا لنص المادة 136 من القانون المدني الجزائري .

إذن نقول أن الدّولة تلتزم بالتّعويض في حالة الخطأ المرفقي الّذي يرتكبه الموظف إلاّ أنّها تملك حق الرّجوع عليه في حالة الخطأ الجسيم.

و لإيضاح معنى المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، الأول تحت مفهوم المسؤولية الإدارية، و الثاني نتطرق فيه إلى حالات قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.

المطلب الأول

مفهوم المسؤولية الإدارية

كان المبدأ السائد قديما هو عدم مسؤولية الدولة، فالدولة آنذاك كانت لا تسأل رغم إرتكابها لأخطاء و ذلك لما لها من سيادة،[6] فكلما أرادت التّهرب من أعمالها تدعي أنّ هذه الأعمال من أعمال السيادة، فكان من غير المعقول أن تقام مسؤولية الدّولة، و ظهر بعد ذلك إستثناء لذلك و هو مبدأ مسؤولية الدّولة بحيث تم تطبيق هذا بصدور " **قرار بلا نكو الشهير** " [7] .

و بدأت فرنسا تتحول من مبدأ عدم المسؤولية إلى مبدأ المسؤولية على أساس التّفرقة بين نوعين من أعمال الدّولة، أعمال إدارية شبيهة بأعمال الأفراد العاديين بوصفها تاجر و صانع، و أعمال مستمدة من السّلطة العامة و هنا تظهر الدّولة كسلطة آمرة [8] .

و على ذلك سوف نتعرّض إلى تعريف المسؤولية الإدارية في الفرع الأول، و نبين الخطأ المرفقي كأساس لها في الفرع الثاني و نحاول تمييزه عن الخطأ الشخصي في الفرع الثالث.

الفرع الأول

تعريف المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

يقصد بالمسؤولية الإدارية بمعناها الضّيق الحالة القانونية الّتي تلزم فيها الدّولة أو المؤسسات و المرافق و الهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التّعويض الّتي تسببها بفعل أعمالها، و المسؤولية الإدارية بإعتبارها مسؤولية قانونية، تنعقد و تقوم في نطاق النّظام القانوني الإداري ، و تتعلق بمسؤولية الدّولة ،

---

(6):chaperon Elisabeth ، droit administratif ، edition sup foucher، PARIS، 2009، P .140.

(7) : تختصر قضية بلانكو في اصطدام عربة مقطورة مملوكة لمصنع التبغ التابع للدولة بطفلة بلانكو فتسبب لها اضرار و جروح فرفع السيد بلانكو دعوى ضد مدير الجيروند امام المحاكم العادية مطالبا بتقرير مسؤولية الدولة عن الاضرار التي اصابت ابنته تطبيقا للنصوص 1382.1383 من التقنين المدني، و حكمت المحكمة العادية بعدم اختصاصها بل ان الاختصاص يعود فيها لمجلس الدولة غرفع التنازع الى محكمة التنازع الفرنسية التي اصدرت حكمها في 08 فبراير 1873 مقررة ان الاختصاص للمحاكم الادارية وحدها فحكم مجلس الدولة الفرنسي في هذه القضية بتاريخ 1873/03/17.

(8) :عوا بدي عمار، نظرية المسؤولية الادارية " دراسة تاصيلية تحليلية ومقارنة "، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،1998 ، ص.47.

و الإدارة العامة (المحافظة العقارية كإدارة) عن الأعمال الضّارة الّتي تصدر من أحد موظفيها"المحافظ العقاري".

و يقول في الصّدد **الأستاذ لعشب محفوظ : " المسؤولية الإدارية تظهر أساسا عندما نكون أمام خطأ مرفقي أو مصلحي "**[9].

و عليه يمكن قياس المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري على أنّها : الحالة القانونية الّتي تلتزم فيها الدّولة ممثلة من وزير المالية نهائيا بدفع التعويض عن الاضرار التي تسببت للغير بفعل الأعمال الإدارية الضّارة مشروعة كانت أو غير مشروعة، و ذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري الّذي يصدر من المحافظ العقاري .

و أخيرا يمكن القول بأنّ المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري تقوم في حالة إرتكاب هذا الأخير لخطأ أثناء تأديته لوظائفه، و يسبب ضرر للغير فتحل الدّولة ممثلة في ذلك في وزارة المالية[10] محله بالتّعويض على أنّها يسمح لها القانون بالرّجوع عليه في حالة ثبوت إرتكابه لخطأ جسيم .

الفرع الثاني

أساس المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

تنص المادة 23 من الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مايلي:" **تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد إبتداء من إكتشاف فعل الضرر و إلاّ سقطت الدعوى .**

وتتقادم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، و للدّولة الحق في رفع دعوى الرّجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم ".

نستنتج من نص المادة أعلاه أنّ المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري تقوم في حالة إرتكابه لأخطاء أثناء قيامه بمهامه و تنفيذه لإلتزاماته المهنية، و لكن تتحملها الدّولة بناء على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه و في حالة ثبوت خطأ هذا الأخير جسيما، كان للدّولة الحق بالرّجوع عليه على أساس المسؤولية

---

(9): لعشب محفوظ ، المسؤولية في القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،1994 ، ص.46.

(10) : أساس إلتزام الدّولة عن التّعويض في حالة إرتكاب المحافظ لخطأ مهني هو العلاقة التّبعية التّي تربط المحافظ بالدولة، فوزارة المالية تعتبر كجهة وصية على المحافظ العقاري.

عن فعله الشخصي، و عليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنّه مصاب بضرر نتيجة الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقّاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشّخص المكلف بإدارة الشهر العقاري، و إنّما يوجهها ضدّ الدّولة ممثلة بذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض .

لقد أراد المشرع من خلال تقرير مسؤولية المحافظ أن يتطلب منه اليقظة الشديدة، و الرّؤية في مباشرة المهام الموكلة إليه مما قد ينتج عنها من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية[11] .

وفي هذا الصّدد تنص المادة 136 من القانون المدني الجزائري على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، ففي هذه الحالة تقوم مسؤولية الدولة على أساس مسؤولية المتبوع عن الأعمال التي يرتكبها المحافظ أثناء قيامه بالمهام الموكلة إليه، إلا أنه يبقى حق الدّولة في الرّجوع إليه بما وفته للمضرور حال كون الخطأ الصّادر منه بلغ درجة من الجسامة "خطا شخصي طبقا لنص المادة 124 من القانون المشار إليه أعلاه.

و بإعتبار المحافظ العقاري موظف في إدارة ، و تابع لوزارة المالية فهو غير معصوم عن الخطأ، و هذه الإدارة تخضع لقوانين تنظمها من بينها الأمر 74/75 المادة 23 منه .

و كإشارة فإنّ التّعاريف الّتي قيلت في شأن الخطأ المرفقي تعددت ، إلاّ أننا نتوقف عند بعضها، بحيث يقول" الدكتور **سمير دنون** أن الخطأ المرفقي هو : " **ذلك الخطأ الذي ينسب إلى المرفق العام، و لو قام به ماديا احد الموظفين، و بالرّجوع إلى أصل هذا الإصطلاح نرى بأنّ الفقه الإداري الفرنسي هو صاحب الفضل في إطلاق هذه التسمية، و يمكن تعريفه على أنّه كل ما لا يمكن اعتباره خطأ شخصيا** "[12].

و كما عرف الكتور "**ماجد راغب الحلو** " الخطأ المرفقي على أنّه : " **الخطأ الذي ينسب الى المرفق ذاته بصرف النّظر عن العاملين فيه، و تتحمل الادارة المسؤولية وحدها نتائج ذلك الخطأ و تدفع التعويض للمضرور من أموالها ويكون ذلك أمام المحاكم الإدارية المختصة**" [13].

و يمكن القول أنّ الخطأ المرفقي هو الخطأ الذّي يشكل إخلالا بإلتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق التّقصير و الإهمال الذي يسند إلى المرفق ذاته و يقيم و يعقد المسؤولية الإدارية.

---

(11) : حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري ، دار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان ، د س ن ، ص. 267.

(12) : سمير دنون، الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي في القانونين المدني و الإداري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2009 ، ص.233 .

(13) : ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دراسة مقارنة فرنسا– مصر – لبنان ، الدار الجامعية ، مصر، د. س.ن، ص.352.

كما يمكن القول بأنّ الخطأ المرفقي هو ذلك الخطأ الذّي يكون وثيق الإرتباط بالمرفق الذّي يثير مسؤولية الإدارة ، و أن القاضي بوسعه التّعرف عليه، فالخطأ المرتكب في إيطار الخدمة ينسب إلى الإدارة و ليس للفرد الذّي يمارس الخدمة فيمكن أن ينجم عن تصرف قانوني كعدم شرعية قرار أو عملية مادية ، و حسب القطاعات [14] .

و يمكن تعريف الخطأ المرفقي بتعريف سلبي و ذلك بتحديد مظاهره:[15]

- **التسيير السيئ للمرفق** :و يتمثل خطأ المحافظ العقاري في هذا الصدّد عند قيامه مثلا بإهمال الخدمات الموكلة له، كأن يقوم بإغلاق الباب الخاص بالجمهور قبل الموعد القانوني، أي تقديم الساعة عن موعدها لإنهاء العمل في وقت مبكر لذلك فهو يعتبر خطأ مصلحي نجم عن إهمال مراقبة أعمال رجل الإدارة.
- **التنظيم السيئ للمرفق العام** : و يظهر هذا الخطأ عند إهمال المراقبة و المحاسبة كإستعمال سيارة الخدمة خارج أوقات العمل، أو استعمال سيارة الخدمة لقضاء حاجيات خاصة، ففي هذه الحالة يسأل المرفق الإداري عن الضّرر بسبب إهماله لعنصر المراقبة.
- **عدم تسيير المرفق** : يتمثل هذا الخطأ نتيجة سوء تنظيم المرفق العام ، أو يضّل صاحب الخطأ مجهولا و هذا الخطأ عموما يكون من جراء إهمال أو تباطؤ الإدارة في تنفيذ واجباتها.

الفرع الثالث

تمييز الخطأ المرفقي عن الخطأ الشخصي

يقدّم الفقه الإداري خاصة في فرنسا عدة معايير في مجال التّمييز بين الخطأين، و من بين هذه المعايير مايلي:

أولا:المعيار الشخصي

يستند هذا المعيار إلى أن الخطأ يعتبر شخصيا إذا كان الفعل الضّار مسبوغ بطابع شخصي يكشف عن عدم تبصر الإنسان ، أمّا إذا كان الفعل الضّار لم يسبغ بهذا الطّابع فالخطأ يكون مرفقيا، فهذا المعيار يستند إلى النّية السّيئة لدى الموظف أثناء ممارسته لواجباته فمتى كانت النّية متجهة عمدا

(14) : سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية و أخلاقيات المهنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2004، ص.426.

(15): لعشب محفوظ ، المرجع السابق، ص.48 .

إلى الإضرار بالغير، أو إلى تحقيق منفعة شخصية يعتبر الخطأ شخصيا، و يتحمل الموظّف كامل المسؤولية و متى كان غير ذلك فإنّ الخطأ يعد مرفقيا و تتحمل الإدارة نتائجه.

ثانيا: المعيار الغائي

و هو معيار يبيّن المسائلة على الغاية من التّصرف الإداري الخاطئ، فمتى كان التّصرف الصّادر من الموظف يهدف إلى تحقيق الأهداف المنوط بالإدارة تحقيقها والّتي تدخل في وظيفتها الإدارية فإنّ خطاه يندمج في هذه الحالة في أعمال الوظيفة [16].

و نظيف ما جاء به الفقيه " **دوجي** " فيرى أنّ لتقدير فكرة العمل الإداري يتعيّن أن ينظر إليها من زاوية الهدف الذي يسعى الموظّف إلى تحقيقه فإذا قصد تحقيق هدف غريب عن الخدمة الّتي يؤديها فإنّه يعتبر خطأ شخصيا، و يؤدي إلى مسئوليته و عليه إذا تصرف الموظف بقصد تحقيق أغراض لا علاقة لها بالوظيفة أو بالأهداف الإدارية ليتبع رغبة خاصة، فإن الخطأ في هذه الحالة يعد خطأ شخصيا، و بمعنى آخر فإنّ الموظف لا يسأل إذا أخطأ بحسن نية و هو يستعمل سلطات وظيفته و لكن يسأل حين يستغل سلطات هذه الوظيفة " [17] في هذه الحالة نقول أن المحافظ إرتكب خطأ شخصيا في حالة ما إذا إتجهت نيته إلى تحقيق أغراض لصالحه و ليس الصالح العام .

