الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة 20 أوت 1955–سكيكدة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

## العنوان

# المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: دولة ومؤسسات

من تقديم الطالبة :

- خلال أمال

تحت إشراف:

أ/لعلاوة سعاد

لجنة المناقشة:

| الاسم واللقب | الرتبة | الجامعة | الصفة |
|---|---|---|---|
| د/ بودفع علي | أستاذ | جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة | رئيسا |
| أ/لعلاوة سعاد | أستاذة مساعدة | جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة | مشرفا و مقررا |
| د/سيليني كريمة | أستاذة محاضرة | جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة | مناقشا |

السنة الجامعية: 2024/2023

بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٠

# الشكر والتقدير

نحمدالله عزوجل الذي وقفنا في إتمام هذاالبحث العلمي،و الذي ألهمنا الصحة والعافية والعزيمة فالحمدلله حمدا كثيرا

يطيب لنا أن نرفع آيات الشكر و التقدير وعلى وجه الخصوص إجلالا واحترام الأساتذة الفاضلين ونخص بالشكر للأستاذة "**لعلاوة سعاد**".

كما نشكر كل من وقف بجانبنا بتوجيه،و بدعم معنوي ومادي، وأسد لنا معروف وأنار عقولنا بعلم.

فنسأل الله الكريم أن يكرم من أكرمنا ويكرم كل أهله.

# إهداء

الحمدلله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وآله ،امابعد

الحمدلله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه.

ثمرة الجهد و النجاح بفضله تعالى مهداة إلى أبي و أمي الكريمين

حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولاتزال معي.

وإهداء خاص

إلى رفيقات المشوار و صديقاتي اللاتي قاسماني مشوار الدراسة رعاهما الله و وفقهما

إلى كل الأساتذة الكرام والطاقم الإداري كاملا.

# مقدمة

**مقدمة:**

نظرا لأهمية العقار في دعم التنمية الاقتصادية و ما لهذا الأخير من دور أيضا في ازدهار الحياة الاجتماعية و استقرارها، فقد اهتمت كل التشريعات بتنظيم الملكية العقارية، من خلال وضع القواعد القانونية التي تنظم التصرفات التي تقع عليها، و لأجل ذلك اهتم المشرع بنظام الشهر العقاري، و هو عبارة عن مجموعة من القواعد القانونية التي تنظم حق الملكية من حيث طبيعتها و مساحتها و موقعها و تحديد الحقوق العينية المتصلة بها و تثبيتها في سجلات معدة لذلك لإعلام الغير بكل التصرفات القانونية الواقعة على العقار بصورة تكسب هذه السجلات قوة تبوتية مطلقة، مما يجعل التعامل في هذه العقارات المشهرة بكل ثقة، و قد كان ذلك بصدور الأمر رقم75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم[1] حيث أنشئت المحافظة العقارية باعتبارها هيئة تابعة لوزارة المالية، يسيرها محافظون عقاريون وفق المهام المسندة إليهم و المقررة وفق المرسوم 63 _ 76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإنشاء السجل العقاري[2].

**أهمية الموضوع:**

يمثل المحافظ العقاري على رأس المحافظة العقارية في التشريع الجزائري محور الارتكاز لعملية الشهر العقاري، بوصفه موظفاً عمومياً يقع على عاتقه مسؤولية مسك السجل العقاري و واضح أن هذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة خاصة في العصر الحالي، نتيجة كثرة النزاعات والخصومات مما يسبب ضغوطا على المحافظ العقاري الملزم بتطبيق القانون و هذا ما قد يعرضه للوقوع في كثير من الأخطاء التي تلحق الضرر بالغير و التي تستلزم التعويض لأصحابها.

[1] الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر ع92، سنة 1975.

[2] المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل المتمم، ج ر،ع 30، سنة 1976.

إن طبيعة مهام المحافظ العقاري المرتبطة بالعقار تتسم بالخطورة و الأهمية البالغة في تثبيت الحقوق العينية، تجعل قراراته محل ثقة من جهة، ومحل مساءلة قانونية دقيقة من جهة أخرى. و من هنا تظهر أهمية موضوع هذه المذكرة الذي يعالج **المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري** التي تترتب على إخلاله بواجباته المهنية.

**أسباب اختيار الموضوع :**

الحقيقة أن هذا الموضوع تم إسناده لي من قبل رئيسة التخصص لكن بعد قراءة بعض المراجع تبين لي أنه يمكنني البحث في هذا الموضوع لمعرفة دور المحافظة العقارية و مسؤولية المحافظ العقاري في ذلك.

**أهداف الدراسة**

تهدف هذه الدراسة بشكل أساسي إلى تحقيق ما يلي:

1. تحديد الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري على ضوء الفقه و القانون الجزائري .
2. توضيح الآثار القانونية المترتبة على الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري، وتفصيل الدعاوى التي يمكن أن ترفع ضده.
3. بيان الجهة القضائية المختصة بنظر كل نوع من أنواع المسؤولية.

**إشكالية البحث :**

من خلال عنوان الدراسة و على ضوء الأهمية و الأهداف السابقة يمكنني طرح الإشكالية التالية :

ما هي الطبيعة القانونية للمسؤولية التي يمكن أن تترتب على عاتق المحافظ العقاري نتيجة أخطائه التي يرتكبها، و ماهي آثارها .

**صعوبات الدراسة:**

أهم صعوبة يمكن تسجيلها هي انعدام الرغبة في دراسة الموضوع بطريقة جادة ، بسبب أنني لست من اختار هذا الموضوع أصلا، و كذلك بعده عن مجال تخصصي في الماستر

خاصة ما تعلق بالإطار العملي للمحافظة العقارية المرتبط بتخصص القانون العقاري و هو جديد علي كليا، فالضرورة فرضت التعرف على مصطلحاته، و هو ما أخذ وقتا إضافيا يضاف إلى الجهد الواجب بذله في الوقت المحدد لإنجاز المذكرة، بالإضافة الى مشكلات أخرى كثيرة و متنوعة من المكتبات الى المراجع .

**المنهج المتبع في الدراسة**

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة كان لزاما علي أسوة بالكثير من الباحثين استخدام المنهج التحليلي ، أي تحليل نصوص القوانين و التشريعات الواردة بهذا الشأن .

**خطة البحث:**

درست الموضوع من خلال فصلين و أربعة مباحث ، الفصل الأول خصصته للطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري، و قسم لمبحثين يتطرق في المبحث الأول للمسؤولية الإدارية للمحافظ عن خطئه المرفقي العقاري و في المبحث الثاني للمسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري عن خطئه الجسيم.

و الفصل الثاني خاص بآثار المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري، حيث قسم بدوره لمبحثين، جعل الأول، لآثار المسؤولية الإدارية، و الثاني لآثار المشؤولية الشخصية للمحافظ العقاري، و ختمت الدراسة بخاتمة جمعت فيها النتائج المحورية للبحث مع أهم التوصيات.

# الفصل الأول

# الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري

# الفصل الأول: الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري

يعد المحافظ العقاري موظفا عموميا يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية و يخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة ذات طبيعة إدارية – و هي المحافظة العقارية –، و يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري و مسكه كما ورد في المادة 11[1] من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [2]، و من أجل الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، منح المشرع المحافظ العقاري سلطات و صلاحيات واسعة في مجال مهنته[3]، تظهر في تسيير المحافظة العقارية و الرقابة القانونية الدقيقة لعمليات شهر التصرفات الواردة على حق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى، و غيرها، على اعتبار أن صلاحيات المحافظ العقاري تلعب دورا مهما في تفعيل و استقرار الملكية العقارية فمن الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته القانونية عند اتخاذه لقرارات بشكل خاطئ[4]، و لا شك أن أخطاءه لن تكون ذات طبيعة واحدة من حيث جسامتها و خطورتها على الأفراد أو على المجتمع، لهذا سوف تختلف مسؤوليته حسب الخطأ الذي يرتكبه، بين المسؤولية الإدارية و المسؤولية الشخصية. و من أجل التفصيل و بيان الطبيعة القانونية لهذه المسؤولية تم تقسيم الفصل حسب المبحثين التاليين:

---

[1] تنص المادة 11 على: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة، و القرارات و شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يجب ان تكون موضوع اشهار في السجل العقاري و ذلك طبقا لاحكام المادة 13 أدناه".

[2] زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007/2006، ص7.

[3] جغدم حسين، المحافظة العقارية و مهام و مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021/2020، ص5.

[4] كحيل حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة، سنة 2023/2022. ص 41.

المبحث الأول: المسؤولية الإدارية للمحافظ عن خطئه المرفقي العقاري

المبحث الثاني: المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري عن خطئه الجسيم

**المبحث الأول: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري عن خطئه المرفقي**

يعتبر الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الأساس القانوني الذي أقر مسؤولية الدولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه و ذلك من خلال المادة 23 منه، فنصت على أنه: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى.

و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

كما نصت المادة 24 من الأمر السابق ذكره بأن:" تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

من تحليل نص المادة 23 من الامر 74/75 السابق ذكره، يظهر لنا أن الدولة تكون المسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، إذا تسببت هذه الأخطاء في ضرر يمس بمصالح و حقوق الآخرين، غير أن الدولة لها الحق في الرجوع على المحافظ بالتعويض الذي دفعته للمضرور في حالة الخطأ الجسيم، و يفهم من هذا أن المسؤولية الإدارية ( الدولة ) هنا تترتب في حالة الخطأ المرفقي المسبب للضرر، رغم أن المشرع لم ينص عليه صراحة، فيكون من حق المضرور رفع دعوى قضائية يطالب فيها الدولة بالتعويض

له عن الضرر الذي لحقه بسبب خطأ المحافظ، في حالة وجود العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، حسب قواعد المسؤولية [1].

و للتفصيل في المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري يقتضي تناول المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.

المطلب الثاني: أساس قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.

**المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.**

للوقوف على مفهوم المسؤولية الإدارية، يقتضي أولا تعريفها في الفرع الأول ثم بيان خصائصها في الفرع الثاني.

**الفرع الأول : تعريف المسؤولية الإدارية.**

يمكن تعريف المسؤولية الإدارية فيما يلي.

تعرف المسؤولية الإدارية بأنها: هي الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات و المرافق والهيئات العامة الإدارية و بشكل كامل بتحمل مسؤولية التعويض عن الضرر أو الأضرار الحاصلة للغير بفعل الأخطاء الإدارية المقصودة و غير المقصودة التي أنتجت ضررا[2].

و عرفت أيضا بأنها: " التزام الإدارة بتعويض الضرر الذي يلحق بالأفراد نتيجة قراراتها أو أعمالها، سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة، طالما ترتب عنها ضرر فعلي يمكن إثباته[3]."

[1] شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2005، ص34.

[2] بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 140.

