



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق

ميدان: العلوم القانونية
الشعبة: حقوق
تخصص: قانون عقاري

المسؤولية المترتبة عن الأخطاء الناجمة من عملية إعداد السجل العيني

مذكرة مقدمة لأستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

إشراف / الأستاذ الدكتور

خلف فاروق

إعداد الطالب:

خنفور صابر

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ.د / خلف فاروق	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019



سُبْحَانَكَ يَا عَزِيزًا

الحمد لله الذي أبدع كل شيء خلقه

والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

الذي أرسله الله تعالى هاديا وبشيرا لجميع الأمم .

إنه لمن دواعي سروري بعد أن من الله علي بإنجاز هذا العمل المتواضع أن أتوجه بالتقدم

بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور /

حلف فاروق الذي تفضل بالإشراف على هذا العمل، حيث قدم لي كل النصح

والإرشاد طيلة فترة الإعداد، فله مني كل الشكر والتقدير .

والشكر والعرفان إلى كل من كان له فضل عليا وساعدني ولو بنصيحة من قريب أو

بعيد من أساتذة وطلبة .

وكما أشكر أعضاء اللجنة على مناقشة هذا العمل وتصويبه .

وختاماً ندعوا الله العلي القدير أن يجعل هذه الدراسة بداية موفقة، فلا أدعي أنني قد بلغت الغاية،

وحسبنا أننا قد حاولنا فالكمال لله وحده، سبحانه ولي الهداية والتوفيق .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إلى التي تحمل اخف كلمة نطق بها السان ونبع منها الحنان لكي

امي الحبيبة

إلى صاحب القلب الكبير الذي كان هويتي حيثما اسير وعلمني

الخير على خطى المصطفى لك أبي الغالي

أسأل الله ان يطيل في عمرهما وان يمنحهما

العافية ويجعل عاقبتهم الجنة عرضها السموات والارض

إلى القلوب التي احاطتني بالرعاية ورافقتني في دروب الحيات

زوجتي الغالية واولادي

"دارين، عبد الحميد، المعتصم بالله، محمد علي"

وإلى كل من مد لي يد العون في هذا العمل .

إلى هؤلاء وأولئك أهدي ثمرة جهدي .

صابر خنفور

مقدمة

مقدمة:

نظرا للمراحل التي مرت بها الملكية العقارية في الجزائر وعدم تواصل النصوص التي كانت تحكمها فقد كان لابد من بناء منظومة عقارية تهدف الى تطهير هذه الملكية وما يرد عليها من حقوق عينية والحفاظ على استقرارها.

وبالفعل بدأ المشرع الجزائري برسم مسلكه في هذا الإتجاه من خلال استحداث عملية مسح الاراضي العام بموجب الامر (74/75) المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تهدف هاته العملية الى تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات بحيث تكون أساسا ماديا للسجل العيني العقاري.

ان عملية المسح العقاري تسعى لتنظيم الاقليم والذي يعتبر من الإنشغالات في العديد من الدول المتقدمة، وذلك بغرض التحكم بشكل فعال في العقار من خلال معرفة مساحته، حدوده وطبيعته، فالرجوع لنص المادة (04) من الامر (74/75) المذكور فإنها قد نصت على انه "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الاراضي." "

وهاته الاخيرة تمر بجملة من الإجراءات القانونية الفنية والادارية أقرها المشرع متمثلة في (3) ثلاث مراحل أساسية، إذ تتميز إجراءات المرحلة الاولى بكونها تحضيرية، والمرحلة الثانية بإعتبارها ميدانية، أما المرحلة الثالثة فتشمل نتائج المرحلتين الأولى والثانية، كل من العمليات يتولى القيام بها محقق عقاري، بإعتباره المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري الولائي، والمحقق العقاري هو موظف عمومي لدى المصالح المختصة بالحفظ العقاري، يتم تعيينه من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن سلك مفتشي أملاك الدولة، حيث يقوم في إطار خدمته بتولي مهمة التحقيق وإصدار مجموعة من القرارات قصد الإنتهاء الى تحرير محضر نهائي للتحقيق، لينتهي بتسليم سند ملكية للمعني، أو رفض الترقيم في حالة لم يقضي التحقيق الى نتيجة.