ثالثا: المعيار الوظيفي

بموجب هذا المعيار يعتبر الخطأ شخصيا إذا كان بإمكان فصله عن أعمال الوظيفة، فهذا المعيار يميّز بين الخطأ المنفصل إنفصالا ماديا عن واجبات الوظيفة و يعتبر خطأ شخصيا، و الخطأ الذي لا يمكن فصله ماديا عن واجبات الوظيفة و هذا هو الخطأ المرفقي .

رابعا: معيار جسامة الخطأ

يعتبر الموظف مرتكبا لخطأ شخصي كلّما كان الخطأ يأخذ وصف الخطأ الجسيم و يصل إلى حد إرتكاب جريمة يعاقب عليها قانون العقوبات، و يعتبر خطأ مرفقي إذا كان الخطأ لم يبلغ درجة من الخطورة و الجسامة بحيث لا يعاقب عليه التّشريع العقابي.

و قد نادى به بعض الفقهاء على رأسهم الفقيه "**جيز**" ووفقا لهذا المعيار يعتبر الخطأ مرفقيا إذا كان من الأخطاء العادية أو المخاطر العادية الّتي يتعرّض لها الموظّف في قيامه بالواجبات المهنية،

---

(16): عوا بدي عمار، نظرية المسؤولية الادارية ، المرجع السابق ، ص.139.

(17) : سمير دنون، المرجع السابق ، ص.217.

و على العكس يكون الخطأ شخصيا إذا كان جسيما يتعدى النّطاق العادي [18].

المطلب الثاني

تطبيقات الخطأ المرفقي ومدى إمكانية الطعن فيها

إنّ التّصرفات الّتي تصدر عن المحافظ العقّاري تأخذ شكل قرارات إدارية، سواء صدرت بقبول الإيداع أو برفضه أو قبول الإيداع مع رفض إجراء الشهر، فإنّ كلّها تكون في شكل قرارات إدارية تخضع لأوجه الطّعن الّتي تخضع لها سائر القرارات الإدارية، و لقد حدّد المشرع على سبيل الحصر الحالات الّتي يمكن فيها للمحافظ العقّاري أن يرفض إيداع العقود، و المحررات المودعة لديه من أجل شهرها، كما حدد الحالات التي يجوز له فيها رفض الإجراء بعد أن يكون قد قبل الإيداع.

الأصل فيه أنّ يكون رفض الإيداع فوري كلي، غير أن المادة 106 من المرسوم 63/76 [19] أوضحت الحالات الّتي يكون فيها الإيداع جزئيا إستثنائيا و هي :

- حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة بشأنها قد تتضمن إجراءات كثيرة ومتميّزة بعدد المالكين، حيث يمكن أن يشمل الرّفض البعض دون البعض الآخر .
- حالة المزايدات حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد ففي مثل هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بعد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزايدات أو البيوع المتميزة .
- حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن امتياز أو رهون أو نسخة من التّنبيه المساوي للحجز و في نفس الوقت تتضمن الخلافات في التّعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها حقوق فإنّ الإجراء يقبل بالنسبة للعقّار الذّي يكون تعيينه مطابقا للشّروط القانونية أمّا حالة الرّفض فإنّها تطبق على العقارات الّتي يكون تعيينها ناقص .

أمّا بالنسبة لأسباب رفض إجراء الشّهر فالمشرع الجزائري إعتبرها من الضّمانات الّتي تؤدي إلى حماية المتعاملين في العقارات، و في كل الأحوال يعد المحافظ العقاري المسؤول الأول عن قرارات الّتي يتخذها سواء فيما يخص رفض الإيداع أو رفض الاجراء .

---

(18) : محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الاداري "الكتاب الثاني : قضاء الالغاء أو الابطال قضاء التعويض و أصول الاجراءات "، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2005 ، ص.241.

(19): المرسوم 63/76 ،المؤرخ في 1976/03/25،المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و عليه فإنّ كل تعسف يصدر منه أثناء إصداره لأحد القرارين ينجم عنه قيام المسؤولية الإدارية (الفرع الأول) و في كلتا الحالتين تمنح للمضرور حق الطّعن فيها (الفرع الثاني) .

الفرع الاول

تطبيقات الخطأ المرفقي

تعتبر عدم قانونية قرار رفض الإيداع و قرار رفض الإجراء من بين الأخطاء المرفقية التي تؤدي إلى قيام مسؤوليته الإدارية .

أولا :عدم قانونية قرار رفض الايداع

إذا كان المشرع الجزائري قد منح للمحافظ العقاري الحق في رفض الإيداع متى توافرت إحدى الأسباب الواردة على سبيل الحصر و المنصوص عليها في نص المادة 100 من المرسوم 63/76[20] السالف الذكر، و عليه فإن كل قبول للإيداع يصدر من المحافظ العقاري على الرّغم من عدم تقديم الدّفتر العقّاري للمحافظ العقاري، أو عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر، أو لم يتم التّصديق على هوية الأطراف و كذلك الشرط الشخصي وفقا لشروط المنصوص عليها في المواد من 62 الى 65 و المادتين 102 و103 من المرسوم 63/76 السابق ذكره ، أو عدم تقديم وثيقة من المفروض تسليمها الى المحافظ العقاري أو تقديم وثيقة لا ترتقى إلى درجة الإتيان المطلوب، إذا لم يتم تعيين العقارات طبقا للتّدابير المنوه عنها في المادة 66 من المرسوم 63/76، إذا لم تتضمن الجداول الّتي تنص على إيداعها المواد 93 و95 و 98 على أي من البيانات المطلوبة بموجب هذه المواد، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستمارات المقدمة من طرف الإدارة و كذا إذا تبيّن أنّ العقد المقدّم إلى الشّهر غير صحيح من حيث الشّكل، و ذلك من خلال الصّور الرسمية أو النسخ المودعة لغرض شهرها، و عدم مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 يعتبر غير قانوني، و بالتالي ترتب مسؤوليته الإدارية .

و على هذا الأساس فإنّ عدم قانونية قرار رفض الإيداع يثور في حالة عدم قيام المحافظ العقاري بفحص مجمل للوثائق المودعة، و على الرّغم من وجود نقص كبير في الوثائق المرفقة أو نقص

(20): المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

واضح في البيانات يسهل إكتشافه إتخذ قرار قبول الإيداع ، ففي حالة قيام الموثق مثلا بإعتباره أحد الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود بإيداع الملف المراد شهره لدى المحافظة العقارية، و كان فيه نقص و على الرّغم من ذلك قام المحافظ بقبول الإيداع ترتّب عن ذلك قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري على أساس الخطأ المرفقي .

ثانيا :عدم قانونية قرار رفض الاجراء

على عكس قرار رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا سريعا للوثيقة المودعة، فإنّ رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة ، و فحص معمق للوثيقة الّتي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيّدة على مجموعة البطاقات العقارية، فإذا تبيّن من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التّصديق وفقا للإجراءات و الكيفيات القانونية، و لقد حصر المشرع الجزائري أسباب رفض الإجراء في نص المادة 101 من المرسوم63/76 المذكور أعلاه، و الّتي تتمثل فيما يلي : إذا كانت الوثائق المودعة

و الأوراق المرفقة غير متوافقة، أو عندما يكون مرجع الإجراء السابق غير صحيح و هذا بموجب المادة 95 في فقرتها الأولى [21] من المرسوم63/76 السالف الذكر، أو إذا كان تعين الأطراف و تعين العقارات

أو الشرط الشخصي كما هو محدد في نص المادة 65 من المرسوم 63/76 السالف الذكر [22] غير متوافق مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية ، أو إذا كانت صفة المتصرف

أو الحائز الأخير المذكور أي الوثائق المودعة متساوية مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية ، أو عند إكتشاف وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

---

(21) : تنص المادة 95 على ما يلي : " يمكن أيضا طلب تسجيلات الرهون أو الإمتيازات المجددة من دون تقديم سند و من أجل القيام بالتجديد فإن الدائن يودع بالمكتب الذي يوجد به العقارات ، اما بنفسه و إما بواسطة الغير ، جدولين موقعين و مصدقين و مصححين بكل دقة ، و يكون أحد الجدولين محررا لزوما على إستمارة تقدمها الإدارة ..."

(22) : تنص المادة 65 على مايلي :" إن العقود و القرارت و الجداول فيما يخص الأشخاص الطبعيين ، يجب أن يتضمن الإشارة الى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف .

و يقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالاهلية المدنية للاطراف .

ويصدق على صحة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي في اسفل الصورة الاصلية و النسخ و الجداول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الاطراف ".

فمن المسلم به أنّه في حالة كون القرار الصّادر من المحافظ العقاري كان بسبب أحد الأسباب النصوص عليها في المادة 101 السالفة الذكر، كان قراره مشروعا ولكن ما يجعل القرار غير قانوني هو في حالة ما إذا كان من المفروض رفض الإيداع أصلا ، و على الرّغم من ذلك قبل الاجراء .

مثال : إذا قام المحافظ العقاري بإصدار قرار قبول الشّهر دون أن يتقيّد بما ورد في المادة 101 السالفة الذكر، حيث قبل الإجراء في حين كان من المفروض رفضه كان قراره معيب، و غير قانوني و بالتّالي من دواعي قيام مسؤوليته الإدارية .

وما يعاب على المشرع الجزائري أنّه لم يحدد صراحة الحالات الّتي تقوم فيها مسؤولية المحافظ العقاري – و إنّما تستخلص بالمفهوم المعاكس لنص المادة 100 و 101 السالفة الذكر– و ذلك على نقيض التشريعات المقارنة، و نذكر على سبيل المثال قانون التونسي حيث جاء في نص المادة 402 من قانون الشهر العقاري أنّه :

" تكون الدولة مسئولة عن الاضرار الحاصل:

- عن اهمال التنصيص بسجلات الملكية العقارية على الترسيمات المطلوبة طبقا للقانون .
- عن عدم التنصيص برسوم الملكية على الترسيمات المرتبة مباشرة على نزع الملكية أو الإنزال وبالكشوف والشهادات على ترسيم أو عدة ترسيمات موجودة إلا اذا اقتصر مدير الملكية العقارية على تنفيذ رغبة الاطراف بالضبط أو كان عدم التنصيص ناشئا عن نقص في البيانات لا يمكن أن ينسب إليه" [23] .

و كذلك القانون الفرنسي الذي حدد في نص المادة 2197 من التقنين المدني على أن: "محافظ الرهون [24] يكون مسئولا عن الاضرار الناجمة عن :

- إهمال الاشهار العقاري للعقود و الاحكام القضائية .
- إهمال اعطاء المعلومات بالتسجيلات الواردة على الحقوق و عدم ذكرها في الشهادات المسلمة [25] ".

---

(23) : بن خضرة شهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التّخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، الجزائر، 2008/2007 ، ص.23.

(24): يقصد بمحافظ الرهون المحافظ العقاري.

(25): بن خضرة شهيرة، المرجع السابق، ص.22.

الفرع الثاني

الطعن في قرارات المحافظ العقاري

يعد المحافظ العقاري الرّكيزة الأساسية في نظام الشّهر العقاري لاسيما نظام الشّهر العيني، و نظرا للمهام الّتي أنيطت به فيكون من الطّبيعي أن تتقرر مسؤوليته، و لهذا فهو مطالب أكثر من غيره من المهنيين بالتّحلي باليقظة و روح المسؤولية و استعماله لكامل السّلطات الّتي منحها إيّاه القانون إلاّ أنّه في مقابل ذلك منح للمتضررين من قرارات و أخطاء المحافظ العقاري الحق في الطّعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة .

إذا كان للمحافظ العقاري سلطة إصدار قرار رفض الإيداع و قرار رفض الإجراء إلاّ أنّ هذه القرارات تكون قابلة للطّعن أمام الجهات القضائية المختصة ، و هذا حسب ما هو منصوص عليه في نص المادة 24 من الأمر 74/75 السالف الذكر و التّي تنص على ما يلي :**" تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطّعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا "**، و يكون الطّعن خلال مدّة شهرين تسري من تاريخ تبليغ قرار الرفض وفقا لنص المادة 110 من المرسوم 63/76 في فقرتها الرابعة و الّتي تنص على ما يلي : "و أنّ تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراف المشار اليه أعلاه يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري " .

و على الشخص المتضرر من قرار المحافظ العقاري أن يبيّن الأسباب القانونية كأن يكون القرار غير مؤسس أو أن آجال تبليغ قرار الرفض للمعني بالأمر لم تحترم و هي 15 يوما من تاريخ الايداع و ذلك طبقا لنص المادة 107 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، إلاّ أنّنا نجد أنّ هذه المدة غير محترمة في الواقع العملي نظرا لكثرة الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية هذا ما جعل بالمديرية العامة للأملاك الوطنية ان تصدر مذكرة[26] تخطر فيها مدراء الحفظ العقاري الموضوعين تحت سلطاتهم على ضرورة احترام هذا الأجل من جهة و معالجة الملفات المودعة بمصالحهم حسب تاريخ تسجيلها من جهة

---

(26) : المذكرة الصادرة بتاريخ 2004/10/13 تحت رقم 5346 ، بعنوان آجال تنفيذ اجراءات الشهر العقاري ، مجموعة النصوص (التعليمات و المشورات و المذكرات الخاصة بإملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 2004) ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، وزارة المالية .

أخرى و أي مخالفة لأحكام هذه المذكرة يعرض المحافظ العقاري المتسبب فيها إلى العزل فورا من منصبه.

و بخصوص القرارات القضائية الصّادرة عن الجهة القضائية المختصة في موضوع الطعن تقضي بتقرير أحد الحلين:

- إما أن يكون لصالح المدعي (رافع الدعوى)، و تقضي ببطلان قرار الرّفض الصادر عن المحافظ العقاري و على هذا الأخير إتمام إجراءات الشّهر بطريقة عادية.
- أو أن يكون مؤيدا لقرار الرفض الذّي أصدره المحافظ، و في هذه الحالة على المحافظ العقاري تأشير هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية التي تخص العقّار و موضوع الشهر.

المبحث الثاني

المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

سنحاول دراسة المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري النّاجمة عن خطأه الشّخصي طبقا لنص المادة 124 من الق.الم.الج ، فالمحافظ بالرّغم من أنّه موظّف تابع للوزارة إلاّ أنّه قد يرتكب خطا يسأل عنه بصفته الشخصية، متى كان خطأه منفصل عن الإدارة و كان يهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة و ليس عامة.

و لقد قسم المشرع الجزائري المسؤولية المدنية إلى ثلاث أنواع ، هي المسؤولية عن الفعل الشخصي و نص عليها في نص المادة 124 من القانون المدني، و المسؤولية عن عمل الغير و التي نص عليها في المادة 136 من القانون أعلاه و هذا ما تم دراسته في المبحث الأول ، أما النّوع الثالث من المسؤولية التقصيرية ، فهي تلك الناشئة عن الأشياء وما يهمنا في هذا المقام هو المسؤولية الشخصية الّتي تتقّرر على المحافظ العقاري في حالة إرتكابه لخطأ شخصي.

إذن سوف سندرس في هذا المبحث المسؤولية الشّخصية و ذلك بتعريفها و تمييزها عن المسؤولية الجزائية في الطلب الأول، و تبيان أركانها في المطلب الثاني .

المطلب الأول

تعريف المسؤولية الشخصية و تمييزها عن المسؤولية الجزائية

سوف نتعرض في هذا المطلب إلى التّعريف بالمسؤولية الشّخصية في الفرع الأول ، و محاولة تمييزها عن المسؤولية الجنائية في الفرع الثاني.

الفرع الاول

تعريف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري

تنقسم المسؤولية المدنية إلى قسمين، مسؤولية عقدية ومسؤولية تقصيرية ، فتعني الأولى الإخلال بالإلتزام مترتب عن عقد صحيح أما الثّانية فهي إخلال بالتزام قانوني مقتضاه ألاّ يضر الإنسان غيره بخطأ أو تقصير [27].

لكن إذا تمعنا في فكرة المسؤولية التقصيرية، نجدها تتكون من مصطلحين الأولى تعني تحميل الشّخص نتائج عمله الضّار عند خروجه و مخالفته لقاعدة من قواعد السّلوك و الثّانية تعني إغفال واجب الحيطة و التّبصر أو الإنحراف و الإحتراز عن السّلوك الواجب الذّي يجنب الغير الضّرر.

فالمسؤولية التقصيرية تستند إلى عمل غير مشروع أو خطأ تقصيري أضّر بالغير، و رابطة السببية بين الخطأ و الضّرر و من ثم للمضرور المطالبة بالتّعويض لجبر الضرر، فالمسؤولية التقصيرية هي مساءلة المخطئ عما إرتكبه من خطأ في حق المضرور بإلزامه بتعويض هذا الضّرر دون أن يكون هناك ثمة عقد بينهما [28].

فالخطأ التقصيري يتكون من عنصرين أو ركنين، الركن الأول و هو الركن المادي و المقصود منه التّعدي الذّي يتمثل في السّلوك المنحرف للمخطأ أما الرّكن الثّاني و المتمثل في الرّكن المعنوي و يتمثل في الإدراك أو التمييز الذي يجب أن يكون للمخطئ متمتعا به .

فيكون المحافظ العقّاري مخطأ شخصيا، إذا صدر عنه سلوك منحرف عن السّلوك الصحيح العادي

---

(27) : علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، د. س.ن، ص.116.

(28) :عبد الحكيم فودة ، الخطأ في نطاق المسؤولية التقصيرية ، دراسة تحليلية عملية على ضوء الفقه و قضاء النقض، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، د .س .ن ، ص.08.

و المؤلوف و يهدف من ورائه إلى خدمة أغراضه الشخصية، و الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشّخصي مستمد من نص المادة 124 من القانون المدني من الأمر 58/75 السّالف الذّكر بحيث تنص على ما يلي :" **كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض** ".

مناط مسؤولية المحافظ العقاري الشّخصية هو الفعل الغير المشروع ، وتنطوي مسؤوليته على الإخلال بإلتزام قانوني يتمثل في الإلتزام ببذل عناية [29].

إنّ الغاية من إقامة المسؤولية المدنية التقصيرية هو تعويض المتضّرر عن الأضرار الّتي لحقت به شرط حصول هذه الأضرار بسبب تصرف خاطئ صادر عن أحد الناس ومرتبطة سببيا به و لم يكن من مانع قانوني لقيام هذه المسؤولية [30].

الفرع الثاني

تمييز المسؤولية الشخصية عن المسؤولية الجزائية

تختلف المسؤولية التقصيرية عن المسؤولية الجزائية في كون الأولى تتمثل في الإخلال بالتزام قانوني، أما الثانية فتتمثل في الإتيان بخطأ يعاقب عليه قانون العقوبات كقيام المحافظ العقاري بتزوير محررات و عقود فهنا تقع عليه مسؤولية جزائية لأن فعل التّزوير معاقب عليه في التّشريع الجزائي، فالمسؤولية الجزائية تستهدف حماية المجتمع من السّلوكات الّتي تخل بقيّمه الأساسية، في حين أنّ الغرض في المسؤولية المدنية هو حماية المصالح الشّخصية أي حماية الأفراد من الأضرار المادية و المعنوية الّتي قد تلحق بهم من قبل الغير.

و يتمثل الجزاء في المسؤولية الجزائية في العقوبة الّتي توقع على الفاعل شخصيا (الحبس، الإعدام أو الغرامة المالية)، بينما جزاء المسؤولية المدنية فهو التّعويض، و الذّي يتمثل غرضه في جبر الضّرر اللاّحق بالضحيّة .

أما من حيث التقادم، فنجد الدعوى المدنية تتقادم بمضي خمسة عشرة عاما بينما مدة تقادم الدعوى الجزائية مرتبطة بطبيعة الفعل المرتكب(مخالفة، جنحة أو جناية).

و أما من حيث القضاء المختص، فيرجع الإختصاص إلى القاضي المدني في حالة قيام مسؤولية مدنية ، و أمّا عن المسؤولية الجزائية فيختص بها القضاء الجزائي.

---

(29): خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط3، دار هومة ، الجزائر،2011، ص. 141 .

(30) : محمد المنجى ، دعوى التعويض ، ط2 ، د.ن، مصر ، 1999، ص.161.

نستنتج أنّه بالرّغم من الإختلاف الكبير الموجود بين المسؤوليتين كما سبق بيانه، و الذّي لم ينازع فيه أحد لا يعني أنّهما لا تجتمعان أو لا تترتبان عن الفعل الواحد،[31] فقيام المحافظ العقاري بتزوير أحد الوثائق و العقود المقدمة إليه تترتّب عليه مسؤولية جزائية كونه خالف أحكام قانون العقوبات من جهة ، و مسؤولية مدنية بسبب الضّرر الذّي ألحقه بالمضرور من جهة ثانية.

المطلب الثاني

أركان المسؤولية الشخصية

تنص المادة 124السالفة الذّكر من القانون المدني الجزائري على ما يلي :" **كل عمل يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتّعويض** " .

يتضح لنا من نص هذه المادة أنّ المسؤولية عن الأعمال الشّخصية لا تقوم إلا بتوافر أركانها و المتمثّلة في الخطأ، الضرر و العلاقة السببية [32] .

الفرع الأول

ركن الخطأ

أولا: تعريف الخطأ

لم يحدث و إن إختلف الرأي حول مفهوم قانوني مثل ما إختلف في تعريف الخطأ تلك الكلمة الغامضة الّتي تأثّرت تعريفاتها بالنّزاعات الدينية، الفلسفية و الخلقية و بل الإقتصادية، أيضا إلاّ أنّه لن نخوض في شرح كل التّعاريف فنركز الدّراسة فقط على الجانب القانوني .

و ما يمكن ملاحظته أن المشرع لم يعرف الخطأ إلا أنه استعمل هذا المصطلح عدة مرات و بعبارات مختلفة و ذلك في عدة قوانين نذكر على سبيل المثال الأمر رقم 133/66 المؤرخ في 02 جويلية 1968 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية .

(31): علي فيلالي ، الالتزامات "العمل المستحق للتعويض" ، موفم للنّشر و التوزيع ، الجزائر، 2002 ، ص .6.

(32) : محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق ، ص.236.

لقد إتجهت عدة محاولات فقهية سعيا لتحديد الخطأ الموجب للمسؤولية الى اتجاهات شتى متأثرا إما بوجهة نظر موضوعية ، و إما بوجهة نظر شخصية، و قد عرفه الفقيه بلانيول على أنه :"**الإخلال بالتزام سابق**"([33])، و هناك من عرفه على أنه :" **إخلال بإلتزام سابق نشأ عن العقد أو عن القانون أو قواعد الأخلاق** "، و منهم من أضاف أنه :" **إخلال بواجب كان بالإمكان معرفته و مراعاته** "،[34]

و نضيف التّعريف الذّي آتى به الأستاذ قدادة بحيث عرّف الخطأ على أنّه :" **هو كل عمل يقوم به الإنسان و هو مدرك تمام الإدراك أنّه يضر الغير**" [35].

و لكن التّعريف الشائع، و الغالب للخطأ المستوجب للمسؤولية أنّه الفعل الضّار غير المشروع [36] .

و نضيف و كذلك في ضوء ما ورد في قانون الموجبات و العقود اللبناني يمكن تعريف الخطأ على أنّه: " **الفعل القصدي أو الغير القصدي الذي يسبب ضررا غير مشروع للغير مرتبا على من صدر عنه موجب التّعويض إذا كان مميزا، فالسبب بالضرر غير المشروع هو الخطأ بذاته** " [37] .

ثانيا: أنواع الخطأ

و الخطأ الموجب للمسؤولية أنواع و هذا حسب وجهة نظر الفقهاء، و لم يتطرق لها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري فقد يكون خطأ عمدي أو خطأ بالإهمال، خطأ المدني والخطأ الجزائي، و الخطأ الايجابي و الخطأ السلبي ،الخطأ اليسير و الخطأ الجسيم.

1:الخطأ العمدي و الخطأ بالإهمال

أ:الخطا العمدي

هو الإخلال بواجب قانوني مقترن بقصد الإضرار بالغير و هو ما يسمى بالجريمة المدنية [38].

---

(33) : لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية ، الكتاب الأول :المسؤولية على أساس الخطأ ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2007 ، ص .25.

(34): علي فيلالي ، المرجع السابق، ص.45.

(35) : خليل أحمد حسن قدادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ج1: مصادر الالتزام ، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، ص.242.

(36) : عوا بدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية ، المرجع السابق، ص .114.

(37) : مصطفى العوجى ،القانون المدني" الجزء الثاني : المسؤولية المدنية"، ط3 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2007،ص. ص.246-247.

(38) : شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية التقصيرية و المسؤولية العقدية في ضوء القضاء و الفقه، دار الفكر الجامعي ، مصر،2007، ص.15.

ويمكن القول بأنّ الخطأ يكون عمديا حينما يريد فاعله الانحراف ليقصد نتيجته، أو يريد أن يرتب هذا الخطأ أثارا ضارة بالغير [39] .