[3] بوالقرارة زايد، محاضرات في المسؤولية الإدارية (محاضرات جامعية منشورة)، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، 2023، ص7.

و جوهر المسؤولية الإدارية يكمن في تحميل الإدارة تبعة تصرفاتها التي تسبب ضررًا للغير وتقوم هذه المسؤولية على فكرة المرفق العام وليس العلاقة الشخصية[1]. فالمسؤولية الإدارية لا تعتمد على العقد أو العلاقة الفردية، بل تنشأ من واجب الإدارة في احترام حقوق الأفراد أثناء أداء مهامها[2] ".

**الفرع الثاني: خصائص المسؤولية الإدارية.**

من خلال التعريفات السابقة للمسؤولية الإدارية يمكن بيان خصائصها التي تحدد المعنى أكثر من خلال تناولها كما يلي:

**1. هي مسؤولية غير مباشرة و ذات طابع عمومي.**

فهي ذات طابع عمومي لأنها تتعلق بأعمال الإدارة كشخصية معنوية وليس بالأشخاص الطبيعيين مما يعني أن المتسبب في الضرر هو المرفق العام، وليس الموظف بصفته الشخصية، و يترتب عن الضرر الناتج عن نشاط الإدارة مسؤولية قانونية تتحملها الدولة و ليس الموظف العمومي ذاته، و هي غير مباشرة لأن المسؤولية القانونية المباشرة تعني مسؤولية الشخص مباشرة عن أفعاله الضارة في مواجعة الشخص المضرور، أما المسؤولية الإدارية فهي مسؤولية الشخص المتبوع عن فعل الشخص التابع، بسبب وجود علاقة تبعية بين الإدارة و التابع لها و هو الموضف الذي يعمل باسمها و لحسابها[3].

**2.اختصاص القضاء الإداري.**

فالمضرور الذي يطالب بجبر الضرر الذي تسببت فيه الإدارة يرفع دعواه أمام الجهات القضائية الإدارية و ليس أمام القضاء العادي .

---

[1] براشد ياسمينة، المسؤولية الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2020، ص12.

[2] لشهب صاش جازية، محاضرات مقياس المسؤولية الإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، 22023، ص3.

[3] لشهب صاش جازية، المرجع السابق ، ص 17.

**3.المسؤولية الإدارية مرنة و سريعة التطور.**

تعتمد المسؤولية الإدارية على قواعد عامة مستمدة من التشريع الإداري والاجتهاد القضائي، ما يجعلها متطورة وغير جامدة، وتخضع لسلطة القاضي الإداري في تقديرها[1].

**4. التعويض لا العقوبة.**

الغاية من المسؤولية الإدارية هي جبر الضرر الواقع على المتضرر من فعل الإدارة، وليس إنزال العقوبة بها، على خلاف المسؤولية الجنائية أو التأديبية،، فالمسؤولية الإدارية ليست قائمة على الخطأ الشخصي فالإدارة شخص معنوي لا تستطيع أن ترتكب أخطاء شخصية[2].

**5.المسؤولية الإدارية مسؤولية قانونية تقوم على علاقة سببية واضحة.**

لا تتحقق المسؤولية الإدارية إلا بوجود علاقة سببية مباشرة بين الفعل الإداري والضرر الحاصل، و إلا انتفت المسؤولية عن الإدارة [3].

**المطلب الثاني: أساس قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري .**

إن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري، تعني مسؤولية الإدارة عن أعماله الضارة، و تقوم المسؤولية هنا على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه[4]، و باعتبار أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري هو أساس التزام الدولة بالتعويض[5].

[1] المرجع نفسه ، ص 18.

[2] ين دعاس سهام، محاضرات في مقيلس المسؤولية الإدارية موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر حقوق، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين–سطيف2، السنة الجامعية،2024/2023، ص4.

[3] لشهب صاش جازية، المرجع السابق، ص 16.

[4] سليمان محمد الطماوي، مسؤولية الإدارة عن أعمالها قير التعاقدية، ط2 ، دار الفكر العربي، 1955، ص 193.

[5] طلحة محمد غليسي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر ،سنة2018–2019.

، ص 391.

فلقيام مسؤولية المتبوع عن أفعال التابع يجب أن تتأكد أولا مسؤولية التابع، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي أن تضمن أخطاء تابعيها التي تسببت في ضرر الغير طالما علاقة التبعية قائمة، و ذلك حسب نص المادة 136 من القانون المدني[1] : " يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار، متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها و تتحقق علاقة التبعية و لو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع"[2]. و معنى ذلك أنه لكي تتحقق مسؤولية الإدارة يجب أن يتوفر أمران[3] :

الأمر الأول: خطأ الموظف.

الأمر الثاني: أن يكون خطأ الموظف قد وقع أثناء تأدية الوظيفة أو بسببها أو بمناسبتها.

و بالجمع بين المادة 136 السابقة و بين المادة 23 من الامر 74/75 ، فإن أساس المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري هو ما يسمى بالخطأ المرفقي،( أو المصلحي أو الوظيفي ) استنادا إلى عبارة "..الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء قيامه بوظيفته" الواردة في المادة 23 .

و للإحاطة بأساس المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري يقتضي أن نتناول الخطأ الذي تنعقد به هذه المسؤولية فيما يلي، حيث نتناول مفهوم الخطأ المرفقي( الفرع الأول) و تمييزه عن الخطأ الشخصي (الفرع الثاني) و بعد ذلك نورد بعض صور الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري في( الفرع الثالث ).

**الفرع الأول: مفهوم الخطأ المرفقي.**

[1] الأمر رقم 75/ 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر ج، ع 31، مؤرخة في 13 مايو 2007.

[2] طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 391.

[3] سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص ص193- 194.

نتناول أولا تعريف الخطأ بوجه عام، عناصره، و معياره ، ثم ثانيا تعريف الخطأ المرفقي و تمييزه عن الخطأ الشخصي.

**أولا: تعريف الخطأ بوجه عام، عناصره، و معياره.**

قبل تعريف الخطأ المرفقي نعرف الخطأ بوجه عام، و نحدد عناصره، و معياره.

**1: تعريف الخطأ بوجه عام.**

اختلف الفقه حول تحديد فكرة الخطأ الموجب للمسؤولية القانونية، و التعريف الذي استقر عليه الفقه و القضاء هو الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك، أي أن يخل الشخص بالتزامه تجاه الغير بعدم الإضرار به، إذ يجب على الشخص أن يلتزم الحيطة و التبصر في سلوكه نحو غيره حتى لا يضر به. و الالتزام هنا التزام ببذل عناية، فإذا انحرف عن السلوك الواجب اعتبر مخطئا و استوجبت مسؤوليته[1].

**2: عناصر الخطأ:** و الخطأ يقوم على عنصرين، الأول مادي يتمثل في الإخلال بالالتزامات و الواجبات أي عنصر الانحراف عن واجب الحرص و الحيطة و التبصر،( و يطلق عليه التعدي ) و الثاني معنوي يتمثل في ضرورة الإدراك و التمييز لدى المخل بالالتزام القانوني[2].

**3: معيار الخطأ:** إن النظر إلى الانحراف يكون من الوجهة الموضوعية فيقاس العمل على سلوك شخص يمثل الحرص المفترض عند أوسط الناس، و هو ما اصطلح الفقه على أن يطلق عليه الشخص المعتاد مع ضرورة الاعتداد بالظروف التي وجد فيها الشخص و التي تؤثر على سلوكه، حتى يمكن وصف هذا السلوك بأنه انحراف، فيكون ركن التعدي متوافرا أم لا. و المقصود بالظروف هنا هي الخارجية فهي ليست أمورا شخصية، فإذا كان سلوك

[1] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني( النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام)،دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص24.

[2] لشهب جازية، المرجع السابق، ص 30.

الشخص مما يفعله كل شخص و لم يقصر عن اليقضة التي يمكن اقتضاؤها في ظروف مشابهة كل رجل ذي حيطة عادية فلا ينسب إليه خطأ[1].

و الخلاصة أن الخطأ هو الانحراف في السلوك أساسه التقصير الذي لا يأتيه الرجل العادي إذا وجد في الظروف الخارجية التي أحاطت بمن أحدث الضرر[2].

**4: تعريف الخطأ المرفقي .**

حاول الكثير من الفقهاء تعريف الخطأ المرفقي ، و فيما يلي بعض هذه التعريفات[3]:

1. يرى الأستاذ محيو أنه من الصعب إعطاء تعريف للخطأ المرفقي، و أنه لا يمكن تعريفه إلا تعريفا سلبيا، أي تمييزه عن الخطأ الشخصي، أو بتحديد معالمه الأكثر خصوصية، و هو نفس التعريف الذي يتبناه الأستاذ الطماوي حين قوله:" الخطأ المرفقي هو كل ما لا يعتبر خطأ شخصيا"[4].

مفهوم هذا التعريف يظهر بمناسبة ما يقدمه الطماوي من شروح لمفهوم الخطأ، فالخطأ المرفقي " هو الذي ينسب إلى المرفق حتى ولو كان الذي قام به ماديا أحد الموظفين." يقوم الخطأ هنا على أساس أن المرفق ذاته هو الذي تسبب في الضرر لأنه لم يؤد الخدمة العامة وفقا للقواعد التي يسير عليها."

2. كما يرى البعض أن الخطأ المرفقي هو ذلك الخطأ الذي يرتكب إما بصفة مجهولة أو بالعكس يرتكب من قبل موظف أو عدة موظفين معينين[5].

---

[1] محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص26.

[2] المرجع نفسه، ص27.

[3] بناصر يوسف، المسؤولية الإدارية، حوليات كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 2، مجلد 8، عدد 2، سنة2017، ص 13.

[4] المرجع نفسه ، ص 13.

[5] المرجع نفسه ،ص 14.

3. و عرفه فابين Waline بأنه الخطأ الذي لا يمكن فصله عن المرفق العمومي. كما عرفه هوريو Haurio بأنه الخطأ الذي لا يمكن فصله عن غرض الوظيفة [1].

**الفرع الثاني: التمييز بين الخطأ المرفقي و الخطأ الشخصي .**

الشخص المعنوي لا يرتكب أخطاء، و من ثم فإن مسؤولية الأشخاص العامة المستندة على خطأ تظهر و كأنها مسؤولية بفعل الغير، و إن من الصعوبات التي اعترضت قيام المسؤولية الإدارية هي التمييز بين مسؤولية الأشخاص المعنوية و الأشخاص الطبيعية التي تعمل لصالحها، فعندما يكون هناك ضرر سببه الموظف، يجب أن نفرق بين ما إن كان سببه الخطأ المرفقي الذي يرتب مسؤولية الإدارة أو أن سببه الخطأ الشخصي الذي يتحمل مسؤوليته بنفسه[2].