أذ يمكن القول أن قرارات العون المحقق هي قرارات إدارية تخضع لأوجه الطعن فيها، والتي تخضع لها سائر القرارات الادارية الأخرى.

لقد سعينا من خلال هذا الموضوع تبيان المسؤولية الجزائية للمحقق العقاري وكذا المحافظ العقاري، وإلى دراسة الطبيعة القانونية لقراراتهما عامة عند قيامهما بإجراءات عملية التسجيل العيني، ومدى أحقية المتضررين في معرفة مدى سلامة وصحة هذه القرارات.

1- أهمية ودوافع إختيار الموضوع :

تتجلى أهمية الموضوع في تدعيم الجانب التعريفي لوظيفتي المحقق والمحافظ العقاريين، إذ أن دوافع هاته الدراسة قد تراوحت ما بين:

- دوافع موضوعية : تمثلت في غموض الإختصاص القضائي بالنظر في المنازعات المتعلقة بقرارات المحقق العقاري في إعداد السجل العيني، على الرغم من أهمية منصب هذا الأخير، إلا أنه يبقى غير معروف لدى الكثيرين بالإضافة الى التعريف بمسؤوليته الجزائية.
- دوافع ذاتية: تتمثل في تدعيم الجانب المعرفي لموضوع لتحقيق العقاري بصفة عامة ووظيفة وقرارات المحقق العقاريين بصفة خاصة.

إن الإشكالات التي تثار على المستوى جهات التقاضي المتعلقة بتحديد المسؤولية عن الأخطاء الناجمة عن عملية اعداد السجل العيني ومن بينها المتابعات الجزائية الناجمة عن الجرائم المتعلقة بها تطرح اللبس في تحديد أساس المسؤولية الجزائية اذا كانت ناجمة عن خطأ من المحقق العقاري أو من المحافظ العقاري الأمر الذي قد يؤدي إلى آثار سلبية واطفاء في تقدير المسؤولية.

2- اهداف الدراسة:

المشكل القانوني:

إن الإشكالية المطروحة في هذا الشأن، تتمثل اساسا في ما يلي:

"ما هو الأساس القانوني للمسؤولية المترتبة عن الأخطاء الناجمة اثناء عملية إعداد السجل العيني؟ وما هي الآثار المترتبة عليها؟"

ولقد ذللنا هاته الإشكالية الرئيسية بمجموعة من الإشكالات الجزئية الفرعية التالية:

1. ما مدى قيام المسؤولية الجزائية للمحقق والمحافظ العقاريين؟
2. ما هي آليات الرقابة القضائية على قرارات المحقق العقاري والمحافظ العقاري في اعداد السجل العيني ؟
3. هل تأخذ قرارات المحقق العقاري والمحافظ العقاري شكل القرارات الادارية ؟
4. هل هناك امكانية لرفع دعوى التعويض عن الاضرار التي تنتج عن قرارات المحقق العقاري والمحافظ العقاريين ؟

3-المنهج المتبع:

للإجابة عن الاشكالية المطروحة إتبعنا المنهج التحليلي حيث قمنا بجمع النصوص القانونية ومن ثم شرحها وتحليلها وتفصيل أحكامها وصولا الى نتائج محددة، وكذا المنهج الوصفي بدراسة وإسقاط القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة في الجوانب المتعلقة بموضوع الدراسة.

4-الدراسات السابقة:

لقد تم التطرق إلى جوانب من هذا البحث في دراسات سابقة من بينها:

- حويذق عثمان أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص بعنوان "الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري"، جامعة يحي فارس بالمدية، الموسم الجامعي (2018/2019) وقد تطرقت الدراسة إلى مدى فعالية عملية الترقيم العقاري في إثبات الملكية العقارية، والآليات الإجرائية وتلك المقررة في تسوية الإشكالات وفض المنازعات المترتبة عليها.

- سميرة مباركي، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، بعنوان "آليات تسوية وفض منازعات الترقيم العقاري"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، المرسم الجامعي (2018/2019) والتي

تناولت فيها الآليات المقررة في تسوية وفض منازعات التقييم العقاري والآثار القانونية المترتبة عنها.