و إذا كان القانون الجنائي يفرق بين الخطأ العمدي وغير العمدي فان القانون المدني لا يعطي أهمية لهذه التفرقة لأن الغاية من المسؤولية المدنية هي التعويض أيا كان نوع الخطأ [40].

و الخطأ العمد يماثل الغش في القانون الروماني، و هو يكون حينما يقصد المرء بإحداث الضرر فيما يقدم عليه من إخلال بواجب قانوني، فإذن لا يمكن ان ينسب الخطأ العمد إلى عديم التّمييز كالصّبي غير المميّز و المجنون، و في إنجلترا يذهب" **اوستن** "إلى أنه :يكفي لتوافر قصد الإضرار وإعتبار الفعل عمدي أن تخالج الفاعل فكرة إمكان ان يترتب على فعله ضرر آخر، و لو لم تكن لديه الرّغبة في إحداث ذلك الضرر، أو لم تكن قد إتجهت إرادته إليه أيضا حتى لو كان يهدف إلى تحقيق غرض آخر [41] .

فالخطأ العمدي، سلوك يتضمن الإخلال بإلتزام قانوني منبعه إرادة الموظف مصحوبا بنية الإضرار بالغير [42] .

يعتبر هذا الخطأ العمدي خطا جسيم، يستوجب معه المتابعة التأديبية و التقصيرية و الجزائية إذا كان الفعل المرتكب يعاقب عليه التشريع الجزائي ذلك أن هذا النّوع من الأخطاء يعد من الأخطاء المضّرة بالمرفق العام، ومن الأخطاء العمدية التّي يمكن أن تصدر من المحافظ العقاري هي القيام بإجراء عملية الإشهار العقاري لسند يحمل تصرفا مخالفا للنّظام العام و الآداب العامة كشهر بيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية بالرّغم من الإعتراض الصّادر من مدير أملاك الدّولة أو تسجيل عقد الشهرة بالمحافظة العقّارية مع حدوث إعتراضات من قبل هذا الأخير أو غيره، شهر شهادة الحيازة المحررة من قبل شخص غير مؤهل قانونا لذلك ، كإمضاء الأمين العام عليها بدلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب:الخطأ بالإهمال

و هو ما يعرف بشبه الجريمة المدنية، فهو الإخلال بواجب قانوني سابق مقترن بالإدراك المخل لهذا الإخلال دون أن يقصد إلى الإضرار بالغير [43].

---

(39) : قاسمي تسعديت و هروج فهيمة، المسؤولية الجزائية للموثق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجاية، 2012، ص.10.

(40): فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام" العقد الارادة المنفردة، الفعل الضار، الفعل الضار، الاثراء بلا سبب، الفعل المستحق ، القانون"، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،2009، ص.202.

(41): عبد الحكيم فودة، المرجع السابق، ص.13.

(42) : خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص .142.

(43): شريف الطباخ، المرجع السابق، ص.15.

فالخطأ بالإهمال إخلال بإلتزام قانوني يدرك فيه المحافظ العقاري إدراكا تاما بهذا الإخلال المخالف للقانون، فتقوم مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة بمجرد ثبوت إنحرافه عن مسلك الموظّف العادى المتبصر وعدم الإلتزام ببذل العناية في أداء الوظيفة، وقد ينجم عن هذا الخطأ إما خطا جسيم أو خطا يسير و ذلك حسب طبيعة الإخلال بالالتزام القانوني ودرجة مسؤولية الموظف .

و من صور الخطأ بالإهمال، إجراء الإشهار العقاري لسندات دون أن يقوم المحافظ العقاري بضبط الدّفتر العقاري من صاحبه و تسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر أو عدم مراعاة أحكام نص المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1967/03/25 السّالف الذّكر المتضمنة حالات رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، فإذن تقوم مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة بمجرد ثبوت إنحرافه عن مسلك الموظّف العادي .

2:الخطأ الجسيم و الخطأ اليسير

أ:الخطأ الجسيم

لقد تعددّت الأراء في تعريف الخطأ الجسيم تبعا لموضع إعمال فكرة الخطأ الجسيم فأحيانا يقصد به الذّي بلغ حدا يسمح بافتراض سوء نية الفاعل وتارة يقصد به الإهمال وعدم التّبصر الذّي يبلغ حدا من الجسامة [44].

يعتبر الخطأ الجسيم ذلك الخطأ الذّي لا يتصور وقوعه إلا من شخص عديم الاكتراث، و قليل الحيطة و للقضاء السلطة التقديرية في تكييفه على أنه خطا جسيم أو يسير و كقاعدة عامة لا فرق بين الخطأ الجسيم و الخطأ العمدي من حيث التعويض [45].

و يمكن القول بصفة عامة أن الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء

و العناية، و إنما يراد به ذلك الذي لا يرتكبه بحسن النية اكثر الناس غباوة فهو لا ينطوي على رقابة قضاء محكمة النقض .

و هناك تعريف آخر أتى به الأستاذ علي فيلالي و هو أنّ الخطأ الجسيم هو درجة من درجات الخطأ بالإهمال الى جانب الخطأ اليسير والخطأ التافه [46].

(44) : شريف الطّباخ، المرجع السابق، ص.15.

(45) : فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص. ص .202-203.

(46) :علي فيلالي، المرجع السابق، ص.75.

أما عند الرومان فيرون أن الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يرتكبه عادة الشخص قليل الذكاء و العناية و كانوا يعطون الخطأ الجسيم حكم الغش لصعوبة إثبات الغش وللحيلولة دون أن يتظاهر مرتبط الغش بمظهر الغباوة تخلصا من جزاء الغش .

إلا أنّه هناك فرق جوهري بين الخطأ الجسيم و الغش، فهذا الأخير يتطلب عنصر القصد و هو الذّي لا يفترض في الخطأ الجسيم و بالتّالي فلا مجال للمشابهة بينهما إلاّ إذا نص على ذلك صراحة، و على أي حال فهي ليست قاطعة يمكن إثبات عكسها و تذهب بعض الأحكام إلى أنّ الخطأ الجسيم يتحقق بذلك الإهمال أو عدم التبصر الذّي يبلغ حدا خاصا من الجسامة [47].

و للدّولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير، فيتضح من ذلك أن المشرع اعتبر الخطأ الجسيم هو أساس دعوى الرجوع التي ترفعها الدولة على المحافظ في حالة ارتكابه الخطأ الجسيم وهذا ما نصت عليه المادة 23 من الأمر السابق الذكر .

و مثال عن الخطأ الجسيم : قيام المحافظ العقاري بإجراء الإشهار العقّاري لمحرر عرفي صادر بتاريخ فاتح جانفي 1971 أو إجراء إشهار لسند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر«الشهر المسبق».

ب :الخطأ اليسير:سلوك يتضمن إخلالا بإلتزام قانوني لا يبلغ حدا من الجسامة أو يعتبر خطأ مغتفرا ذلك أنّ درجة الضّرر المحدث من الأخطاء التّي يجري عليها التّسامح بصورة عادية بين الناس [48].

و هذا الخطأ يصلح للمطالبة بالتعويض عنه أمام القضاء .

3:الخطأ الايجابي و الخطأ السلبي

أ:الخطأ الايجابي

الخطأ الايجابي سلوك مادي محسوس يحدثه الشخص، يتضمن الإخلال بإلتزام قانوني، و يستوي أن يكون خطأ جسيما أو يسيرا معتمدا أو بالإهمال لأن كل هذه الأخطاء تشكل انحرافا عن الطريق السوي العادل .

(47) :عبد الحكم فودة ، المرجع السابق، ص .21.

(48): خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص.144.

ب:الخطأ السلبي

الخطأ السلبي سلوك يتخذ فاعله موقفا سلبيا، يتمثل في إمتناع الموظف عن أداء إلتزام قانوني معين.

مثاله: إمتناع المحافظ العقاري عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد الإشهار العقاري دون سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر بهذا الامتناع كي يتسنى لهم إتخاذ ما يرونه مناسبا لهذا السلوك السلبي.

4:الخطأ المدني و الخطأ الجزائي

أ:الخطأ المدني

الخطأ المدني سلوك يرتكبه الموظف، يرمي إلى الإخلال بإلتزام قانوني، يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية .

مثاله: عدم ذكر في وثيقة المعلومات التّي يسلّمها المحافظ العقّاري للغير، بأنّ العقّار محل التّصرف مثقل بحق عيني تبعي «**رهن او امتياز او تخصيص**»[49].

كما يمكن تعريف الخطأ المدني على أنّه ذلك الإخلال بواجب قانوني و لم تكفله تلك القوانين[50].

ب:الخطأ الجزائي

سلوك يرتكبه المحافظ العقاري، يقوم على مخالفة إلتزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات.

و يمكن تعريف الخطأ الجزائي أو الجنائي على أنه الإخلال بواجب قانوني تكفله القوانين العقابية بنص خاص[51] .

و ثبوت هذا الخطأ، أثر بالغ على المسؤولية المدنية، فبمجرد قيامها تقوم معها المسؤولية المدنية بهدف التّعويض، و مثال عن الخطأ الجزائي قيام المحافظ العقّاري بإستبدال بيانات البطاقة العقّارية بعد المسح دون أن ترتكز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي، فهذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية و هو الفعل المنصوص و المعاقب عليه في التشريع العقابي .

(49): خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص.145.

(50): شريف الطباخ، المرجع السابق ، ص .18.

(51) المرجع نفسه ، ص .18.

الفرع الثاني

ركن الضرر

يعتبر الضّرر الركن الثاني لقيام المسؤولية المدنية، فإذا إنتفى فلا تقوم و يكون مصيرها عدم القبول لأن هدفها هو إزالة ذلك الضرر .

أولا: تعريف الضرر

بالرغم من أن المشرع لم يعرف الضّرر إلاّ أنّ الفقه يتفق على إعتباره كل مساس بمصلحة مشروعة للشّخص [52] .

و كما يعرف الضّرر بمعناه العام بأنه :"الأذى الذّي يصيب الشّخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه" .

و هناك من يعرف الضرر على أنّه : ذلك الأذى الذّي يصيب الشّخص في حق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة له سواء كان الحق أو تلك المصلحة متعلقا بسلامة جسمه أو عاطفته أو بماله أو بحريته أو شرفه وإعتباره و غير ذلك، فالضّرر يعد شرطا ضروريا لقيام المسؤولية و لا يكفي حصول فعل ضار بل لا بد أن يحدث ضرر للغير [53] .

لابد أن تتوفر في الضرر الموجب للتعويض مجموعة من الشروط ، و تتمثل فيما يلي :

. يجب أن يكون الضرر محققا: و الضرر أيا كان ماديا، جسديا أو معنويا يجب أن يكون مؤكدا في حدوثه أي وقع بالفعل [54] .

حتى تقوم مسؤولية المحافظ العقاري يجب أن يكون الضرر المترتب على خطأه المحافظ العقاري حالا أو وقوعه في المستقبل مؤكدا، و المقصود بالضّرر المحقق أن لا يكون محتملا و لا مفترضا . فتحقق الضّرر إذن هو أن يكون قد وقع فعلا أو سيقع حتما متى كان تقديره مستطاعا يوم الحكم بالتّعويض عنه، أمّا الضّرر المحتمل فلا يستوجب التّعويض إلاّ متى وقع في المستقبل، إذ لايوجد حاليا الدّليل الذّي يؤّكد حصوله في المستقبل، فالمحافظ العقّاري عند قيامه بتغيير البيانات الواردة في أحد العقود أو شطبها فسوف يقوم بإضرار الغير فهذا الضّرر وقع ، و هو ضرر الحال .

---

(52): دربال عبد الرزاق، الوجيز في النّظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام "، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر، د . س . ن ، ص.78.

(53): فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص.211.

(54): دربال عبد الرزاق، المرجع السابق، ص.79.

. يجب ان يكون الضرر شخصيا : و يقصد به أن يكون الضّرر الشّخصي الذّي يرتكبه المحافظ العقّاري يمس المضرور في شخصه و ماله .

. يجب ان يكون الضرر مباشرا : يكون الضّرر مباشرا متى كان نتيجة طبيعية للفعل الضّار الصادر من المسؤول، أي أن يكون الضرر نتيجة مباشرة لعمل المحافظ العقاري أي يجب أن يكون هناك صلة مباشرة بين عمل المحافظ العقّاري و الضّرر الذي يلحق المضرور، إنّ الضرر المباشر هو ما سيكون نتيجة طبيعة لعدم الوفاء بالإلتزام أو التّأخر في الوفاء به .