و قد اعتمد المشرع هذا التمييز في المادة 31 من الأمر رقم 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية التي تنص على ما يلي[3]: " إذا تعرض الموظف لمتابعة قضائية من الغير بسبب خطأ في الخدمة، يجب على المؤسسة العمومية التي ينتمي إليها أن تحميه من العقوبات المدنية التي تسلط عليه، ما لم ينسب إلى هذا الموظف خطأ شخصي يعتبر منفصل عن المهام الموكلة له" [4].

و قد وضع الفقه معاييرا للتمييز بين الخطأ المرفقي و الخطأ الشخصي ، نذكرها باختصار فيمايلي[5]:

[1] لشهب جازية، المرجع السابق، ص 33.

[2] بناصر يوسف، المرجع السابق ، ص 12.

[3] الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج رج ، ع 46، الصادرة بتاريخ 16 جويلية 2006.

[4] بناصر يوسف، المرجع السابق، ص 12.

[5] زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 18.

**المعيار الشخصي:** فهذا المعيار يستند إلى النية السيئة لدى الموظف، فمتى كانت نيته أثناء أدائه للخدمة متجهة للإضرار عمدا بالغير، أو للحصول على منفعة شخصية، اعتبر الخطأ شخصيا يتحمل الموظف نتائجه.

**المعيار الغائي:** فمتى استهدف الموظف تحقيق أهداف الوظيفة كان الخطأ مرفقيا، أما إذا كان الهدف تحقيق أغراض لا علاقة لها بالوظيفة كان الخطأ شخصيا.

**المعيار الوظيفي:** فالخطأ يعتبر شخصيا إذا أمكن فصله عن أعمال الوظيفة.

**معيار جسامة الخطا:** فالموظف الذي يرتكب خطأ جسيما يصل إلى حد ارتكاب جريمة يعاقب عليها القانون الجنائي، يعتبر خطؤه شخصيا يسأل عنه الموظف، و سوف نتناول الخطأ الجسيم بتفصيل أكثر في المطلب التالي من هذا الفصل.

و جميع هذه المعايير، لا يرقى أحد منها إلى درجة المعيار القاطع، و لكنها توجيهات قد تصدق في بعض الحالات و قد لا تصدق[1].

و خلاصة لما سبق فإن الخطأ المرفقي المرتب لمسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري هو الخطأ المرتبط بالوظيفة، و هو الخطأ الناشئ عن الإهمال والتقصير في القيام بأداء الواجب[2] أو هو الخطأ الذي لا ينفصل عن المرفق و يقرر مسؤولية الإدارة العامة وحدها أمام القاضي الإداري في حالة حدوث ضرر، و هي أساسها مسؤولية المتبوع( الإدارة)عن أفعال تابعه( المحافظ العقاري) الضارة. و في الفرع التالي سنتطرق إلى صور للأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري.

[1] بلاط كلثوم، المسؤولية الإدارية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021/2020 ، ص41.

[2] بلاط كلثوم، المرجع السابق، ص41 .

**الفرع الثالث: بعض صور الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري.**

قد يتخذ الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري الصور التالية:

**1- القرارات غير المشروعة:**

إن الإدارة في مزاولتها لوظيفتها، يهيمن عليها مبدأ المشروعية، إذ تخضع له جميع تصرفاتها[1] لذلك فإن الصورة الملموسة للخطأ المرفقي تتمثل في صدور قرارات من المحافظ العقاري معيبة بعدم المشروعية بصوره الأربعة، من حيث:( الشكل، الاختصاص، القانون الانحراف ) و تكون هذه القرارات مصدرا للطعن أمام القضاء المختص، و مصدرا للتعويض[2]. ومن أهم القرارات غير المشروعة التي قد يقع فيها المحافظ هي قرار رفض الإيداع و قرار رفض الإجراء:

**عدم قانونية قرار رفض الإيداع:**

عند انتهاء الأشخاص[3] المخول لهم قانونا تحرير العقود و الوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية، يقوم هؤلاء بإيداعها لدى المحافظة العقارية، و لكي يتم قبول هذه العقود و الوثائق من قبل المحافظ العقاري يجب أن تكون مستوفية للشروط القانونية المطلوبة حسب التشريع المعمول به، و ذلك تحت طائلة رفض الإيداع[4]، و نظرا للطابع السلبي لقرار رفض الإيداع، فقد تدخل المشرع لحصر أسبابه صلب نص المادة 100 من المرسوم 76_63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و إلا كان المحافظ العقاري منحرفا في استعماله لسلطته و من بين هذه الأسباب:

[1] سليمان محمد الطماوي، المرجع السالق، ص 7.

[2] بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 15.

[3] و هم الموثقون و كتاب الضبط و السلطات الإدارية، انظر المادة 90 من المرسوم رقم 63/76، المصدر **السابق**.

[4] جمال بوشناقة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، ص 180-183.

عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي أو وثائق القياس في حالة تغيير الملكية... [1].

**عدم قانونية قرار رفض تنفيذ إجراء الشهر:**

بعد قبول الإيداع يقرر المحافظ العقاري إعطاء العقد أو الوثيقة الرسمية أو الحكم القضائي إجراء الشهر في حالة عدم اكتشافه أي خطأ أو مخالفة عند إيداعه بعد مراقبة و فحص دقيق[2] إلا إذا لاحظ وجود خلل او نقص في الوثيقة المودعة لدى المحافظة، حيث يمكن للمحافظ العقاري في هذه الحالة إصدار قرار يقضي برفض إجراء الشهر، و أسباب رفض الإجراء منصوص عليها في المادة 101 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا، و عليه فإن قرار رفض الإجراء يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية المختصة إذا كان مخالفا لهذه الأسباب[3].

**صور أخرى لأخطاء المحافظ العقاري المرفقية:**

يمكن استنتاج البعض منها من خلال الرجوع إلى أحكام النص التطبيقي للأمر المشار إليه سابقا ( المرسوم 63/76 المذكور سابقا ) ومنها[4]:

- عدم فحص العقود والوثائق بدقة والشروع في عملية شهرها.

- إجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم بتسلم الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق المشهر.

[1] حميدة نادية، المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري، نجلة القانون العقاري و البيئة، مجلد 4، ع 2، 20016، ص 58-71.

[2] جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 187.

[3] المرجع نفسه، ص208-210.

[4] حميدة نادية، المرجع السابق، ص 58-71.

-قيام المحافظ العقاري بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس.

-إهمال الإشهار العقاري لكل التصرفات الواردة على العقار وكذا الأحكام القضائية

## المبحث الثاني: المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري عن الخطأ الجسيم.

إن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه تختلف من حيث درجتها فبالإضافة إلى الخطأ المرفقي البسيط الذي يرتكبه المحافظ العقاري، فإن المادة 23 أشارت إلى نوع آخر من الأخطاء المرفقية التي يرتكبها المحافظ العقاري، و هو الخطأ الجسيم الوارد في عبارة: "... **و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير**".

غير أن المشرع لم يحدد متى يكون الخطأ جسيما وماهي الحالات التي تكون فيها مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية شخصية[1]، و قد ذهب الأستاذ عمار عوابدي إلى أن تحديد الخطأ الجسيم يتم تحت رقابة القاضي[2].

يتطرق هذا المبحث فيما يلي إلى مفهوم الخطأ الجسيم في المطلب الأول، ثم نتناول ترتب المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري عن الخطأ الجسيم في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: مفهوم الخطأ الجسيم.

لتناول مفهوم الخطأ الجسيم يقتضي تعريفه و لا يكتمل تعريفه إلا من خلال بيان أوصاف الخطأ و درجاته في الفرع الأول ، ثم نبين المعايير المعتمدة في تحديد الخطأ الجسيم في فرع ثاني.

#### الفرع الأول: تعريف الخطأ الجسيم

لقد تناولنا في المبحث الأول في معرض التمييز بين الخطأ المرفقي و الخطأ الشخصي، أن الخطأ الجسيم اعتمده بعض الفقهاء معيارا للتمييز بينهما.

[1] نسيمة حشود، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية – مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية،ع 03، 2017، ص 18.

[2] زهيرة بن خضرة، مرجع سابق، ص 25.

و يرى الفقه بأنه إذا كان تعريف الخطأ المرفقي مسألة صعبة فإن تعريف الخطأ الجسيم لا يقل صعوبة وهذا الأمر راجع لاختلاف وتعدد و تطور نشاط الإدارة والدولة[1] .

و لتكون لدينا صورة واضحة عن معنى الخطأ الجسيم من المهم أن نورد محاولات الفقهاء في توصيفهم للخطأ و بيان لدرجاته، إذ يصف الفقهاء الخطأ بأوصاف مختلفة كالتالي: [2]

**الخطأ العمدي:** يكون الخطأ عمديا إذا توفرت النية و القصد لإحداث الفعل الضار، فالفاعل يريد النتيجة و يقصدها و هي الإضرار بالغير، و القاضي يقدر ما إذا كان الخطأ عمديا بمعيار شخصي، و هو البحث و إثبات قصد و نية الشخص محدث الضرر.

**الخطأ بإهمال:** و هو الخطأ غير العمدي الذي يقع نتيجة عدم الاحتياط، لكن دون قصد من صاحبه في إحداث الضرر.

و الخطأ العمدي ليس له درجات بخلاف الخطأ بإهمال، فدرجاته هي جسيم و يسير و تافه و الخطأ الجسيم يشبه الخطأ العمدي، إذ أن الشخص المتهور و هو الذي يرتكب خطأ جسيما لا يقل عن من جاء فعلا قاصدا الإضرار بالغير [3].

و يعرف الخطأ اليسير بأنه: هو السلوك المتضمن إخلال بإلتزام قانوني لا يبلغ حدا من الجسامة، ويعتبر خطأ مغتفرا، وذلك أن درجة الضرر المحدث تعتبر من الأخطاء التي يجري عليها التسامح بين الناس بصورة عادية، ورغم ذلك فإن هذا النوع من الأخطاء قد يكون محلا للمساءلة التأديبية، وكمثال عن الخطأ اليسير، قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري لشخص دون تسجيل الرقم التسلسلي عليه[4].

[1] زهيرة بن خضرة، مرجع سابق، ص 25.

[2] محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 40.

[3] نفس المرجع و الصفحة.

[4] طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق، ص365.

**و فيما يلي تعريف الخطأ الجسيم من الناحية الفقهية و القضائية[1]:**

التعريف الفقهي: عرفه الأستاذ الدكتور عمار عوابدي كما يلي: "الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية"، ويراد بالخطأ الجسيم ذلك الذي لا يرتكبه بحسن نية أكثر الناس غباوة فهو لا ينطوي على رقابة قضاء محكمة النقض.

وقال الأستاذ شابي "الخطأ الجسيم خطا أكثر خطورة من الخطأ البسيط".