- مريزيق ربيعة، وعطية راضية مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر حقوق بعنوان "إشكاليات تسوية العقارات الغير مطالب بها اثناء عملية المسح العام بالجزائر"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الموسم الجامعي (2019/2018) والتي تناولتا فيها الطالبتان مدى فعالية ونجاعة المنظومة القانونية المستحدثة في تسوية الإشكالات المتعلقة بالعقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح العام والآليات الإجرائية المقررة في فض منازعاتها.

اين سيتناول الباحث ويتعرض في موضوع بحثه الحالي الى المسؤولية الجزائية المترتبة عن الأخطاء الناجمة أثناء عملية إعداد السجل العيني والآثار المترتبة عليه.

5-الصعوبات والمعوقات:

من أهم الصعوبات التي واجهت الباحث في اعداد بحثه هذا، أن موضوعه ذو طابع تقني وآليات تطبيقه إجرائية يتبناها، لإدراك المغزى المتوخى من الموضوع وقد حال منه الامر دون ذلك، بسبب نقص الاجتهادات والقرارات القضائية الحديثة لمجلس الدولة والمحكمة العليا في هذا الشأن ثم بسبب صعوبة الحصول على المراجع من المكتبات الوطنية والجامعية الناجم عن وضع الحجر الصحي الذي تمر به البلاد .

6-الخطوة المقترحة:

لقد قسمنا موضوع الدراسة إلى فصلين اثنين تناولنا في الفصل الاول الاطار القانوني المنظم للسجل العقاري خلال بحثين، عرجنا في المبحث الأول إلى دراسة ما هية السجل العقاري والهيئة المكلفة به، في حين تطرقنا في المبحث الثاني إلى قرارات الأعوان المحققين في اطار مسك السجل العيني العقاري .

اما في الفصل الثاني فقد تناولنا الآليات الاجرائية المقررة لفض المنازعات المترتبة عن أخطاء الأعوان العقاريين، وذلك من خلال الرقابة القضائية على مشروعية قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري

في المبحث الأول، ثم المسؤولية المتاحة عن ذلك كأثار لخطاء الاعوان المحققين العقاريين والمحافظ العقاري واساسها التعويض المترتبة على ذلك الذي فيه تم التطرق إليه في مقتضيات المبحث الثاني لتتوج الدراسة ككل في الأخير بخاتمة البحث تضمنت خلاصة ونتائج وكذا توصيات ومقترحات.

الفصل الأول

الإطار القانوني المنظم للسجل العقاري

بعد الحقبة الاستعمارية ورثت الجزائر تعقيد بوضعية العقار وكذا فوضى الساحة العقارية الشيء الذي دفع المشرع الجزائري لإيجاد ساسة عقارية حديثة تساهم في تحقيق التنمية الحديثة والاجتماعية، والتي لا يمكن تحقيقها إلا بتوفر حالة من الاستقرار في التعاملات العقارية .

وتبعا لذلك تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني لموجب الامر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري، تعتبر عملية مسح الأراضي العام الداعمة الأساسية للنظام الشهر العيني والذي يرمي إلى تأسيس السجل العقاري.

فالتسجيل العيني عبارة عن عمل تقني يتمثل في التحديد المادي للعقار عن طريق خبرا مساحين، وأيضا التحديد القانوني من طبيعة العقارات من طرف المحققين والمحافظ العقاريين والقيم بتلك الاعمال افرز العديد من المنازعات التي تبدأ بالإعتراض على الوثائق المسحية منذ تحريرها لتستمر إلى بعد إيداعها للمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

وبكثرة مثل هذه المنازعات وتوسعها اقر المشرع لكل صاحب مصلحة الحق في الاعتراض عن مضمون الوثائق المسحية.

وللوقوف على الإطار القانوني المنظم للسجل العقاري ارتأينا لتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتطرق في المبحث الأول إلى السجل العيني العقاري والهيئات المكلفة على إعتبار هو النظام البديل للشهر الشخصي والذي يعتمد على مبدأ التخصص ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى قرارات الأعوان المحققين العقاريين في إطار إعداد السجل العيني العقاري وذلك من خلال الطبيعة القانونية لقراراتهم ودور الاعوان العقاريين.