يقول الدكتور **عبد الرزاق السنهوري** في هذا الشأن أنّ: " **الضرر المباشر لا يعوض عنه اصلا لا في المسؤولية العقدية و لا في المسؤولية التقصيرية و لا يعوض اذن في المسؤوليتين إلا عن الضرر المباشر**".

. يجب أن يكون الضرر يمثل اعتداءا على مصلحة مشروعة : يشترط في الضّرر الذّي يصلح أساسا للمطالبة بالتّعويض أن يصيب حقا مكتسبا للمضرور و الحق هنا يتمثل في الفائدة التّي يحميها القانون فإذا كانت العلاقة التّي أصيبت بضرر غير مشروعة من الناحية القانونية فلا تعويض فيها [55] .

. يجب أن يكون الضّرر قائما بأن لم يسبق التّعويض عنه :الهدف من إقامة المسؤولية هو إزالة الضرر، و يزول الضّرر بإقرار تعويض عادل، و عليه لا يجوز للمضرور الجمع بين أكثر من تعويض واحد منعا من الاثراء بلا سبب، فإذا تضرر الشّخص بسبب إرتكاب المحافظ العقاري لخطأ و حكم له بالتّعويض، فلا يجوز للمضرور الجمع بين التّعويض الذّي تقدّمه الدّولة مع التّعويض الذّي يدفعه المحافظ العقّاري من ذمته المالية .

ثانيا:أنواع الضرر

ينقسم الضّرر إلى ثلاثة أنواع ضرر مادي، و ضرر أدبي و ضرر جسماني إلاّ أن المتعارف عليه لدى الفقه هو تقسيم الضّرر إلى ضرر مادي و ضرر أدبي أو معنوي.

أ . الضرر المادي

الضرر المادي هو الإخلال بمصلحة المضرور ذات قيمة مالية تصيبه في حق من حقوقه التي يحميها القانون، سواء في سلامة جسمه أو في ماله أو تصيبه في مصلحة مادية مشروعة، فإذن هذا النّوع من الضّرر يشترط فيه شرطين الأول يتمثل في الإخلال بحق أو مصلحة ذات قيمة مالية للمضرور يعني

(55): رأفت فودة ، دروس في قضاء المسؤولية الادارية ، دار النهضة العربية ، مصر، 1994 ، ص.218.

أن المحافظ المحافظ العقّاري يمس بالذّمة المالية للمضرور، أما الشّرط الثاني يتمثل في الإخلال بالمصلحة المحققة و ليس محتملا أي أن يكون ضرر المحافظ العقاري مؤكّدا بالفعل [56] .

يمكن تعريف الضرر المادي على أنّه تلك الخسارة المالية التي تلحق بالشخص حيث ينجم عليه انقاص في ذمته المالية بسبب التّكاليف التّي يتحملها المضرور من أجل جبر الضرر الحاصل .

ب : الضرر الادبي

هو الضّرر الذي يقع بمصلحة غير مالية لأحد الأشخاص، و يترتب عما يصيب الشخص في شرفه وسمعته، فقد يصيب الإنسان نتيجة الإعتداء على جسمه أو نتيجة الإعتداء على الشّرف أو السّمعة، كما قد يصيبه نتيجة الإعتداء على حق ثابت، إذن الضّرر المعنوي هو الضّرر الذّي لا يمس الذمة المالية فهو كل ما لا يقوم بالمال مثلا: الحرية الشخصية و حرية العمل [57].

(و بالرغم من عدم وجود نص تشريعي في القانون المدني على التعويض عن الضرر الأدبي إلا أن هناك نصوص في القوانين الأخرى مثلا قانون الأسرة الجزائري في نص المادة 05[58] منه حيث نصت على التعويض في حالة العدول و ترتب عن ذلك ضرر معنوي أو مادي جاز للطرف المضرور طلب التعويض) .

إلاّ أنّ الخطأ الصادر من المحافظ العقّاري و الذّي يكون محلا لدعوى التعويض يجب أن ينجم عنه ضررا ماديا و يتمثل في خسارة مالية بشكل يؤثر على الذّمة المالية للشّخص، و ينشئ له الحق في المطالبة بالتّعويض، و مما لا شك فيه أن الحق في المطالبة بالتّعويض ينتقل إلى الورثة دون أن يوجد هناك أية قيود، وسواء طلب به المورث أو لم يطالب به إلاّ إذا تنازل رسميا عن هذا الحق أو أبرأ المسؤول عنه منه،[59] و يقع إثبات الضّرر على الشّخص الذّي يدعي وقوعه، لأن القاعدة في القانون المدني هي "البينة على من إدعى و الإثبات على من أنكر"، و مفاد ذلك أنّ على رافع الدّعوى و المطالب بالتّعويض فيها أن يقيم الدّليل على الضّرر الذّي أصابه، و في مقابل ذلك إذا ثبت خطأ المحافظ العقّاري عليه أن يثبت أنّه راعى جانب الحيطة و الحذر، و أنّه بذل قصارى جهده في أداء وظيفته معتقدا أنّه كان في حدود القانون.

---

(57) :عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،المجلد الثاني : مصادر الالتزام، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان 2000، ص.975.

(58) : القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 جوان 1984 ، المتضمن ق.أ.ج ، ج.ج العدد 24 ، الصادر في 12 جوان 1984 المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج . ر، العدد 15.

(59) : عبد الحكيم فودة ، المرجع السابق، ص .23.

الفرع الثالث

العلاقة السببية

أولا: تعريف العلاقة السببية

يعتبر شرط العلاقة السّببية الرّكن الثالث من أركان المسؤولية التقصيرية فلا يكفي الخطأ أو الضّرر لوحدهما، فتعني وجوب وجود علاقة مباشرة بين الخطأ الذّي إرتكبه الشّخص و بين الضّرر الذّي وقع بالشّخص و معنى ذلك أن تكون الأضرار الّتي يرتكبها المحافظ العقّاري متصلة منطقيا بخطأه و لا يعد الشّخص مسؤولا إذا أثبت أن الضّرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد فيه، و ذلك لإنتفاء العلاقة السببية(60).

و هذا ما تنص عليه المادة 127 من القانون المدني :" **إذا أثبت الشّخص أنّ الضّرر قد نشأعن سبب لايد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، مالم يوجد نص قانوني أو إتفاق يخالف ذلك** " .

ثانيا : اثبات العلاقة السببية .

القاعدة العامة أن عبء اثبات السببية يقع على المدعي، فلا يكفي أن يثبت ركن الخطأ وركن الضرر بل أيضا علاقة السببية .

غير أن هذه القاعدة مجال تطبيقها في العمل محدود أي متى أثبت المضرور وقوع الخطأ و حدوث الضرر، و هذا الأخير نشا عن الخطأ و من هنا تثبت العلاقة السببية ضمنيا فتقوم قرينة قضائية على توافر علاقة السببية، و إذا أراد المسئول إعفاء نفسه من المسؤولية عليه إثبات وجود السّبب الأجنبي .

(60) : رمضان ابو السعود، مصادر الالتزام ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2007 ، ص.366.

الفصل الثاني

آثار مسؤولية المحافظ العقاري

الفصل الثاني

آثار مسؤولية المحافظ العقاري

إذا أخلّ المحافظ العقّاري بواجباته المهنية و القانونية ترتّب عن ذلك قيام مسؤوليته، و يعطي للمضرور الحق في اللّجوء إلى القضاء للمطالبة بالتّعويض العادل و المنصف عما أصابه من ضرر، و ذلك عن طريق رفع دعوى التّعويض أو دعوى المسؤولية الإدارية، و تعتبر هذه الأخيرة بمثابة حماية قضائية للمضرور.

كما يحق له رفع دعواه أمام القضاء العادي للمطالبة بالتّعويض عما لحقه من ضرر بسب الخطأ الشّخصي الصادر عن المحافظ العقّاري طبقا لنص المادة 124 من ق.م.ج، إلاّ أنّنا سوف نركّز فقط على دعوى التّعويض الإدارية المرفوعة ضد المحافظ العقّاري .

و عليه سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول دعوى التّعويض، أمّا المبحث الثاني نتطرق فيه إلى التزام الدّولة بالتّعويض ودعوى الرجوع الّتي تباشرها على المحافظ العقاري في حالة إرتكابه لخطأ جسيم طبقا لنص المادة 23 من الأمر 74/75[61] السالف الذكر.

المبحث الاول

دعوى التعويض

لقد خوّل المشرع للمضرور حق رفع دعوى التعويض بسبب الأخطاء الصّادرة من المحافظ العقّاري والّتي تهدف عموما إلى ضمان سلامة وعدالة الأعمال الإدارية في الدّولة وحماية الحقوق و حريات الأفراد في مواجهة أعمال السلطة العامة.

و لتحديد معنى دعوى التعويض بصورة واضحة يتطلب منا تبيان تعريفها، و شروطها في المطلب الأول، ثم تحديد كيفية تقديره في المطلب الثاني.

(61):الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الاول

تعريف دعوى التّعويض و شروطها

قبل التّطرق إلى التّعريف بدعوى التّعويض، ينبغي علينا إعطاء تعريف عام للدّعوى حيث نجد أنّ الفقهاء إختلفوا في تعريفها، و أمام غياب نص قانوني خاص بها فيمكن القول بصفة عامة على أنّها تلك الوسيلة القانونية الّتي منحت لحماية الحق، و هي تعتبر مكنة الإلتجاء للقضاء للحصول على الحق أو ضمان احترامه [62].

أمّا عن دعوى التّعويض فهي دعوى إدارية و لإبرازها و توضيحها سيتم التطرق إلى تعريفها في الفرع الأول، و سوف يتم التّعرض إلى شروطها في الفرع الثاني، و تعتبر دعوى التّعويض الإدارية كغيرها من الدّعاوى الّتي لا يتم قبولها إلاّ إذّا توافرت الشّروط و الإجراءات المقررة لقبولها .

الفرع الأول

تعريف دعوى التعويض

يعرف الدّكتور **عمار عوا بدي** دعوى التّعويض بأنها : " **تلك الدّعوى القضائية الذاتيّة الّتي يحركها و يرفها أصحاب الصّفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشّكليات و الإجراءات المقررّة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل واللاّزم لجبر الأضرار الّتي أصابته نتيجة النّشاط الإداري الضار**"[63] .

كما يعرّفها **الأستاذ معوض عبد التواب** أنها :" **الدعوى الّتي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة** " [64] .

و تعد دعوى التّعويض في مجال المسؤولية الإدارية الوسيلة القضائية الأصلية و الفعالة لتجسيد و تطبيق أحكام النّظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية، كما تعتبر دعوى التعويض من دعاوى القضاء

---

(62): بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، "الجزء الأول: الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية ،الإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية"، كليك للنشر، الجزائر ،2011، ص.07.

(63) :عوا بدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، ج.2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1998، ص.566.

(64): معوض عبد التواب ، دعاوى التعويض الادارية وصيغتها ، دار الفكر الجامعي، د. ب.ن ،1999 ، ص.11

الكامل،[65] إضافة إلى ذلك أن قضاء التّعويض يعد قضاء مكملا لدعوى الإلغاء، و بالتّالي يترتّب على العمل غير المشروع، نشوء الحق في تعويض المضرور .

الفرع الثاني

شروط دعوى التعويض

حتى يتمكن المضرور من رفع دعوى التّعويض لمطالبة المسؤول بإصلاح الضّرر الذّي أصابه لابد أن تتأكّد فيه بعض من الشّروط المقررة قانونا، والّتي تتمثل فيما يلي:

أولا : شرط الاهلية

تنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد على ما يلي: " **حالات بطلان العقود غير القضائية و الإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي:**

1- إنعدام الأهلية للخصوم.

2- إنعدام الأهلية أو التفويض لما مثل الشخص الطبيعي أو المعنوي ".

وكذلك نجد المادة 40 من القانون المدني السالف الذكر تنص على مايلي:" **كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل لمباشرة حقوقه المدنية .**

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

من خلال نص هذه المواد نستخلص أن الأهلية هي صلاحية الشخص لإكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات و تنقسم الى نوعين و هي :

- أهلية وجوب و الّتي تعني صلاحية الشخص لإكتساب الحقوق.
- أهلية الأداء و الّتي تعني صلاحية الشخص لإبرام التّصرفات القانونية، و الّتي تترتّب عليها آثارها القانونية، و للإشارة فإنّ الأهلية ليس شرطا لقبول الدّعوى، و إنّما شرط لصحة إجراءات الخصومة، فإذا باشر الدّعوى من ليس آهلا لمباشرتها كانت دعواه مقبولة و لكن إجراءات الخصومة فيها هي الّتي يمكن أن يلحقها البطلان [66] .