التعريف القضائي: أما القضاء الاداري فيعتبر الخطأ الجسيم هو خطأ مرتكب من طرف شخص يكون تصرفه ذميم وجدير بالعقاب بوجه خاص.

**الفرع الثاني: معايير تقدير الخطأ الجسيم:**

إختلف الفقهاء حول معيار تحديد الخطأ الجسيم كما يلي[2]:

**المعيار الموضوعي:** حيث يتم النظر إلى الفعل بحد ذاته على ضوء المألوف من سلوك الناس فيقاس سلوك الموظف بسلوك موظف متوسط العناية من ذات الفئة، و لا يعتد بالظروف الخارجية فهي من خلال هذا المعيار تلازم جميع الناس.

**المعيار الشخصي:** هذا المعيار يقوم على الاعتداد بالظروف الشخصية للموظف لتحديد الانحراف في سلوكه، ولا يقاس الخطأ الجسيم من خلال جسامة الضرر كما هو الحال عليه في المعيار الموضوعي لأن الصدف قد تزيد من الضرر، وعليه فالمعيار الشخصي يستلزم أن ينظر إلى الشخص ذاته لا إلى الضرر الحاصل، والمعيار الشخصي على هذا النحو يأخذ كل شخص بحالته .

**المعيار المختلط:** و هو يجمع بين المعيار الشخصي و الموضوعي.

[1] زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 25.

[2] طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 25.

## المطلب الثاني : بعض صور الخطأ الجسيم و أنواع المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري

بناء على ما سبق من أنواع الخطأ، فإن الخطأ الجسيم المقصود في المادة 23 من الأمر 74/75 هو خطأ ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه الوظيفية، و لكنه غير متصل بالوظيفة، و لهذا كان للدولة الحق في الرجوع على المحافظ في تحصيل التعويض الذي دفعته للمضرور، و هذا حتى يحرص بشدة على أداء وظيفته.

يتطرق هذا المطلب إلى بعض صور الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري في الفرع الأول و أنواع المسؤولية الشخصية المترتبة عنه في الفرع الثاني.

**الفرع الأول:** بعض **صور الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري**

يتخذ الخطأ الجسيم الشخصي الذي يرتكبه المحافظ العقاري عدة صور:

فقد يكون خطأ عمديا، وهو ذلك السلوك الذي يتضمن الإخلال بالتزام قانوني مصدره إرادة الموظف مصحوبا بنية الإضرار بالغير وهو خطأ يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية و الجزائية إذا كان الفعل المرتكب من المحافظ العقاري يجرمه القانون الجزائي [1].

- كما قد يكون الخطأ المرتكب من قبل المحافظ العقاري ناتجا عن إهمال غير عادي و بسيط بحيث لا يرتكبه أكثر الناس غباء أو إهمالا.

و رغم أن المشرع لم يحدد صور الخطأ الجسيم، إلا أنه يمكن أن تستنتج بعض الأخطاء الجسيمة الصادرة عن المحافظ العقاري بسبب إهماله منها[2]:

– أن يقوم بتنفيذ الشهر العقاري بموجب سند مقدم من المعني بالأمر مع أن عدم شرعية المستند ظاهرة.

– إقدام المحافظ العقاري بشهر حق مشوب بعيب كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوافر

[1] نسيمة حشود، المرجع السابق، ص 18.

[2] طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 397.

فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة.

– الخطأ في مساحة العقار الموهوب، كأن يقصد الواهب مثلا التبرع بربع المساحة وقام المحافظ خطأ بشهر هبة نصف العقار.

– أن يقوم المحافظ العقاري بشهر بيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية بالرغم من الإعتراض الصادر عن مدير أملاك الدولة.

– قيام المحافظ العقاري بإشهار عقد يتضمن التصرف في عقار لا يوجد أصل ملكية له على مستوى المحافظة العقارية [1].

**الفرع الثاني: أنواع المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري**

إن نص المادة 23 السابقة يؤكد لنا أن أخطاء المحافظ العقاري تتقرر في الأصل على الدولة في حالة الخطأ الجسيم أيضا، و هنا يظهر حق الدولة في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض[2]، و لا شك أن هذا يوفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري و يدعم نظام الشهر العيني، لأن حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل منها ضامنا أو كفيلا موسرا قادرا على دفع التعويض في كل الأحوال[3].

و المشرع من خلال نص المادة 23 السابق ذكرها، اعتبر الأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري سواء كانت هذه الأخطاء عمدية أو نتيجة لإهمال أخطاء شخصية يلتزم بها شخصيا و الحكمة من ذلك هي إلزامه بالتحلي باليقظة والحرص الشديد في مباشرة المهام الموكلة له نظرا لما يكون للأخطاء التي يرتكبها من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية[4].

و أنواع المسؤولية الشخصية تتمثل في:

[1] طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق،ص364.

[2] بريك الطاهر، **المرجع السابق** ، ص 141 .

[3] جمال بوشناقة، مرجع سابق، ص215 .

[4] حميدة نادية، المرجع السابق، ص 06.

**1- المسؤولية المدنية:** التي تكمن في التعويض عن الأضرار التي سببها للغير بخطئه الجسيم أثناء قيامه بالوظيفة، إلا أن الدولة من خلال المادة 23 السابقة تحل محل المحافظ في التعويض وقد جعل لها المشرع الحق أن ترجع عليه بإعادة قيمة التعويض الذي دفعته إلى المتضررين من تلك الأخطاء، فالمسؤولية المدنية يتحملها المحافظ العقاري بعد رجوع الدولة عليه لأن أساسها الخطأ الجسيم الموجب للمسؤولية الشخصية حسب المادة 124 من القانون المدني:" كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض."[1]

**2- المسؤولية الجزائية:** أما إذا كان الخطأ جزائيا، أي سلوك يرتكبه المحافظ العقاري، اورده المشرع في قانون العقوبات أو القوانين المكملة له، فإن المسؤولية تكون في هذه الحالة جزائية و تطبق على المحافظ العقوبات القانونية حسب التشريع المعمول به[2].

**3-المسؤولية التأديبية:** وبغض النظر عن نوع الأخطاء التي ارتكبها المحافظ العقاري، أي سواء كانت مرفقية أو ذات طابع شخصي، فإنها تؤدي في كل الأحوال إلى تسليط عقوبات تأديبية متفاوتة[3]، لأن المحافظ العقاري يعتبر موظفا عموميا و هو يخضع لنظام التأديب المنصوص عليه في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، و يتحمل المسؤولية التأديبية كلما ثبت إرتكابه لخطأ مهني، لأن التشريع الجزائري لا يعرف قانونا مستقلا يعالج موضوع تأديب المحافظ العقاري[4].

[1] الأمر رقم 75/ 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر ج، ع 31، مؤرخة في 13 مايو 2007.

[2] كمال بلارو، المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32 –عدد 2 – جامعة الاخوة منتوري قسنطينة1 ، الجزائر،2021 ، ص339.

[3] العكلي الجيلالي، المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، مجلة القانون، مجلة القانون، ع8، جوان2017، ص 236.

[4] طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 400.

# الفصل الثانـي

# آثار المسؤولية القانونية

# للمحافظ العقاري

## الفصل الثاني: آثار المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

إن ترتيب المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري تعد ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية وسلامة الحقوق، و لا يقتصر الأمر على نوع واحد من المساءلة، بل تتشعب لتشمل المسؤولية الإدارية التي تهدف إلى تعويض المتضررين، و المسؤولية الشخصية: التأديبية التي تهدف إلى انضباط الموظف، وأخيراً المسؤولية الجزائية التي تطال المحافظ العقاري إذا ارتكب أفعالاً تُشكل في نظر القانون جريمة، مما يجعل منها نظاماً متكاملاً لحماية المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، و يتطرق هذا الفصل إلى الآثار القانونية لهذه الأنواع من المسؤوليات حيث يقسم إلى المبحثين التاليين:

**المبحث الأول: آثار المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري**

**المبحث الثاني: آثار المسؤولية الشخصية ( التأديبية و الجزائية ).**

## المبحث الأول: آثار المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

بالعودة لنص المادة 23 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري السالفة الذكر، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد الآثار المترتبة على متابعة المحافظ العقاري عن أخطائه التي تتسبب في الإضرار بالغير، في التزام الدولة بالتعويض من خلال دعوى التعويض المرفوعة ضدها من طرف المضرور، إذ تحل الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض، و هي إذا دفعته للمضرور حق لها رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة خطئه الجسيم، فمن جهة منح للمضرور حق اللجوء إلى القضاء الإداري حتى تتحمل الدولة مسؤولية أخطاء المحافظ المضرة بالغير و ذلك تيسيرا على الأفراد خوفا من عدم قدرة المحافظ على التعويض ، و من جهة أخرى منح للدولة الرجوع على المحافظ بما دفعته له في حالة إرتكابه لخطأ جسيم، و ذلك حماية للمال العام و حمل المحافظ على الحرص و اليقظة .

سوف يتطرق هذا المبحث لالتزام الدولة بالتعويض من خلال دعوى التعويض التي يرفعها المضرور ضدها في المطلب الأول، ثم دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: التزام الدولة بالتعويض من خلال دعوى التعويض التي يرفعها المضرور ضدها

يتطرق المطلب إلى التعريف بدعوى التعويض و أهميتها و خصائصها في الفرع الأول، ثم تحريكها في الفرع الثاني، و أخيرا كيفية تقدير التعويض في الفرع الثالث.

**الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض و أهميتها و خصائصها:**

تعتبر دعوى التعويض أهم وأبرز صور دعاوى القضاء الكامل، بل إنها الوسيلة العملية الوحيدة للحصول على التعويض من خلال اللجوء إلى القضاء المختص.

يقدم الفرع تعريفًا مناسبًا لهذه الدعوى، ويبين أهميتها و خصائصها.

**أولا : تعريفها:** عرفها الفقهاء عدة تعريفات نذكر منها ما يلي[1] :

التعريف الأول: "هي الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة".

التعريف الثاني: "هي الدعوى التي يحركها المدعي بنية الحصول على حكم بإلزام الإدارة بأن تؤدي إليه تعويضاً عما أصابه من أضرار مادية وأدبية جراء تصرف الإدارة تصرفاً غير مشروع" .

التعريف الثالث: "هي وسيلة قانونية هامة يستطيع الأفراد بمقتضاها اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بإلزام الإدارة بالتعويض عما أصابهم من ضرر نتيجة تصرفها غير المشروع سواء تمثل في قرار إداري أو عمل مادي".

التعريف الرابع: "هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة

[1] همدان طاهر محمد علي، مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة وتمييزها عن دعوى الإلغاء، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية المجلد 06 /ع 01 ، سنة 2023 ، ص 859.

بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري والضار".