المبحث الأول

السجل العيني العقاري والهيئات المكلفة به

ظهر نظام الشهر العيني المعروف بنظام السجل العقاري العيني¹ نتيجة الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي من كثر العيوب، حيث بات من الضروري ايجاد نظام بديل يهتم بمحل التصرف أكثر من شخص المتصرف، وقد ظهر هذا النظام لأول مرة في شكله المعاصر بأستراليا في القرن (19) وبعد ذلك تسابقت تشريعات دول كثيرة في اقتباس مبادئ هذا النظام . وحتى نتعرف على مراحل اعداد هذا الاخير سنتناول في هذا المبحث مفهوم السجل العيني العقاري (المطلب الأول) والهيئات المكلفة بإعداده (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم السجل العيني العقاري

ان نظام السجل العيني العقاري يقوم على جملة من المبادئ والأسس التي تضمن استقرار الملكية العقارية وتدعم الثقة في المعاملات العقارية بحيث أن السجل العقاري يتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساساً في الشهر فتخصص لكل عقار بطاقة خاصة به، وهذا هو مبدأ التخصص . كما أن التصرفات التي تشهر في السجل العقاري يتم التحري عن صحتها ومراجعتها .

و لمعرفة مفهوم السجل العيني العقاري قسمنا دراسة المطلب كالتالي :

الفرع الاول /تعريف السجل العيني العقاري

الفرع الثاني / مراحل إعداد السجل العيني العقاري

¹ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 23.

الفرع الأول

تعريف السجل العيني العقاري

السجل العيني هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الادارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية ويهدف الى اقامة مجموعة من الوثائق ذات الطابع القانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعات من البطاقات العقارية¹.

والجدير بالذكر أن المتسرع أصدر الأمر (74 / 75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية ولأن مسح الاراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العيني العقاري فإنه لا يمكن تحقيق نظام السجل العقاري لمبادئه وأهدافه بدون الانجاز الكلي والسريع لعملية المسح حيث يتم اعداد وتأسيس السجل العقاري وفق اجراءات معينة تبدأ أولاً بأعمال مادية تتمثل في اجراء عملية المسح العام للأراضي وذلك لأن المسح يحدد النطاق الطبيعي للعقارات ويكون الأساس المادي للسجل العقاري العيني².

وأعمال قانونية تتمثل في ايداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة وانشاء البطاقات العقارية ثم اعداد الدفتر العقاري وذلك باعتبار أن السجل العقاري يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول العقارات³ وقد قضت المحكمة العليا في قرارها بالملف رقم (473702) المؤرخ بتاريخ 2008/10/15 "على انه تستلزم العقود الناقلة للملكية العقارية او لأي حق عيني عقاري آخر، إضافة الشكل الرسمي، للشهر العقاري"⁴.

¹ رويسات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009/2008، ص 24 .

² المادة (02) من الأمر (74 / 75) المؤرخ في 1975 / 11 / 12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري المدل والمتمم.

³ المادة (03) من الامر (74 / 75)، المصدر نفسه .

⁴ . موقع المحكمة العليا www.courceprimen.com تاريخ الدخول 2020/06/10 على الساعة : 23.00

الفرع الثاني

مراحل اعداد السجل العيني العقاري

لتأسيس السجل العيني العقاري يجب أن تسبقه عمليتين هامتين هما :

1. عملية المسح العام للأراضي والتي تمثل الأساس المادي في تأسيس السجل العقاري حيث لا يمكن الحديث عن انشاء السجل العيني دون القيام بهذه العملية لأنه يحتوي على عنصرين أساسيين هما :

أ. التحديد المادي للعقار من طرف خبراء مساحين

ب. التحديد القانوني لطبيعة العقارات من طرف المحافظ العقاري حول طبيعة الملكية .

2. الأعمال القانونية لإنشاء السجل العيني والمتمثلة في ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وإنشاء البطاقات العقارية ومن ثم تسليم الدفاتر العقارية¹.