---

(65): محمد أنور حمادة، المسؤولية الإدارية و القضاء الكامل، دار الفكر الجامعي، مصر،2006، ص.36 .

(66): معوض عبد التواب، الدّعوى الإدارية وصيغتها، ط3، دار الفكر الجامعي، مصر،1998، ص .153.

ثانيا: شرط الصفة

بما أنّ الدّعوى القضائية وسيلة للإلتجاء إلى المحاكم للمطالبة بالحماية القانونية فإستعمال هذه الوسيلة يجب أن تكون ممن له سلطة الإلتجاء للقضاء، و بالتّالي وجب توفر الصّفة في رافع الدّعوى

فشرط الصّفة في دعوى التعويض تعني أن ترفع من صاحب المركز القانوني الذّاتي أو من صاحب الحق الشّخصي المكتسب أو بواسطة نائبه أو وكيله القانوني أو القيّم [67] .

لقد نص المشرّع الجزائري على شرط الصّفة في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [68] و هو شرط لضمان صحة رفع الدعوى و كما يعتبر شرط ذات طبيعة مزدوجة بحيث يتعيّن أن تتوفر في المدعي أي الشخص المضرور من جهة، و كما يجب أن يتوفر أيضا في المدعى عليه أي المتسبّب في الضّرر [69] .

ثالثا: شرط المصلحة

يقصد بالمصلحة لغة الفائدة، أو كل فائدة أو مكسب عائد للشخص .

أما اصطلاحا فتعني المنفعة، و الفائدة التي يحققها المدعي من عملية إلتجائه إلى الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالحقوق، و التعويض عن الأضرار الّتي إصابته، و من الأمور المسلمة أن شرط المصلحة الواجب تحققه لقبول الدّعوى يتعين أن يتوفر من وقت رفع الدّعوى ، و أن يستمر قيامه حتى يفصل فيها نهائيا .

و لا يكفي مجرد توافر المصلحة لصحة الدّعوى و إنّما يشترط فيها مايلي :

- يجب أن تكون المصلحة قانونية و مشروعة معناه أن تستند المصلحة إلى حق أو مركز قانوني ذاتي مشروع بحيث لا يجوز الاستناد إلى مراكز قانونية مخالفة للنظام العام و الآداب العامة.

---

(67): عوا بدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الادارية ، المرجع السابق ، ص.627.

(68) : المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية و التي تنص على مايلي:"لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي او المدعى عليه.

كما يثبر تلقائيا انعدام الإذن اذا ما اشترطه القانون ".

(69): ابراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الادارية ، دار الكتب القانونية ، مصر ،2007 ، ص. 202.

- بجب أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة أي أنّ صاحب المركز القانوني الذّاتي أو الحق الشّخصي المكتسب هو رافع دعوى التّعويض أو من يقوم مقامه قانونا مثل الوصي، النائب، الوكيل....الخ.

و تكون هذه المصلحة مباشرة عندما يصيب الضّرر المركز القانوني الذّاتي أو الحق الشّخصي المكتسب مباشرة أو يؤثر الضّرر فيه مباشرة .

- يجب أن تكون المصلحة قائمة و حالة بمعنى أن يكون صاحب الحق أو المركز القانوني الذّاتي قد وقع عليه بالفعل الضرر و أنّ الضّرر مازال قائما و موجودا.

و في الأخير نشير إلا أن المصلحة الّتي تكون في دعوى التّعويض هي نتاج عن حق تمّ الإعتداء عليه و تولد عن هذا الإعتداء ضرر أصاب أحد الاشخاص من جراء أعمال و نشاطات أشخاص القانون العام .

المطلب الثاني

إجراءات دعوى التعويض وكيفية تقديره

سندرس في هذا المطلب إجراءات رفع دعوى التّعويض في الفرع الأول ، و كيفية تقديره في الفرع الثاني .

الفرع الاول

إجراءات رفع دعوى التعويض

أولا: تقديم عريضة إفتتاحية

متى توافرت الشّروط السّابقة الذّكر يحق للمضرور رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، فيجب أن ترفق هذه الدّعوى بعريضة مكتوبة و موقع عليها من الخصم أو من محاميه، و تودع لدى كتابة ضبط المحكمة، و هذا طبقا لنص المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية

و الإدارية:" **ترفع الدّعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، و موقعة و مؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف** ".

و لقد نصت المادة 15 من القانون المذكور أعلاه على الشّروط الواجب توافرها في العريضة و هي: تحديد الجهة القضائية الّتي ترفع أمامها الدّعوى و إسم و لقب المدعي و المدعى عليه، و كذا موطنهم والإشارة إلى تسمية و طبيعة الشخص المعنوي و مقره الإجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الإتفاقي ، وتقديم موجز الوقائع و الطّلبات و الوسائل الّتي تؤسس عليها الدّعوى، و كما يجب أن ترفق العريضة بالوثائق المؤيّدة للدّعوى.

ثانيا : صفة التمثيل القضائي

بإعتبار المحافظ العقّاري موظّف يخضع لقانون الوظيف العمومي، فإن الشّخص الذّي تضرر نتيجة خطأ المحافظ العقّاري لن يباشر دعواه ضدّ المحافظ العقاري بصفته الشّخص المكلف بإدارة الشّهر العقّاري مباشرة، و إنّما يتعين عليه أن يرفعها على وزارة المالية ممثلة بمدير مديرية الحفظ العقّاري بناء على علاقة التّبعية الّتي تربطه بوزارة المالية، و سبب حلول وزارة المالية محل الموظف يرجع إلى سببين: [70].

- أولهما تاريخي حيث قبل سنة 1962 كانت محافظة الرهون تابعة للمصالح المالية.
- أمّا السبب الثاني فهو عملي لأن وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية.

ولقد منح القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20في مادته الأولى [71] صفة التمثيل القضائي إلى مدير العام للأملاك الوطنية، و الحفظ العقّاري في المنازعات المتعلقة بأملاك الدّولة، و الحفظ العقّاري في الدّعاوي المرفوعة أمام : المحكمة العليا ، مجلس الدولة و محكمة التنازع.

أمّا على مستوى المحاكم ، المجالس القضائية و المحاكم الإدارية يتولى مديري الحفظ العقاري بالولايات لمدراء الولائيين للحفظ العقاري التمثيل القضائي.

---

(70) : تموح منى ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، رسالة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004، ص.17.

(71) : القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 ، المؤرخة في 03/26 /1999 .

ثالثا: ميعاد رفع الدعوى

يجب على المضرور أن يراعي ميعاد رفع دعوى التّعويض المنصوص عليها في نص المادة 23 من الأمر 75 /75 السالف الذكر، أي أن ترفع في أجل عام يحدد إبتداء من إكتشاف الفعل الضّار فإذا تبين للشّخص خطأ المحافظ العقّاري أو تضرّر بسبب هذا الخطأ كان له الحق في رفع دعوى قضائية يرمي من خلالها إلى طلب التّعويض.

أما بخصوص تقادم هذه الدّعوى يكون بمرور خمسة عشرة عاما إبتداء من إرتكاب الخطأ، فإذا مرّت هذه المدة من تاريخ إصدار المحافظ للقرار غير المشروع أو بعبارة أخرى لإرتكابه لخطأ مصلحي، و لم ترفع الدّعوى ضده تقادمت هذه الأخيرة أي سقط حق الشّخص المضرور من رفع دعوى التّعويض ليطلب تعويضا عادلا و منصفا عن الضرر.

رابعا: القضاء المختص بدعوى التعويض

إنّ الشّخص الّذي تضرّر نتيجة خطأ المحافظ العقّاري، يتعيّن عليه اللّجوء إلى الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالتّعويض، و تختلف الجهة القضائية المختصة بالتّعويض بإختلاف الأساس الّذي تقوم عليه الدعوى، فإذا كان أساس الدّعوى هو الخطأ الشّخصي كان الإختصاص للقضاء العادي أمّا إذا كان الأساس الذي تقوم عليه الدّعوى هو الخطأ المرفقي آل الإختصاص للقضاء الإداري،[72] و من هنا يثبت حق الشخص الّذي تضرّر بسبب هذا الخطأ في رفع دعواه إلى القضاء مطالبا التعويض عن ذلك.

و ما يلاحظ أنّ قانون الشهر العقّاري لم يتطرق إلى الجهة القضائية المختصة بدعوى التّعويض المرفوعة ضد المحافظ العقّاري، و بإعتبار وزارة المالية كسلطة ولائية فإنّ الدّعوى الّتي يرفعها المضرور تكون أمام المحاكم الإدارية ، و هذا بالرّجوع إلى الأحكام المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد رقم 09/08 حيث تنص المادة 800 منه[73]على ما يلي:" **المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئاف في جميع القضايا الّتي يكون الدّولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصّبغة الإدارية طرفا فيها**" .

(72) : ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص. ص.352 ،355.

(73) : القانون رقم 09/08 ، المؤرخ في 25/فبراير/2008 ،المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر، عدد21، صادر في 23/افريل/2008 .

و من خلال نص هذه المادة يتضح لنا أنّ المشرع الجزائري قد تبنى المعيار العضوي ، و يظهر ذلك من خلال أطراف الدعوى حيث نجد أحدهما شخص طبيعي و هو المضرور، أما الطرف الثاني فيتمثل في وزارة المالية كطرف معنوي .

و للإشارة فإنّه في حالة إستئناف الحكم الصادر من المحكمة الإدارية يكون الاختصاص لمجلس الدولة وهذا طبقا لنص المادة 902 من ق. الإ. الم . الإ،[74] و المادة 10 [75] من القانون العضوي 01/98 [76].

الفرع الثاني

كيفية تقدير التعويض

إنّ المشرع الجزائري في قانون الشّهر العقّاري لم يبيّن نظاما خاصا بالتّعويض، و إنّما الدّولة هي الّتي تتولى تحمل التّعويضات النّاجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقّاري كأي موظف في الدّولة، مما يستوجب علينا الرّجوع إلى القواعد العامة.

و ترجع السّلطة التّقديرية في تقدير التعويض للقاضي الإداري ، بحيث تنص المادة 132 من القانون المدني الجزائري على ما يلي :" **يعيّن القاضي طريقة التعويض تبعا الظروف ويصح أن يكون التّعويض مقسطا كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا .**

و يقدر التّعويض بالنّقد على أنّه يجوز للقاضي تبعا للظّروف و بناءا على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التّعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع".

---

(74) : المادة 902 الفقرة الاولى من القانون 09/08 على ما يلي: " يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية "

(75):تنص المادة 10 على مايلي : " يفصل مجلس الدّولة في إستئناف القرارات الصادرة إبتدائيا من قبل المحاكم الإدارية في جميع الحالات مالم ينص القانون على خلاف ذلك " .

(76). قانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله ،ج ر،ج.ج ، العدد 37 ، صادر في 1 جوان 1998 ، المعدل و المتتم بالقانون العضوي رقم 13/11 ، المؤرخ في 26 جويلية 2011 ، الجريدة الرسمية العدد 43، صادر في 03 أوت 2011.

يتضح لنا من هذه المادة أنّ المشرع خوّل للقاضي سلطة تعين طريقة التعويض قصد جبر الضرر حسب الظّروف، و للتّعويض أنواع وهي:

- **التعويض العيني:** و يكون حينما يجبر الشّخص على التّنفيذ العيني على سبيل التعويض ويتحقق ذلك غالبا عندما يتخذ الخطأ الذّي إرتكبه الشّخص صورة القيام بعمل مخالف يمكن إزالته ، أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، و هذا النّوع لا يمكن تصوره في قانون الشهر العقاري، فالمحافظ لا يجبر على التنفيذ العيني[77] .
- **التعويض غير النقدي:**إذا لم يكن بالإمكان القضاء بالتّعويض العيني لم يبقى للقاضي سوى أن يقضي بالتّعويض الذّي لا يلزم دائما أن يتخذ شكلا نقديا، فيصح أن يقضي القاضي بالتّعويض غير النقدي [78] .
- **التعويض النقدي:** وهو الغالب في أحكام القضاء بالنسبة لدعاوى المسؤولية، حيث يمكن تقويم كل ضرر بالنقود، والاصل في التعويض النقدي أن يكون مبلغا من المال يعطى دفعة واحدة للمدعي المضرور ولكن لا يوجد ما يمنع من الحكم بالتعويض المقسط أو إيراد مرتب مدى الحياة [79] و يعتبر هذا النّوع المقرر في مجال التّعويض عن أضرار المحافظ العقّاري.