**ثانيا: أهمية دعوى التعويض**

تظهر أهمية دعوى التعويض في الآتي[1]:

1- إن قضاء التعويض يكمل الحماية التي يصبغها قضاء الإلغاء على حقوق الأفراد بإعدام القرارات الإدارية غير المشروعة من خلال جبر الضرر الذي يصيب الأفراد.

2- إن دعوى التعويض يمكن أن تقام تبعاً لدعوى الإلغاء في قضية واحدة، وقد ترفع كل من هاتين الدعويين على وجه الاستقلال، إلا أنه لا تلازم بين الدعويين، فكثيرًا ما قد يغلق باب الطعن بالإلغاء، ويبقى باب الطعن بالتعويض مفتوحاً، ويظهر ذلك مثلا في حالة انقضاء ميعاد رفع دعوى الإلغاء، وهو ميعاد قصير المدة، وبالتالي لا يبقى أمام المتضرر سوى سلوك طريق التعويض لجبر الضرر الذي لحق به من جراء تصرف الإدارة غير المشروع.

3- يقتصر دور القضاء الإداري في دعوى الإلغاء بأنه يراقب بها مشروعية قرارات الإدارة فقط دون أعمالها المادية، أما هذه الأخيرة فيراقبها القضاء عن طريق دعوى التعويض كما يراقب بها القرارات الإدارية.

4- دعوى الإلغاء لا تكون مجدية إذا نفذ القرار الإداري فوراً، واستحال تدارك آثار تنفيذه كما في حالة صدور قرار بهدم منزل، لكن دعوى التعويض تجبر ضرر ذلك القرار إن كان معيباً.

---

[1] جاسم محمد سعيد النقبي، دعوى التعويض عن القرارات غير المشروعة، جامعة الشارقة، 2021، ص 10.

5- إن محل دعوى الإلغاء هو القرار الإداري النهائي، أما دعوى التعويض فإنها تنشأ عند وجود ضرر أصاب الأفراد، فدعوى التعويض أوسع من دعوى الإلغاء سواء من حيث تصرفات الإدارة التي تصلح محلًا لها، أو من حيث نطاقها الزمني .

**الفرع الثاني: تحريك دعوى التعويض**

تخضع إجراءات رفع دعوى التعويض للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أين يمكن لكل ذي مصلحة إيداع عريضة إفتتاح الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي مسه نتيجة لخطأ المحافظ العقاري إلا أن المشرع لم يمنح المضرور أكثر من سنة لرفع دعوى التعويض إبتداء من تاريخ إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى[1].

**1- أطراف الدعوى:** تضم دعوى التعويض كل من المدعي ممثلا في المضرور والمدعى عليه وهو المحافظ العقاري مرتكب الخطأ الذي كان سببا في حدوث الضرر.

أ. **المدعى:** وهو الشخص المضرور، والذي يثبت له الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر، ويشترط أن تتوافر فيه شرطي الصفة و المصلحة وفقا لنص المـادة 13 قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

**ب-المدعى عليه:** دعوى المسؤولية ( التعويض ) لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين على المضرور رفع دعوى التعويض مباشرة ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض[3].

[1] طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 415.

[2] قانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ج ر عدد 21، سنة 2008.

[3] واضح فاطمة، مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد6، ع 11، سنة 2018، ص26.

و قد صدر القرار الوزاري المؤرخ في 2022/09/18 [1] يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري[2] لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه:" يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة :

1-المدير العام للأملاك الوطنية أو في غيابه، المدير المكلف بالمنازعات في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة ومسح الاراضي والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع، المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر، بالنسبة للطعون في قرارات الإدارة المركزية.

2-المديرون الجهويين للأملاك الوطنية، بالنسبة لقضايا المنازعات المرتبطة بتسيير المستخدمين، ومديرو أملاك الدولة بالولايات، ومديرو مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولايات، كل حسب صلاحياته، في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف".

---

[1] القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2022/09/18، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية ع 77، سنة 2022.

[2] نتج عن عملية ادماج إدارتي المسح والحفظ العقاري نشأة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية ويديرها مديرها على مستوى الولاية موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية وهذا تطبيقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 21-252، المؤرخ في 2021/06/06، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج رعدد 47، سنة2021 ، ونشأت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وتسمى بالمحافظة العقارية ويسيرها محافظ عقاري على مستوى البلدية، سلطتها السلمية هي المديريات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي وهذا استنادا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21-393. المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، ج ر عدد 80، المؤرخة في 2021/10/20.أنظر: كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 29.

" إذن، فالتمثيل القضائي لوزير المالية في القضايا المرفوعة من قبل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، أو ضدها أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع أو المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر، يكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا بالمدير العام للأملاك الوطنية " تحت طائلة رفض الدعوى شكلا. و تكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية ....."، بخصوص القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف، تحت طائلة رفض الدعوى شكلا".[1]

**2- الإختصاص القضائي[2]:** جاء في المادتين 37 و39 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 تحديد الإختصاص الإقليمي حيث تنص المادة 37 على ما يلي :"يؤول الإختصـاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه...." أما المادة 39 فقد جاء فيها: "ترفع الدعاوى المتعلقة بالمواد المبينة أدناه أمام الجهات القضائية الآتية: 2- في مواد تعويض الضرر عن جناية، أو جنحة، أو مخالفة، أو فعل تقصيري، ودعاوى الأضرار الحاصلة بفعل الإدارة، أمام الجهات القضائية التي وقع في دائرة إختصاصها الفعل الضار...".

فمن خلال نص المادتين السابقتين فإن الإختصاص الإقليمي لدعوى التعويض المرفوعة ضد المحافظ العقاري ينعقد للمحكمة التي وقع فيها الفعل المسبب للضرر، وهو محكمة الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية.

أما بخصوص الإختصاص النوعي، فإن وجود الدولة كطرف في النزاع لا يطرح أي إشكال فطبقا للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 فإن المحاكم الإدارية هي المختصة في الفصل في هذا النوع من المنازعات[3].

---

[1] كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 30.

[2] طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 415.

[3] نفس المرجع و الصفحة.

**الفرع الثالث: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري**

إن التعويض الذي تلتزم به الدولة في مواجهة الغير المتضرر من قرارات المحافظ العقاري يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاته من كسب[1]، و هو بحسب القواعد العامة إما أن يكون بمقابل أو يكون عينيا ، أما عندما يتعلق الأمر بمسؤولية المحافظ العقاري فإنه وفي غالب الأحيان يتعذر التنفيذ العيني ولا يبقى أمام القاضي إلا الحكم بالتعويض بمقابل، وهذا اعتمادا على ما نصت عليه المادة132 من القانون المدني والتي جاء فيها: "يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف ويصح أن يكون التعويض مقسطا كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا[2].

ويعتبر التعويض في المسائل العقارية أمرا يسيرا إلى حد ما من خلال اللجوء إلى خبير[3]، مع العلم أن رأي الخبير يظل دائما استشاريا وغير إلزاميا تطبيقا للقواعد الإجرائية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4]، وعموما تمنح للقاضي سلطة تقديرية واسعة في تحديد طريقة وقيمة التعويض بناء على تقييمه لجسامة الضرر، دون أن يخضع في ذلك إلى رقابة المحكمة العليا، فيما يتعلق بتعليل تحديده لمبلغ التعويض عن الضرر، وهذا لا يعني أن الأمر متروك للحرية الشخصية للقاضي، فهو يخضع إلى ضوابط عامة وموضوعية أهمها طلبات الأطراف والقيمة الحقيقة للضرر[5].

---

[1] حميدة نادية، المرجع السايق، ص17.

[2] طلحة محمد غليسي، المرجع السايق، ص417.

[3] نفس المرجع و الصفحة.

[4] حميدة نادية، المرجع السايق، ص17.

[5] طلحة محمد غليسي، المرجع السايق، ص419.

و إن بعض التشريعات المقارنة تعمل بنظام التعويض الخاص مثل التشريع المغربي والذي قام بإنشاء صندوق ضمان خاص يسمى صندوق ضمان السجل العيني، يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل، وهو ما أخذ به أيضا المشرع الفرنسي حيث يتم اقتطاع نسبة من الرسوم لضمان التعويض، عن الأخطاء المحتمل حدوثها من قبل محافظ الرهون، على عكس المشرع الجزائري [1] أما عن المشرع الجزائري فهو لم يعرف نظاما خاصا بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري، وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية، وعلى مستواها يخصص مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة، وفي المقابل للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بمقدار التعويض الذي قامت بتسديده في حالة ما إذا كان الخطأ المرتكب خطأ جسيما، وفق المادة 23 من الأمر 75-74 السالف الذكر [2] .

**المطلب الثاني: حق الدولة في رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري**

إن تحمل الدولة تبعة أخطاء الموظفين أيا كانت طبيعة هذه الأخطاء وصلتها بالمرفق العام فيه مساس بالمال العام، كما أنه ينمي الشعور بعدم المسؤولية لدى الموظفين، لذا جعل المشرع للإدارة حق الرجوع عليهم لاسترداد قيمة التعويض إذا كان خطأ الموظف جسيما منفصلا وغير متصل بالمرفق العام . و على هذا يمكننا القول أن الإدارة لا تتحمل بمفردها المسؤولية إلا في حالة الخطأ المرفقي ( المصلحي ) أما إذا كان ثمة تعدد في الأخطاء و اضطرت الإدارة أن تدفع التعويض فإن لها حق الرجوع على الموظف بما يقابل نصيبه من الخطأ الشخصي،

[1] واضح فاطمة، المرجع السابق، ص26.

[2] طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص421.

وهو أمر فيه حماية للمضرور من إعسار الموظف، و يمثل ضمانا قويا من أجل بناء دولة القانون [1].

يقتضي التطرق في هذا المطلب إلى تعريف دعوى الرجوع أولا و طبيعتها القانونية ثانيا من خلال الفرع الأول، و بيان خصائصها في الفرع الثاني، و القضاء المختص في النظر في دعوى الرجوع في الفرع الثالث.

**الفرع الأول: تعريف دعوى الرجوع و طبيعتها القانونية**

يبين الفرع تعريف دعوى الرجوع أولا، و طبيعتها ثانيا.

**أولا: تعريف دعوى الرجوع**

لم يرد في نص القانون تعريف لدعوى الرجوع ، بل كل ما تناولته القوانين هو أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة، ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ[2].

**ثانيا: الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع .**

اختلف فقهاء القانون الإداري في تحديد طبيعة رجوع الدولة على الموظف في مسألة تعويض المضرور عن الضرر الذي تسبب فيه موظفيها بسبب أخطائهم الجسيمة فيما يلي:[3]

[1] حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية : 2011– 2012 ص 103.

[2] بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص79.

[3] بونويوة سمية ، دعوى الرجوع الإدارية بين صون المال العام مساءلة الإدارة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01 – الحاج لخضر الجزائر، المجلد أ، ع 49 ، جوان 2018، ص. ص 446– 447.