أولا / الأعمال المادية لإعداد السجل العيني :

يعتبر المسح العام للأراضي العمود الفقري لقيام نظام تأسيس السجل العيني العقاري إذ تعتبر عملية المسح أول خطوة لتأسيس السجل العيني من الناحية المادية .

1. مفهوم المسح العام للأراضي :

كتعريف أولي لعملية المسح يمكن القول أنه بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهريين . وكذا معرفة حدودها وأوصافها فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية².

كما يعرف بأنه، "عملية فنية قانونية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بمعرفة موقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم

¹ ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2007، ص 32 .

² La publication " le cadastre " , écol nationale cadastre en France . 1977, p 01.

مالكه واسباب تملكه الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي الى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي" ¹.

و يمكن تعريف عملية المسح استناداً الى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر "بأنه عملية تقنية وقانونية الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوام الأملاك وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات فضلاً عن تحديد هوية المالك" فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة والرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الاقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية وتحديد مالكيها، فضلاً عن تحديد نوع استغلالها وترتيبها ².

و هو عملية قانونية إذ من خلال عملية التحقيق العقاري يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار والوقوف على الهوية الحقيقية للممالك أو المنتفع .

2. خصائص عملية المسح العام:

يتميز المسح باعتباره الأساس المادي للسجل العيني العقاري بعدة خصائص أهمها :

1- المسح هو عملية وصفية للعقارات لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر . إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية . أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البيانات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق .

2- المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخص طبيعي أو معنوي، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وطبيعة الاستغلال وذلك كله استناداً الى الوثائق والعقود المقدمة ³.

¹ القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، احكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة، بيروت، لبنان، ص 39 .

² راجع في ذلك المادة (04) من المرسوم رقم (84 / 400) المؤرخ في 1984 / 12/24 المتمم للمرسوم (62 / 76) الجريدة الرسمية العدد (71) المؤرخة في 1984/12/30 .

³ رويسات مسعود، مرجع سابق، ص 45 .

3- تسهل عملية المسح تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار وذلك حسب طبيعة العقار ومساحته وتعتبر هذه الميزة أهم هدف أصلي وأساسي للمسح .

4- يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالکها فبفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به.

5- ان المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار وذلك حسب استعماله فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند الى قيمته الانتاجية، أما إذا كان العقار حضري فإن قيمته الإيجارية هي التي تحدد تقديره مما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية نظراً لأن قيمة العقارات تكون محددة مسبقاً من خلال عملية المسح والمسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار لكنه ليس كذلك في جميع الدول، ففي التشريع الجزائري ودول عديدة أخرى لا يزال المسح يقتصر على الوصف المادي والقانوني للعقار دون استعماله كأداة لتقدير قيمة العقار لأن من أولويات هذه الدول هو اتمام عملية المسح على كافة اقليمها¹.

في هذا الشأن قضت المحكمة العليا في قرارها بالملف رقم (1113717) المؤرخ في 2018/05/17 "تتمتع وثائق المسح بالقوة الثبوتية في مواجهة عقود الملكية اذا لم تكن مطابقة لها إلا بع زوال اثارها بالتعديل او الإلغاء".²

3. اجراءات اعداد مسح الأراضي

أ. التحضير لعملية المسح :

ان عملية المسح لأية بلدية تكون موضوع قرار يصدر عن الوالي الذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح والتي تأتي بعد (01) شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية³.

¹ رويسات مسعود، مرجع سابق، ص 46 .

² . موقع المحكمة العليا www.courceprimen.com تاريخ الدخول 2020/06/10 على الساعة : 23.00

³ المادة (02) من المرسوم (76 / 62) المؤرخ في 25 مارس 1962 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

و يبلغ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني كما يتم اعلام الجمهور بهذا القرار بتعليق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك من أجل (15) يوماً قبل افتتاح العملية¹.

أ. 1. انشاء لجنة مسح الاراضي :

- بمجرد أن تتم عملية افتتاح المسح ببلدية ما يتم انشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بموجب القرار الصادر عن الوالي بناءً على اقتراح المدير الولائي للمسح بحيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضهم دائمين والبعض يكون عضواً اذا تعلق الامر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات ميزة خاصة وذلك بموجب المادة 07 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي².