و للإشارة فإنّ القاضي الإداري مثله مثل باقي القضاة، يراعي مجموعة من المبادئ حين تقديره للتّعويض و هي:

- وجوب تغطية التّعويض للضّرر بكامله، و هذا المبدأ مشترك عليه في القانون المدني و الاداري، و القاعدة في تقدير التعويض هو مراعاة ما فات المضرور من كسب و ما لحقه من خسارة[80]. و مثلما يقول الأستاذ أحمد محيو: " **يكون التقييم حسب جسامة الضرر الحاصل والمبدأ الأساسي هو ان التعويض يجب ان يكون كاملا ....**" **[81]**.
- يقدر التعويض بمقدار الضرر: أي يجب أن يغطي التعويض كل الضرر و لا يزيد عليه فلا تعويض أزيد من الضرر.

---

(77) : رمضان ابو السعود، المرجع السابق، ص. 393.

(78) : المرجع نفسه، ص. 394.

(79): المرجع نفسه، ص. 395.

(80) : يوسف سعد الله الخوري ، القانون الاداري :" الجزء الثاني القضاء الاداري ، مسؤولية السلطة العامة" ، ط2 ، د.ن، د.ب.ن ،1998 ، ص.589 .

(81) : لحسين بن الشيخ آ ث ملويا ، دروس في المسؤولية الإدارية ،" الكتاب الثالث : نظام التعويض في المسؤولية الإدارية"، دار الخلدونية، الجزائ، ص .105.

- ليس للقاضي أن يحكم للمضرور بأكثر مما طلبه، و لكن يكن للقاضي أن يحكم بأقل مما طلبه المضرور.
- وجوب ارتباط التعويض بالضرر و ليس بالمخطأ فالعبرة عند تقدير التعويض هو مدى الضرر الواقع و ليس بجسامة الخطأ.
- عدم جواز حصول المضرور على تعويضين على نفس الضرر.
- مراعاة القاضي عند تقدير التعويض حالة المضرور الشخصية و الجسمانية و مدى الضرر الذي اصابه و تأثير ذلك على مجرى حياته و مصدر رزقه.

و الإشكال يثور في الوقت الّذي يعتد به القاضي لينشأ فيه الحق في التّعويض ؟ .

ثار خلاف حول الوقت الذّي ينشأ ذلك الحق فهناك من يرى أنّه ينشأ وقت الحكم على المسؤول ، و هناك من يقول أنه وقت وقوع الضرر.

إستقر الرّأي على أن نشوء الحق في التّعويض يكون وقت وقوع الضرر لأنه لا يمكن تصور نشوء حق لشخص في التعويض قبل أن يمسه ضرر و لا يمكن بطبيعة الحال تعويضه ، عما لم يلحقه ، لأنّ مبدأ التّعويض يلتزم أولا معرفة مسؤولية المسؤول، وكذا التّحقق من الضّرر و الحكم الذي يقضي بالتّعويض ، فهو يثبت أو يعين العناصر الموجودة بمعنى أنه حكم مقرر، و هذا ما أقرته محكمة سين " seine " بأن الحق في التعويض يولد وقت الإعتداء على المصلحة المشروعة للمضرور.

و عند تقدير القاضي للتّعويض لمعرفة مقداره يجب على المسؤول أن يدفعه للمضرور و يكون وقت الحكم حتى يأخذ بعين الإعتبار تغيرات الّتي تصيب المضرور[82].

المبحث الثاني

قيام مسؤولية الدولة عن التعويض ودعوى الرجوع

خصصنا هذا المبحث لدراسة أساس مسؤولية الدّولة بالتّعويض في المطلب الأول، و دعوى الرّجوع في المطلب الثاني، فالمسؤولية الإدارية مثلها مثل المسؤولية التقصيرية تقوم على أركان وهي: الخطأ و الذّي يتمثل في مخالفة أحكام القانون، و قد يكون عمل مادي أو تصرف قانوني ، الضّرر بحيث لا يرتب خطأ المحافظ العقاري حقا في التعويض لأحد ما لم ينشا عن هذا الخطأ ضرر للغير، و العلاقة

(82): عيساوي زهية، المسؤولية المدنية للصيدلي ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون "فرع قانون المسؤولية المهنية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو،2012، ص. ص .160-161..

السببية و التّي تعني أن تكون رابطة بين خطأ المحافظ، و الضّرر اللاحق بالمضرور أي أن يكون الخطأ هو المصدر المباشر للضرر[83].

المطلب الاول

قيام مسؤولية الدولة عن التعويض

سندرس في هذا المطلب أساس إلتزام الدّولة بالتّعويض في الفرع الأول، و شروط قيام مسؤولية الدّولة بالتّعويض في الفرع الثاني .

الفرع الاول

أساس التزام الدولة بالتعويض

تنص المادة 23 من الامر 74/75 في فقرتها الأولى على مايلي:" **تكون الدّولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ...**"

إنّ مضمون هذه الفقرة تشير إلا أنّ المسؤولية الإدارية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقّاري بإعتباره موظف تربطه بالدّولة علاقة تبعية لائحية، تتقرّر في الأصل على الدّولة، و هذا بناء على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه المنصوص عليها في نص المادة 136 من القانون المدني الجزائري والّتي تنص على مايلي :" **يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها** ".

و ما يمكننا قوله أنّ الخطأ المرفقي هو أساس إلتزام الدّولة بالتّعويض، فبمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقّاري في مجال وظيفته، و ترتّب عنه ضرر للغير، قامت مسؤولية الدّولة بتعويض المضرور، غير أنّه إذا ثبتت جسامة هذا الخطأ كان للدّولة الحق في الرّجوع عليه بما وفاته عنه من تعويضات، و الغرض من حلول الدّولة محل المحافظ العقّاري في دفع التّعويض هو إيجاد ضامن أو كفيل موسر، و قادر على دفع التّعويض في كل الأحوال .

(83): ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص. ص. 352، 375، 380.

الفرع الثاني

شروط قيام مسؤولية الدولة بالتعويض

أولا : علاقة التبعية

علاقة التبعية هي السلطة من جانب المتبوع "وزارة المالية "، و يقابلها الخضوع من حانب التابع " المحافظ العقاري " فهذه السلطة، و هذا الخضوع يجعلان للمتبوع حق اعطاء الأوامر و التعليمات للتابع فيما يتعلق بكيفية أداء الوظيفة المعهود بها إليه [84].

و تتحقق علاقة التبعية بوجود عنصر السلطة الفعلية و عنصر الرقابة و التوجيه[85].

ثانيا : خطا التابع

معناها أن تتحقق مسؤولية التّابع " المحافظ العقاري " بأركانها الثلاثة و أولهما الخطأ، و هذا هو الحكم المعمول به في الجزائر.

ثالثا : أن يكون الخطأ حالة تأدية الوظيفة

يجب أن يقع الخطأ حال تأدية الوظيفة حسب القانون الفرنسي أو حال تادية الوظيفة أو بسببها حسب القانون المصري، وكان القانون المصري القديم يقصر المسؤولية على الخطأ الّذي يقع حال تأدية الوظيفة و مع ذلك فإنّ القضاء في القانون الحالي و بطابقه القانون المدني الجزائري في نص المادة 136 [86].

---

(84) : محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الالتزام " مصادر الالتزامات و احكامها في القانون المدني الجزائري "، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، وحدة الرغاية ، الجزائر ،1983 ، ص. 192.

(85) : جعفر عرارم ، القوانين العقارية بين النظرية و التطبيق ، مطبعة المزوار، الجزائر، 2009، ص.106.

(86) : محمد حسنين، المرجع السابق، ص. ص .192-193.

المطلب الثاني

دعوى الرجوع وإجراءاتها

بمجرد إرتكاب المحافظ العقّاري لأخطاء مرفقية و قامت مسؤوليته فإنّ آثارها تكون على عاتق الدّولة ، فهذه الأخيرة هي الّتي تتحمل تعويض المضرور عن الأخطاء النّاجمة عن المحافظ العقّاري ، غير أنّه في حالة إرتكاب هذا الأخير خطأ جسيما تقوم الدّولة مقامه بالتّعويض ثم تعود عليه بدعوى الرّجوع، و هذا ما تأكّده نص المادة 23 من الأمر 74/75 في فقرتها الثالثة بنصها على مايلي : "

و للدّولة الحق في رفع دعوى الرّجوع ضد المحافظ العقّاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير ".

و تضيف المادة 137 من القانون المدني على ما يلي:" **للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما**".

و عليه سوف نتطرق في هذا المطلب الى تعريف دعوى الرجوع و أساسها في الفرع الأول، و تحديد القضاء المختص في دعوى الرجوع و إجراءاته في الفرع الثاني .

الفرع الاول

تعريف دعوى الرجوع وأساسها

أولا: تعريف دعوى الرجوع

لم يقدّم المشرع الجزائري تعريفا خاص لدعوى الرّجوع ، و عموما يمكننا القول بأنها تلك الوسيلة التي تملكها الدّولة في العودة على المحافظ العقّاري بما دفعته من تعويض للمتضررين في حالة إرتكاب هذا الأخير خطأ جسيما [87].

و للإشارة فإن غرض دعوى الرّجوع يختلف عن غرض دعوى التعويض، بحيث يكمن غرض الأولى في إسترداد المبالغ المالية الّتي تكون قد دفعتها الدولة للمتضررين بدلا عن الموظف المخطأ، أما عن غرض الثانية فيتمثل في جبر الضرر الحاصل.

(87): معلومات تلقيناها من المديرية العامة للأملاك الوطنية لولاية بجاية .

إعتبارا انّ الدّولة ممثلة بوزير المالية ضامنة لأعمال موظفيها ومن بينهم المحافظ العقاري، فيعترف لها القانون بحق الرّجوع عليه ، متى كان الخطأ الصّادر منه خطأ جسيما و عليه ففي كلّ الأحوال يبقى المحافظ العقّاري هو المسؤول النّهائي عن دفع التّعويض للمضرور، و يتحمل النتائج المترتبة عن ذلك [88] .

ثانيا: أساس دعوى الرجوع

فالشّخص الّذي تضرّر من أخطاء المحافظ العقّاري له الحق في رفع دعوى التّعويض، و يكون المحافظ العقّاري هو المسؤول الأول و الأخير في دفع التّعويض في حالة بلوغ خطأه درجة من الجسامة .

و متى إستوفى هذا المضرور حقه من الدّولة تقوم الدّولة بدورها ممثلة بوزير المالية برفع دعوى قضائية على المحافظ العقاري لمطالبته باسترداد المبالغ التي دفعتها للمضرور عنه.

وعموما يتبن لنا الأساسين القانونيين لدعوى الرّجوع هما نص المادة 23 من الأمر 74/75[89] في فقرتها الأخيرة الّتي تبين لنا بصريح العبارة أنه في حالة ارتكاب المحافظ العقّاري لخطأ جسيم كان للدّولة الحق في العودة على المحافظ العقاري، و عليه فإن دعوى الرجوع المباشرة ضد المحافظ العقاري هي شخصية قائمة بذاتها فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقّاري إلا بعد دفع التّعويض للمضرور إضافة إلى ذلك نص المادة 137 من ق. م.ج ، و الّتي تنص على ما يلي: " **للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة إرتكابه خطأ جسيما**".

الفرع الثاني

القضاء المختص بدعوى الرجوع وإجراءاتها

أولا : القضاء المختص بدعوى الرجوع

يؤول الإختصاص بدعوى الرّجوع إلى القضاء الإداري لأن أحد أطراف هذه الدّعوى من أشخاص القانون العام، و عليه فإنّ طرفي دعوى الرّجوع هما الدّولة من جهة – و الّتي تكون صاحبة الحق في

(88): أحمد إبراهيم الحياري، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير، دار وائل للنشر، الأردن،2003، ص.291.

الرّجوع على المحافظ العقّاري في إسترداد مبلغ التّعويض الذّي قدمته للمتضرر في حالة الخطأ الجسيم المرتكب – و المحافظ العقّاري بإعتباره المتسبب في الضّرر من جهة أخرى .

ثانيا : إجراءات دعوى الرجوع

لم يتضمن قانون الشّهر العقّاري شروط، و كيفيات رفع دعوى الرّجوع على المحافظ العقّاري، و بالتّالي نطبق القواعد المقررّة في كيفية رفع الدّعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية

- و الإدارية[90].

و ترفع دعوى الرّجوع على المحافظ العقّاري من طرف مديري الحفظ العقّاري المختص إقليميا أمام المحاكم الإدارية، ذلك وفقا للشروط و الإجراءات المشار إليها سالفا .