– هنالك من ذهب إلى اعتبارها تنطلق من قواعد القانون المدني، فهي بذلك مفهوم مدني فأغلب التشريعات المدنية نصت عليه صراحة ضمن النص على مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع .

– و هنالك من الفقهاء من لم يعتبرها دعوى قائمة بذاتها بل بأنها "إمكانية الجمع بين مسؤولية الموظف و مسؤولية الإدارة، بمعنى أن المتضرر يمكنه أن يطالب الإدارة بالتعويض عن الأضرار التي حصلت له أمام القضاء الإداري، و يمكن للإدارة في مرحلة ثانية الرجوع على الموظف لمطالبته بدفع المبالغ المدفوعة، و يكون ذلك بواسطة قرار إداري يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية.

فقد اعتبر هذا الرأي أن آلية رجوع الإدارة على الموظف لا تتم عن طريق دعوى مستقلة بل عن طريق قرار إداري صادر عن الإدارة التي تكفلت بمنح التعويض للمضرور بإلزام الموظف المخطئ بدفع المبالغ المدفوعة و ما على الموظف إلا الطعن فيه بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة و قد اتفق الأستاذ عوابدي عمار مع هذا الرأي إذ ذهب إلى أنه إذا تعددت الأخطاء بأي صورة من الصور، فللإدارة الحق و الصلاحية في أن تصدر أمرا بالدفع للموظف، لكي يتحمل نصيبه مباشرة وذلك عن طريق التنفيذ المباشر.

– بينما يرى رأي آخر بأن القضاء الإداري أقر بحق الإدارة في الرجوع المباشر على موظفها المخطئ خطأ شخصيا دون الحاجة إلى الإلتجاء إلى وسيلة الحلول، فيختص القضاء الإداري بالنظر في مسؤولية الموظف في مواجهة الإدارة، إذ أنها منازعة تتعلق بتقدير التزامات الموظف العام إزاء الإدارة، كما أنه ينطبق على هذه المنازعة قواعد القانون العام و ليس قواعد القانون الخاص .

و رغم أن المشرع العقاري من خلال نص المادة 23 السابق ذكرها لم ينص على كيفية رجوع الدولة على المحافظ العقاري، و رغم أهمية الآراء الفقهية السابقة، إلا أن المشرع الجزائري

قد كرس بشكل قاطع دعوى الرجوع للإدارة على الموظف، فحسب المادة **144**[1] من قانون البلدية رقم **11-10** فإنه يحق للبلدية أن ترفع دعوى ضد منتخبيها المحليين في حالة ارتكابهم لخطأ شخصي و ألزمت البلدية بموجبه بتعويض المتضررين وعليه فإن الإدارة تستطيع الرجوع على الموظف في جميع الحالات، كلما دفعت التعويض على أساس آخر غير الخطأ المرفقي، أي كلما اشترك في إحداث الضرر خطأ شخصي من الموظف. [2]

**الفرع الثاني: خصائص دعوى الرجوع الإدارية.**

دعوى الرجوع الإدارية هي إحدى أنواع دعاوى القضاء الكامل، و بالتالي فهي تمتاز بخصائص عامة مع سائر الدعاوى الإدارية الأخرى و تتميز بخصائص خاصة تميزها عن أنواع الدعاوى الأخرى نوردها فيمايلي، رغم أن أبرز خاصية فيها هي أنها دعوى عادية للإدارة و يعني هدا أن القاضي الإداري ينظر فيها إعمالا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 و

[1] المادة 144 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية:

" البلدية مسؤولة مدنيا عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي البلدي و منتخبو البلدية و مستخدموها أثناء ممارستهم لوظائفهم أو بمناسبتها.

و تلتزم البلدية برفع دعوى الرجوع أمام الجهة القضائية المختصة ضد هؤلاء في حالة ارتكابهم خطأ شخصيا."

القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع37، لسنة 2011.

[2] عباسة الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، مجلة _دراسات في الوظيفة العامة ـ المجلد3- ع2 ، ديسمبر 2018 ، ص61.

ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية دون أن يكون موضوعها نزاعا إداريا بالمفهوم الدقيق حيث يستعمل القاضي قواعد القانون العادي المدني إلى جانب القانون الإداري:[1]

1-أن أغلب الدعاوى الإدارية الاخرى تقوم على أساس أن الإدارة هي المدعى عليها كقضاء الإلغاء و التفسير و التعويض، في حين أن دعوى الرجوع الإدارية عدلت من مفهوم النزاع الإداري بجعل الإدارة مدعى عليها في حالات و مدعية في حالات أخرى.

2- تعد نوعا من أنواع دعاوى القضاء الكامل و تختص بخصائصها، و إن دعاوى القضاء الكامل في الجزائر يتجاوز معناها التعريف الكلاسيكي "بالصلاحيات الواسعة أو الكاملة للقاضي"، لتختص بأنها كل دعوى تكون الإدارة طرفا فيها و أن لا يتعلق موضوعها بقرار إداري إلغاء أو تفسيرا أو تقديرا للشرعية، و ذلك بتطبيق المعيار العضوي للإختصاص النوعي.

3- أنها دعوى أساسها ارتكاب خطأ يختلف في طبيعته حسب كل حالة، فيشترط في بعض الحالات الخطأ الشخصي و في حالات أخرى الخطأ الجسيم و في أحيان أخرى أي تعدي أو إهانة.

**الفرع الثالث: القضاء المختص بدعوى الرجوع و إجراءاتها :**

سنتطرق في هذا الفرع إلى القضاء المختص بدعوى الرجوع أولا وإجراءاتها ثانيا.

**أولا : القضاء المختص بدعوى الرجوع**

" يؤول الاختصاص بالفصل في هذه الدعوى الى القضاء الإداري لأن أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، وهي الدولة من جهة، والتي تكون صاحبة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في استرداد مبلغ التعويض الذي قدمته للمتضرر في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من

[1] بونويوة سمية ، دعوى الرجوع في المادة الإدارية و أثرها على مفهوم النزاع الإداري، أطروحة دكتوراه، فرع ادارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1 ، نوقشت 2019/2018، ص56. و انظر إلى مقالها، المرجع السابق، ص 456.

قبله، بمناسبة الفصل في دعوى الحلول (حلول الدولة محل المحافظ العقاري في التعويض) ومن جهة، المحافظ العقاري الذي يعتبر بدوره المتسبب في الضرر." [1]

**ثانيا: إجراءات رفع دعوى الرجوع**

" قبل مباشرة دعوى الرجوع من طرف الدولة ضد المحافظ العقاري، لابد أن يستوفي المضرور التعويض من الدولة أولا بمناسبة دعوى الحلول، حتى يمكن للدولة أن ترجع على المحافظ بما دفعته من تعويض، و لم تتضمن القوانين المتعلقة بالشهر العقاري كيفيات رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، وبالتالي يتقرر العمل بالقواعد المقررة في القانون 08-09 المعدل والمتمم، وعليه ترفع دعوى الرجوع من طرف الدولة ممثلة بوزير المالية ضد المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري موطن المدعى عليه وهذا اعمالا لنص المادة 800 و37 و38 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم" [2] .

[1] كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 121.

[2] نفس المرجع و الصفحة.

## المبحث الثاني: آثار المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري

يخضع المحافظ العقاري لقواعد الانضباط الوظيفي من الناحية الإدارية بوصفه موظفاً عمومياً يتبع الإدارة العامة، و بارتكابه لأخطاء تخالف تلك القواعد تسلط عليه العقوبات التأديبية فتبدأ أولى مساءلاته من الإدارة التي يتبع إليها، و أما إذا كانت أفعاله مجرمة قانونا، طالته العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات و القوانين المكملة له، و من خلال هذا سوف يقسم المبحث إلى المطلبين التاليين: المطلب الأول: العقوبات التأديبية للمحافظ العقاري.

المطلب الثاني: المتابعة الجزائية للمحافظ العقاري.

### المطلب الأول: العقوبات التأديبية للمحافظ العقاري

تفرض العقوبات التأديبية على المحافظ العقاري متى ثبت ارتكابه لأي إخلال بواجباته المهنية وفي ظل غياب أي نص قانوني خاص بالمسائل التأديبية للمحافظ العقاري، تبقى النصوص المنظمة للوظيفية العمومية تسري بشكل مباشر على المحافظ العقاري[1].

و يعرف الخطأ التأديبي بموجب المادة 160 من الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، كما يأتي: " يشكل كل تخلي عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنيا ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية دون المساس، عند الاقتضاء، بالمتابعات الجزائية" [2].

و يتضح من النص السابق للمادة الارتباط القائم بين الخطأين التأديبي والجزائي بسبب أن حقوق وواجبات الموظف لا تقتصر فقط على الالتزامات المهنية، ولكنها قد تشمل أيضا حياته الخاصة و هذا ما ذهبت اليه المادة 42 من الأمر رقم 06-03 السابق بالنص على ما يأتي: "

[1]طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 400.

[2]بوكرا إدريس، المتابعة الجزائية للموظف بين حجية الحكم الجزائي و السلطة التأديبية للإدارة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية المجلد59، ع03، السنة2022، ص 168.

يجب على الموظف تجنب كل فعل يتنافى مع طبيعة مهامه ولو كان ذلك خارج الخدمة. كما يجب عليه أن يتسم في كل الأحوال بسلوك لائق ومحترم. [1]"

سنقتصر في هذا المطلب على التعرف على الجهة المختصة قانونا بتوقيع العقوبات التأديبية على المحافظ العقاري في الفرع الأول، ثم نتطرق في الفرع الثاني إلى أنواع العقوبات التأديبية.

**الفرع الأول: الجهة المختصة قانونا بتوقيع العقوبات التأديبية على المحافظ العقاري**

إن توقيع العقوبات التأديبية هو نتيجة لثبوت الخطأ الوظيفي التأديبي في حق المحافظ و هي إجراء إداري يهدف إلى الحفاظ على حسن سير المرفق العمومي ضمانا للنزاهة و الانضباط من جهة و إعمال مبدأ من مبادئ المرفق العمومي المتمثل في تحقيق استمراريته من الجهة الأخرى.

" و يقصد بالعقوبة التأديبية عموما الجزاء الذي توقعه الإدارة على الموظف مرتكب الخطأ المهني، وتعرف بأنها: " الإجراء الفردي الذي تتخذه الإدارة بغية قمع المخالفات التأديبية والذي من شأنه أن يرتب نتائج سلبية على حياة الموظف"، ويعرفها رأي فقهي آخر بأنها: "العقوبة المطبقة على الموظف المذنب لإرتكابه خطأ"، ويذهب هذا الرأي إلى القول بخصوصية العقوبة التأديبية لكونها تتسم بالطابع القمعي، وتتميز بالنظر إلى ما ترتبه من نتائج على الوضعية المهنية، من خلال حرمان الموظف من بعض الإمتيازات أو حرمانه من الوظيفة نفسها"[2].