(90): راجع في ذلك المواد 14،15.

خـــــاتمة

خاتمة:

صفوة القول أن المحافظ العقاري موظف عمومي يتمتع بسلطات واسعة في ميدان البحث، و التحري، عن صحة الوثائق، و المحررات العقارية المقدمة اليه من أجل شهرها بالمحافظة العقارية على نحو يجعل البيانات المدونة في السجل العقاري تعبيرا صادقا على حالة العقار، و عن وضعية أصحابها القانونية.

و للإشارة فإن المحافظ العقاري موظف تابع لوزارة المالية لا يتمتع بأي اختصاص قضائي، انما يجوز له بمقتضى أحكام المادة 22 من الامر 74/75 السالف الذكر ان يحقق من هوية وأهلية الاطراف ، وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد اتمام عملية الشهر ، كما يجوز له بمقتضى أحكام المادة 105 من المرسوم 63/76 ويكشف باطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة ان موضوع العقد غير مشروع ومخالف للنظام العام والآداب العامة.

و هناك من يرى ان المحافظ العقاري قد يضطر الى التدخل في موضوع العقد ونفس الشيء بالنسبة لأصل الملكية ، لذلك كان ينبغي على المشرع ان يقوم بتحديد صلاحيات المحافظ العقاري بأكثر دقة .

و نظرا للصلاحيات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري و لكثرة المهام الموكلة له فقد ينجم عنها مشاكل عديدة اثناء قيامه بمهامه و ذلك لتشعبها وكثرة دقتها، و لعل المشرع بتقريره لمسؤولية المحافظ العقاري يحرص على تأدية مهامه بشكل دقيق.

و هذه المسؤولية تدعم من جهة القيد المطلق و القوة الثبوتية المطلقة و توفر الطمأنينة في عمل المحافظ من جهة أخرى .

ان مسؤولية المحافظ العقاري قد تكون ادارية مرفقية، و قد تكون شخصية و تلتزم الدولة محله بالتعويض متى كانت مسؤوليته ادارية ثم الرجوع عليه إذا تبين الخطا الجسيم .

اذا كان المشرع قد حمل الدولة مسؤولية اخطاء المحافظ العقاري، الا انه لم يحدد الحالات التي تقوم فيها هذه المسؤولية لا على سبيل الحصر و لا على سبيل المثال وعليه يجب على المشرع ان يولي عناية خاصة فيما يتعلق بمسؤولية المحافظ العقاري ، و لا يتسنى ذلك إلا بإدراج نصوص تجعل في اساسها هذه المسؤولية .

و للتّخفيف من عبء المهام الموكلة للمحافظ العقاري، وتفاديا لقيام مسؤوليته نقترح مايلي:

1- توفير جو عمل ملائم للمحافظ العقاري، و ذلك بتوفير إمكانيات عمل أفضل و أهمها الاعلام الالي مثلا.

2- اعادة النظر في قوانين الشهر العقاري حتى تساير المستجدات في مجال الملكية العقارية ، و لا يواجه المحافظ العقاري فراغ قانوني في أي مسألة .

3- ضرورة تخفيف العبء على اعمال المحافظ العقاري وذلك عن طريق انشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية .

4- اشتراط تعيين المحافظين العقاريين بأن يكون من حملة شهادة الليسانس في الحقوق ذو تكوين متخصص في مجال العقاري لان اغلب مهامه تتعلق بالجوانب القاونية.

5- وجوب تقرير قانون الشهر العقاري لجزاءات في حالة تعسف المحافظ العقاري في اصدار قراراته .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

I. : باللغة العربية

أولا: الكتب

1. أحمد ابراهيم الحياري، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير، دار وائل للنشر، الاردن، 2003.
2. إبراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الادارية، دار الكتب القانونية، مصر،2007 .
3. بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الاول: "الاحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية ،الإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية "، الطبعة الأولى، كليك للنشر الجزائر ، 2011
4. جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، مطبعة المزوار، الجزائر،2009.
5. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان ، دون سنة النشر.
6. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
7. خليل أحمد حسن قدادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول :" مصادر الالتزام"، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2010.
8. دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام" ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر، دون سنة النشر .
9. رأفت فودة ، دروس في قضاء المسؤولية الإدارية ، دار النهضة العربية، مصر، 1994.
10. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر،2001.
11. رمضان ابو السعود، مصادر الالتزام، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2007.
12. سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور و التحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

13. سمير دنون، الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي في القانونين المدني والإداري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان،2009.
14. شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية الإدارية التقصيرية و المسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه ، دار الفكر الجامعي، مصر،2007.
15. عبد الحكيم فودة، الخطأ في نطاق المسؤولية التقصيرية، دراسة تحليلية عملية على ضوء الفقه قضاء النقض، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة النشر .
16. عوا بدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، 1998.
17. عوا بدي عمار، نظرية المسؤولية الادارية " دراسة تأصيلية ،تحليلية ومقارنة "، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،1998 .
18. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثاني: "مصادر الالتزام"، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2000.
19. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة النشر.
20. علي فيلالي، الالتزامات "العمل المستحق للتعويض"، موفم للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2002.
21. فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام "العقد ، الارادة المنفردة ، الفعل الضار ، الاثراء بلا سبب ، الفعل المستحق ، القانون "، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
22. لعشب محفوظ ، القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1994 .
23. لحسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الادارية، الكتاب الثالث : "نظام التعويض في المسؤولية الادارية"، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
24. لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الأول :"المسؤولية على أساس الخطأ "، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
25. ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دراسة مقارنة فرنسا– مصر – لبنان، الدار الجامعية، مصر، دون سنة النشر.
26. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الإلتزام "مصادر الإلتزامات و أحكاها في القانون المدني الجزائري" ، طبع المؤسسة الوطنية وحدة الرغاية ، الجزائر، 1983.

27. معوض عبد التواب، دعاوى التعويض الادارية وصيغتها، دار الفكر الجامعي، دون بلد النشر،1998.
28. معوض عبد التواب، الدّعوى الإدارية و صيغتها، الطبعة الثالثة، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998.
29. محمد المنجى، دعوى التعويض، الطبعة الثانية، دون ناشر، مصر،1999.
30. محمد أنور حمادة، المسؤولية الادارية و القضاء الكامل، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006.
31. مصطفي العوجي، القانون المدني، الجزء الثاني: في المسؤولية المدنية، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007 .
32. محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، الكتاب الثاني: " قضاء الالغاء او الابطال قضاء التعويض و أصول الاجراءات "، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2005.
33. يوسف سعد الله الخوري، القانون الاداري العام، الجزء الثاني : "القضاء الاداري ، مسؤولية السلطة العامة "، الطبعة الثانية ، دون ناشر، دون بلد النشر، 1998.

ثانيا: المذكرات الجامعية :

1. بن خضرة شهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، الجزائر ،2008/2007..
2. تموح منى ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، رسالة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2004.
3 . عيساوي زهية ، المسؤولية المدنية للصيدلي ،مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون " فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو،2012.
4 . قاسمي تاسعديت و هروج فهيمة ، المسؤولية الجزائية للموثق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بجاية، 2012.

ثالثا: النصوص القانونية :

1. النصوص التشريعة

– قانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله ،الجريدة الرسمية،الجمهورية الجزائرية، العدد 37 ، صادر في 1 جوان 1998 ، المعدل و المتتم بالقانون العضوي رقم 13/11 ، المؤرخ في 26 جويلية 2011 ، الجريدة الرسمية العدد 43، صادر في 03 أوت 2011.

– قانون 09/08 المؤرخ في 25 /فبراير/2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية،الجريدة الرسمية ، العدد 21، صادر في 23/افريل/2008.

– قانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 جوان 1984 ، يتضمن قانون الأسرة الجزائري، الجمهورية الجزائرية، العدد 24 ، الصادر في 12 جوان 1984 المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، العدد 15.

– أمر رقم 74/75 ، المؤرخ في 1975/11/12، يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتاسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد92 ، المؤرخة في 1975/11/18.

– أمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78، صادرة في 1975/09/30 ، المعدل و المتمم بالقانون 05/07، المؤرخ في 13/ماي /2005.

2– النصوص التنظيمية

– مرسوم رقم 76/ 63، المؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 ، المؤرخة في1976/04/13.

– مرسوم التنفيذي رقم 92 /116 ، المؤرخ في 14 / 1992/03 ، المحدد لقائمة الشروط و القبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ،الجريدة الرسمية ، العدد 92 المؤرخة في 21 /12/ 1992.

– مرسوم رقم 65/91 ، المؤرخ في 1991/03/02، يتعلق بتنظيم المصالح الحفظ العقاري وسيرها.

–القرار الوزاري المؤرخ في 1999/2/20، الذي يؤهل اعوان ادارة املاك الدولة و الحفظ العقاري ، لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة امام العدالة ، الجريدة الرسمية ،العدد20 ، المؤرخة في 1999/03/26.

رابعا:المذكرات

- المذكرة الصادرة بتاريخ 2004/10/13 تحت رقم 5346 ،بعنوان آجال تنفيذ اجراءات الشهر العقاري، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2004)،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

II. : باللغة الفرنسية

1-ouvrage :

1- CHAPERON ELISABETH ,droit administratif, édition

[1]sup foucher,PARIS ,2009.

الفـــهـــــرس

الفهرس :

الموضوع الصفحة

مقدمة.....1
الفصل الأول :نطاق مسؤولية المحافظ العقاري 5
المبحث الاول : المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري كأصل.....6
المطلب الأول : مفهوم المسؤولية الادارية للمحافظ العقاري..... 7
الفرع الاول : تعريف المسؤولية الادارية للمحافظ العقاري..... 7
الفرع الثاني : أساس المسؤولية الإدارية المحافظ العقاري..... 8
الفرع الثالث :تمييز الخطأ المرفقي عن الخطأ الشخصي.....10
المطلب الثاني:تطبيقات الخطأ المرفقي ومدى امكانية الطعن فيها.....12
الفرع الأول :تطبيقات الخطأ المرفقي 13
أولا :عدم قانونية قرار رفض الإيداع.....13
ثانيا:عدم قانونية قرار رفض الإجراء.....14
الفرع الثاني:الطعن في قرارات المحافظ العقاري.....16
المبحث الثاني : المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري.....17
المطلب الاول : تعريف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري وتمييزها عن المسؤولية الجنائية...18
الفرع الأول : تعريف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري.....18
الفرع الثاني :تمييز المسؤولية الشخصية عن المسؤولية الجزائية.....19
المطلب الثاني :اركان المسؤولية الشخصية المحافظ العقاري.....20
الفرع الأول: ركن الخطأ.....20
أولا :تعريف الخطأ 20
ثانيا: أنواع الخطأ.....21
الفرع ثاني:ركن الضرر.....26
أولا :تعريف الضرر.....26
ثانيا: أنواع الضرر 27
الفرع الثالث :العلاقة السببية 29
أولا :تعريف العلاقة السببية 29

ثانيا:إثبات العلاقة السببية.....29
الفصل الثاني : آثار مسؤولية المحافظ العقاري.....30
المبحث الاول : دعوى التعويض 30
المطلب الأول : تعريف دعوى التعويض و شروطها.....31
الفرع الأول : تعريف دعوى التعويض.....31
الفرع الثاني : شروط دعوى التعويض 32
المطلب الثاني : إجراءات رفع دعوى التعويض و كيفية تقديره 34
الفرع الأول : إجراءات رفع دعوى التعويض 34
أولا :تقديم عريضة إفتتاحية 34
ثانيا :صفة التمثيل القضائي.....35
ثالثا :ميعاد رفع الدعوى.....36
رابعا :القضاء المختص بدعوى التعويض.....36
الفرع الثاني : كيفية تقدير التعويض 37
المبحث الثاني : قيام مسؤولية الدولة بالتعويض و دعوى الرجوع 39
المطلب الاول : قيام مسؤولية الدولة عن التعويض.. 39
الفرع الأول : أساس إلتزام الدولة بالتعويض.....39
الفرع الثاني :شروط إلتزام الدّولة بالتّعويض.....41
المطلب الثاني : دعوى الرجوع وإجراءاتها.....42
الفرع الأول : تعريف دعوى الرجوع و أساسها.....42
أولا: تعريف دعوى الرجوع 42
ثانيا : أساس دعوى الرجوع 43
الفرع الثاني: القضاء المختص بدعوى الرجوع و إجراءاتها 43
أولا : القضاء المختص بدعوى الرجوع.....43
ثانيا : إجراءات دعوى الرجوع.....44
خاتمة.....45
قائمة المراجع.....47
الفهرس.....52