و قـد خص المشـرع الجزائري السلطة التي لها صلاحية التعيين بتحريك الإجراءات التأديبية و هذا يعني أن سلطة التأديب في نظام تأديب الوظيف العمومي الجزائري هي من إختصاص السلطة الرئاسية التي لها حق التعيين وفق المادة 95 من الأمر 06-03، ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية و اذا كانت السلطة المختصة بإتخاذ العقوبات التأديبية بالنسبة للمحافظ

[1] بوكرا إدريس،المرجع السابق، ص 168.

[2] طلحة محمد غليسي، المرجع السايق، ص 402.

العقاري هي السلطة التي لها حق التعيين ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية، فإنه لا مانع من تفويض سلطة التعيين وما يترتب عنه من تفويض سلطة التأديب، وفي هذا الإطار فإن تقرير العقوبات التأديبية على المحافظ العقاري يختلف حسب درجة جسامة الخطأ[1].

**الفرع الثاني: أصناف العقوبات التأديبية**

صنف المشرع الجزائري الأخطاء المهنية إلى أربع درجات ضمنها في المواد من 79 إلى 81 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 06-03، ففي حالة إرتكاب المحافظ العقاري لأي خطأ مهني فإنه يعرض نفسه لعقوبة تأديبية مصنفة هي الأخرى إلى أربع درجات، يتطرق هذا الفرع لأصناف العقوبات التأديبية كما وردت في المادة 163 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، حيث صنف العقوبات التأديبية وفقا لأحكام هذه المادة حسب جسامة الأخطاء المرتكبة إلى أربع درجات وهي[2]:

أولا: العقوبات من الدرجة الأولى تتضمن العقوبات من الدرجة الأولى كل من التنبيه الإنذار و التوبيخ.

ثانيا: العقوبات من الدرجة الثانية العقوبات المقررة بسبب أخطاء وظيفية مرتكبة من الدرجة الثانية هي التوقيف عن العمل من يوم (1) إلى ثلاثة (3) أيام، والشطب من قائمة التأهيل.

ثالثا: العقوبات من الدرجة الثالثة: و تتمثل العقوبات من الدرجة الثالثة حسب المادة 163 من الأمر 06-03 في التوقيف عن العمل من أربعة (4) إلى ثمانية (8) أيام، التنزيل من درجة إلى درجتين، والنقل الإجباري.

[1] انظر: طلحة غليسي، المرجع السابق، ص ص405-413.

[2] انظر: المرجع نفسه، ص ص -405 402.

رابعا: العقوبات من الدرجة الرابعة و هي صنف العقوبات التأديبية التي توقع نتيجة ارتكاب أخطاء منصوص عليها في المادة 181 من الأمر رقم 06-03، وتتمثل هذه العقوبات أساسا في التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة، و التسريح.

**المطلب الثاني: المتابعة الجزائية للمحافظ العقاري:**

يعد منصب المحافظ العقاري منصب اداري لأنه موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طابع اداري، ففي حالة قيامه بعمل غير مشروع يعاقب عليه قانون العقوبات تقوم مسؤوليته الجزائية وهي النتيجة القانونية التي تترتب عن الفعل الاجرامي، وبالتالي فالمسؤولية الجزائية هي الاخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع ويتعرض مرتكبه الى جزاء قانوني نتيجة الخطأ الجزائي المرتكب. و يترتب عن الخطأ الجزائي المرتكب من قبل المحافظ العقاري متابعته جزائيا من طرف النيابة العامة أمام المحاكم العادية القسم الجزائي[1] والمشرع لم يكتف بالجزاء المنصوص عليه في قانون العقوبات، بل لجأ إلى إصدار القانون المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته و الذي يحرص على تشديد العقوبة للجرائم التي قد يرتكبها الموظف.[2]

و يترتب عن القيام بالجريمة مهما كان نوعها دعوى جنائية تسمى بالدعوى العمومية ( الفرع الأول )، و قد تلحق بالمتضرر من الجريمة المرتكبة أضرار لأحد الأشخاص فيتولد عنها دعوى تسمى بالدعوى المدنية التبعية إذا كان مصير الفصل فيها أمام القضاء الجزائي[3] ( الفرع الثاني ) .

**الفرع الأول: الدعوى العمومية**

يتناول الفرع تعريف الدعوى العمومية أولا، ثم أطرافها ثانيا، و بعض الجرائم التي يمكن أي يرتكبها المحافظ العقاري ثالثا.

**أولا: تعريف الدعوى العمومية:**

[1] كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 118.

[2] طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق ، ص427.

[3] محمد حزيط، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ط1، دار هومة ، الجزائر، 2006، ص33.

تعرف الدعوى العمومية عادة على أنها: " ذلك الطلب الموجه من طرف الدولة ممثلة في جهاز يدعى النيابة العامة الى المحكمة بهدف توقيع العقوبة على مرتكب الجريمة بحق المجتمع لتطبيق القانون". و هذا يتوافق مع نص المادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري[1] التي مفادها: " تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون"[2].

وتعرف أيضا بأنها: "الوسيلة القانونية التي تملكها النيابة العامة تهدف من ورءاها توقيع العقاب على مرتكب الجريمة[3]."

تحرك الدعوى العمومية طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة الأولى من الامر رقم66-155 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم حيث تحرك وتباشر من طرف رجال القضاء والموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون، كما يحق للطرف المضرور أن يحركها طبقا لنص المادة 2/2 من نفس الأمر [4].

**ثانيا: أطراف الدعوى العمومية:**

أ- **النيابة العامة:** يطلق مصطلح النيابة العامة في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري على القاضي الذي يتولى مهمة تمثيل المجتمع، وذلك بتوجيه الإتهام من أجل إقتضاء حق الجماعة في العقاب وينوب عنه أمام قضاء التحقيق وأمام قضاء الحكم، كما يتولى إعداد أدلة الإثبات وتنفيذ أوامر قاضي التحقيق المتعلقة بالقبض والإيداع والإحضار، ونفس الشيء بالنسبة لأوامر قضاة الحكم والسهر على تنفيذ الأحكام القضائية [5].

[1]الأمر رقم 66-155 المؤرخ في1966/06/08 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج رج، ع 49 سنة 1966.

[2]طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 430.

[3]نفس المرجع و الصفحة.

[4]كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 122.

[5]محمد حزيط، المرجع السابق، ص 17.

**ب- مرتكب الجريمة** : اعتبارا لمبدأ شخصية العقوبة فإن الدعوى العمومية شخصية تمارس ضد مرتكب الجريمة[1]، و يقصد به هنا المحافظ العقاري وهو الذي يتولى مهمة تسيير هيئة عمومية وهي المحافظة العقارية.[2]

**ثالثا: بعض الجرائم التي يمكن أي يرتكبها المحافظ العقاري**

و تطبيقا لمبدأ الشرعية فلا نكون امام جريمة الا بوجود نص يجرم الفعل بناء على نص المادة الاولى من قانون العقوبات الجزائري[3] " لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير امن بغير نص" .

وعليه فان الخطأ الجزائي سلوك يرتكبه المحافظ العقاري ، عندما يقوم بمخالفة التزام قانوني اورده المشرع في قانون العقوبات والقوانين المكملة له ، فيمكن لهذا الأخير ان يرتكب فعلا اجراميا من خلال ما يلي[4]:

- يمكن ان يرتكب المحافظ العقاري الجريمة المنصوص عليها بموجب نص المادة 120من قانون العقوبات الجزائري بالقول:" يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات، وبغرامة من 500 الى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الاضرار وثائق أو مستندات أو عقود أو أموالا منقولة في عهدته بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته".

- ارتكاب المحافظ العقاري للجريمة المنصوص عليها في المادة 214 من قانون العقوبات التي نصها:"

يعاقب بالحبس المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في محررات عمومية أو رسمية أثناء تأدية وظيفته:

- إما بوضع توقيعات مزورة.

---

[1]محمد حزيط، المرجع السابق، ص 11.

[2]طلحة محمد غليسي , المرجع السابق, ص 433.

[3] الأمر رقم 66-116 المؤرخ في 62 جويمية 1366 المتضمن لقانون العقوبات المعدل و المتمم ،ج ر ج، ع13، المؤرخة في 11 جويمية، 1966.

[4]كمال بلارو، المرجع السابق، ص ص 339-340.

– و إما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات. – واما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

– و إما بالكتابة في السجلات وغيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد اتمامها أو قفلها".

–ارتكاب جريمة التزوير المنصوص عليها في المواد 222 و223 من قانون العقوبات الجزائري المتعلقة بجرائم التزوير في بعض الوثائق الادارية والشهادات مثل عند تزوير المحافظ العقاري لشهادة الترقيم المؤقتة التي تسبق الترقيم النهائي، وتسليمها لأصحابها.

– ارتكاب المحافظ العقاري لجريمة الرشوة المنصوص عليها في المادة 2/25 من قانون الفساد رقم 06–01[1] عند قيامه مثلا باعداد وتسليم دفتر عقاري مقابل مبلغ رشوة، ومفادها: " يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.00 دج الى 1000.000 دج كل موظف عمومي طلب أو قبل بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل او الامتناع عن أداء عمل من واجباته" .

– ارتكاب المحافظ العقاري للأفعال المجرمة بنص المادة 29 من قانون الفساد :" يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 1000.000 دج كل موظف عمومي يختلس أو يتلف أو يبدد أو يحتجز عمدا وبدون وجه حق أو يستعمل على وجه غير شرعي لصالحه أو لصالح شخص أو كيان آخر أي ممتلكات أو أموال أو أوراق مالية عمومية أو خاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة عقد بها اليه بحكم وظائفه أو بسببها".

**الفرع الثاني: الدعوى المدنية التبعية:**

يتناول الفرع التعريف بالدعوى المدنية بالتبعية أولا و أطرافها ثانيا فيما يلي.

**أولا: تعريف الدعوى المدنية بالتبعية:**

[1] –القانون رقم 06/01 المؤرخ في 20فيفري 2006 ، المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته ، جريدة رسمية، ع 14، المؤرخة في 2006/03/08.

يقصد بها بانها مطالبة من لحقه ضرر من الجريمة وهو المدعي المدني ، من المتهم او المسؤول عن الحقوق المدنية امام القضاء الجزائي بجبر الضرر الذي اصابه نتيجة الجريمة التي ارتكبها[1]، وهي تبعية للدعوى العمومية من حيث الاجراءات الخاضعة لها ومن حيث مصيرها فهي تخضع لقانون الاجراءات الجزائية وليس قانون الاجراءات المدنية والادارية و القاضي ملزم بالفصل في الدعويين العمومية و المدنية التبعية بحكم واحد[2] وعلى اساسها منح المشرع للخصم المضرور المطالبة بالتعويض اما بحكم واحدأمام القضاء الجزائي عند النظر في الدعوى العمومية او امام القضاء المدني بصورة منفردة. [3]

**ثانيا: أطراف الدعوى المدنية التبعية:**

تتمثل أطراف الدعوى في المدعي المدني الذي لحقه الضرر بسبب الفعل الإجرامي و المدعى عليه و هو الجاني الذي ألحق الضرر بالمضرور اي المتهم بالجريمة، و هو المحافظ العقاري.

[1]كمال بلارو، المرجع السابق، ص 341.

[2]محمد حزيط، المرجع السابق، ص 33.

[3]كمال بلارو، المرجع السابق، ص 341.

# الخاتمة

**الخاتمة:**

في ختام هذه الدراسة التي تطرقنا فيها للمسؤولية القانونية للمحافظ العقاري باعتباره موظفا عموميا، محاولين تحديد طبيعة مسؤوليته و آثارها القانونية، مبرزين الجانب الفقهي و التشريعي في الموضوع، حيث أن المشرع الجزائري لم يقم بتحديد النصوص القانونية التي توضح ذلك بدقة ، و لقد توصلنا في هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج و التوصيات:

**أولا: النتائج.**

خلصنا إلى عدة نتائج نجملها فيما يلي:

–يمكن ان يرتكب المحافظ العقاري أخطاء أثناء قيامه بوظيفته حيث تتنوع بين الأخطاء المرفقية البسيطة و الأخطاء الجسيمة، و بحسب طبيعة الخطأ يتحدد نوع المسؤولية التي تترتب على عاتقه، فإذا كانت أخطاؤه مرفقية بسيطة ترتبت المسؤولية الإدارية، و إذا كانت أخطاؤه جسيمة ترتبت مسؤوليته الشخصية ( المدنية و الجنائية و التأديبية ) ، و هذا ما جاء في نص المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، حيث أن الدولة مسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري، فتحل محله في التعويض عن الأضرار التي سببها خطؤه غير أنها بعد التعويض للمضرور يمكنها الرجوع على المحافظ بما دفعته من تعويض، إذا كان خطؤه جسيما.

– قرر المشرع من خلال المادة 23 من الأمر 74/75 مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري حيث تلتزم بالتعويض للمضرور عن كل الأخطاء المرتكبة منه أثناء الوظيفة، حيث تتقرر في الأصل على الدولة في حالة الخطأ الجسيم أيضا، و هي مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع التي تتقرر بشرط خطأ التابع أثناء أداء الوظيفة أو بسببها، أو بمناسبتها. و لا شك أن هذا يوفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري و يدعم نظام الشهر العيني، و لأن حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامنا أو كفيلا موسرا قادرا على دفع التعويض في كل الأحوال.

– إن للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بما يقابل نصيبه من الخطأ الشخصي في حالة ارتكابه خطأ جسيما، و الحكمة من ذلك هي إلزام المحافظ العقاري بالتحلي باليقظة والحرص الشديد في مباشرة المهام الموكلة له نظرا لما يكون للأخطاء التي يرتكبها من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية، و أيضا حماية للمال العام، و على هذا فالدولة لا تتحمل بمفردها المسؤولية إلا في حالة الخطأ المرفقي.

– كرس المشرع حق رجوع الدولة على المحافظ العقاري في حالة خطئه الجسيم، غير أنه لم يضع مفهوما لهذا الأخير و لم يحدد المخالفات التي تشكل خطأ جسيما.

**ثانيا: التوصيات**

و من خلال ما سبق من نتائج، فإنني أقترح على المشرع أن يقوم بتحديد المخالفات التي تشكل الأخطاء المرفقية المرتبة للمسؤولية الإدارية، و تلك التي تشكل الأخطاء الجسيمة المرتبة للمسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري.

# قائمة المصادر و المراجع

## قائمة المصادر و المراجع

### أولا : المصادر

#### أ :القوانين و الأوامر

1-قانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ج ر ج، عدد 21، سنة 2008.

2-القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية،ج ر ج ،ع37، لسنة 2011.

3-القانون رقم 06/01 المؤرخ في 20فيفري 2006 ، المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته ، ج ر ج، ع 14، المؤرخة في 2006/03/08.

4-الأمر رقم 66-155 المؤرخ في1966/06/08 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، سنة 1966.

5-القانون 66-155 المؤرخ في1966/06/08 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج ر ج ،عدد 49 سنة 1966.

6-الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج رج، عدد 92، سنة 1975.

7-الأمر رقم 75/ 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر ج، ع 31، مؤرخة في 13 مايو 2007.

8-الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج رج ، ع 46، الصادرة بتاريخ 16 جويلية 2006.

#### ب-المراسيم

1- المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل المتمم، ج رعدد 30، سنة 1976.

2-المرسوم التنفيذي 21-252، المؤرخ في 2021/06/06، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج رعدد 47، سنة2021.

3-المرسوم التنفيذي 21-393. المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، ج ر عدد 80، المؤرخة في 2021/10/20.

**ج-القرارات الوزارية**

القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2022/09/18، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية ع 77، سنة 2022.

**ثانيا: المراجع**

**أ-الكتب:**

1-الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013.

2-محمد حزيط، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ط1، دار هومة، الجزائر2006.

3-جمال يوشناقة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر.

محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني( النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام)، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

4-سليمان محمد الطماوي، مسؤولية الإدارة عن أعمالها قير التعاقدية، ط2 ، دار الفكر العربي 1955.

**ب-الرسائل و المذكرات العلمية:**

**أطروحات الدكتوراه:**

1-طلحة محمد غليسي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سنة2018-2019.

2-بونويوة سمية ، دعوى الرجوع في المادة الإدارية و أثرها على مفهوم النزاع الإداري، أطروحة دكتوراه، فرع أدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1 ، نوقشت 2019/2018.

**مذكرات الماجستير :**

1-حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية : 2011- 2012 ص 103.

2-زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007/2006.

**مذكرات الماستر**

1-جغدم حسين، المحافظة العقارية و مهام و مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها، مذكرة ماستر كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021/2020.

2-براشد ياسمينة، المسؤولية الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2020.

3-بلاط كلثوم، المسؤولية الإدارية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021/2020 .

4-شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، الجزائر، 2005.

**ج: المقالات العلمية**

1-بناصر يوسف، المسؤولية الإدارية، حوليات كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 2 مجلد 8، عدد 2، سنة2017.

2-حميدة نادية، المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري، نجلة القانون العقاري و البيئة، مجلد 4، ع 2، 20016.

3-نسيمة حشود، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية – مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية،ع 03، 2017 .

4-همدان طاهر محمد علي، مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة وتمييزها عن دعوى الإلغاء، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية المجلد 06 /ع 01 ، سنة 2023 .

5-واضح فاطمة، مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد6، ع 11، سنة 2018.

6-بونويوة سمية ، دعوى الرجوع الإدارية بين صون المال العام مساءلة الإدارة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01 – الحاج لخضر الجزائر، المجلد أ، ع 49 ، جوان 2018.

7-عباسة الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، مجلة _دراسات في الوظيفة العامة ـ المجلد3- ع2 ، ديسمبر 2018 .

8- كمـال بلارو، المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32 –عدد 2 – جامعة الاخوة منتوري قسنطينة1 ، الجزائر،2021.

9-بوكرا إدريس، المتابعة الجزائية للموظف بين حجية الحكم الجزائي و السلطة التأديبية للإدارة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية،المجلد:59، ع03، السنة2022.

**خامسا: المحاضرات و المطبوعات الجامعية**

1-كحيل حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة اليليدة، سنة 2023/2022.

2-بوالقرارة زايد، محاضرات في المسؤولية الإدارية (محاضرات جامعية منشورة)، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، 2023.

3-لشهب صاش جازية، محاضرات مقياس المسؤولية الإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، 2023.

4-بن دعاس سهام، محاضرات في مقيلس المسؤولية الإدارية موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر حقوق، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين-سطيف2، السنة الجامعية،2024/2023.

# فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

**الشكر والتقدير** .....

إهداء..... أ

**مقدمة:** ..... أ

**الفصل الأول: أنواع المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري**..... 5

**المبحث الأول: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري عن خطئه المرفقي** ..... 6

**المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري**..... 7

**الفرع الأول : تعريف المسؤولية الإدارية**..... 7

**الفرع الثاني: خصائص المسؤولية الإدارية.** ..... 8

**المطلب الثاني: أساس قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري** . ..... 9

**الفرع الأول: مفهوم الخطأ المرفقي.** .....10

**الفرع الثاني: التمييز بين الخطأ المرفقي و الخطأ الشخصي** . .....13

**الفرع الثالث: بعض صور الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري.** .....15

**المبحث الثاني: المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري عن الخطأ الجسيم**.....18

**المطلب الأول: مفهوم الخطأ الجسيم.** .....18

**الفرع الأول: تعريف الخطأ الجسيم** .....18

**الفرع الثاني: معايير تقدير الخطأ الجسيم:**.....20

**المطلب الثاني : صور الخطأ الجسيم و أنواع المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري**.....21

**الفرع الأول: صور الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري** ..... 21
**الفرع الثاني: أنواع المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري** ..... 22
**الفصل الثاني:** ..... 24
**الفصل الثاني: آثار المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري** ..... 25
**المبحث الأول: آثار المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري** ..... 26
**المطلب الأول: التزام الدولة بالتعويض من خلال دعوى التعويض التي يرفعها المضرور ضدها** ..... 26
**الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض و أهميتها و خصائصها:** ..... 27
**الفرع الثاني: تحريك دعوى التعويض** ..... 29
**الفرع الثالث: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري** ..... 32
**المطلب الثاني: حق الدولة في رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري** ..... 33
**الفرع الأول: تعريف دعوى الرجوع و طبيعتها القانونية** ..... 34
**الفرع الثاني: خصائص دعوى الرجوع الإدارية.** ..... 36
**الفرع الثالث: القضاء المختص بدعوى الرجوع و إجراءاتها :** ..... 37
**المبحث الأول: آثار المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري** ..... 39
**المطلب الأول: العقوبات التأديبية للمحافظ العقاري** ..... 39
**الفرع الأول: الجهة المختصة قانونا بتوقيع العقوبات التأديبية على المحافظ العقاري** ..... 40
**الفرع الثاني: أصناف العقوبات التأديبية** ..... 41
**المطلب الثاني: المتابعة الجزائية للمحافظ العقاري:** ..... 42
**الفرع الأول: الدعوى العمومية** ..... 42
**الفرع الثاني: الدعوى المدنية التبعية:** ..... 45

**الخاتمة:** ..... 59

**قائمة المصادر و المراجع** ..... 65

فهرس الموضوعات ..... 71