- بالنسبة للأعضاء الدائمين تتكون اللجنة مما يلي :
 - قاضي من المحكمة التي توجد البلدية من ضمن دائرة اختصاصها رئيساً ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي ودوره في الرئاسة شرفي ليس بغرض الفصل في المنازعات.
 - رئيس المجلس الشعبي أو ممثله نائب الرئيس
 - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة
 - ممثل المصالح المحلية لأمالك الدولة الوطنية
 - ممثل وزارة الدفاع الوطني (ممثل القطاع العسكري)
 - ممثل لمصلحة التعمير للولاية .
 - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية
 - مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية
 - المحافظ العقاري المختص اقليمياً أو ممثله
- و تستكمل اللجنة حسب الحالات بالأعضاء التاليين :

¹ المادة (02) من المرسوم (62 / 76)، المصدر السابق.

² المادة (07) من المرسوم : (62 / 76) المصدر السابق

- بالنسبة للمناطق التي تشمل مساحات ومواقع محمية ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية .
- بالنسبة للعمليات التي تتم في المحيط الحضري للبلدية :
- ممثل المصالح المحلية للتعمير .
- ممثل الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري .
- بالنسبة للعمليات التي تتم خارج المحيط الحضري :
- ممثل المصالح المحلية للفلاحة .
- ممثل المصالح المحلية للري¹ .

2 تحديد إقليم البلدية :

إن أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود اقليم البلدية وفي ذلك نصت المادة (05) من المرسوم (62 / 76) بقولها :

" ينبغي على البلديات أن تحدد اقليمها ومحيطه "

وقبل الشروع في عملية التحديد يجب أن تقدم من طرف الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة .

هذا فيما يخص حدود ملكياتها، أما فيما يخص العقارات الأخرى فعلى ملاكها ان يقدموا مساعدتهم كذلك². بحيث يكون حضورهم شخصياً أو بواسطة ممثلهم الى عمليات التحديد والادلاء بشهاداتهم . وترسل استدعاءات شخصية الى هؤلاء تدعوهم الى الحضور شخصياً أو بواسطة وكيل لعملية التحديد ووضع الشارات والعلامات وفي حالة غياب أو تغيب وكيله وبعد استدعاءات متابعة بفصلها(15) يوماً، تتجز عملية التحديد تلقائياً³.

ثانيا/ الاعمال القانونية لتأسيس السجل العيني العقاري :

لا تكفي الاعمال المادية لوحدها لإعداد السجل العقاري بل لابد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ويتطلب ذلك القيام

¹ المادة (04) من المرسوم رقم (62 / 76)، نفس المصدر

² جديلي نوال، السجل العيني، اطروحة دكتوراه تخصص قانون خاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2017، 45.

³ حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العيني العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 69 .

بجملة من الاعمال القانونية بدأ بالإجراءات الاولى المتمثلة في عمليتي ايداع وثائق المسح وترقيم العقارات المسوحة ثم انشاء مجموعة البطاقات العقارية واعداد الدفتر العقاري .

بعد قيام مصلحة مسح الاراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ومعرفة مالكيها وتبين ذلك في وثائق المسح تودع¹ هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري والذي يتم نشره شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري .

ثم يقوم المحافظ العقاري لاحقاً بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الاراضي ويعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الامضاء على محضر تسليم الوثائق ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح .

وبمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الاجراءات الاولى لتأسيس السجل العقاري والمتمثلة في عمليتي ايداع الوثائق المسحية والترقيم العقاري يقوم بمجموعة من الاجراءات الداخلية التي تضفي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الاملاك، والمكونة للسجل العقاري. ولتنشيط وتكريس الحقوق المشهورة وكأخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لابد من اعداد الدفتر العقاري الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بالعقار² ولقد قضت المحكمة العليا في قرارا بالملف (115567) المؤرخ في بتاريخ 2018/11/15 على أنه " تعد البيوع العقارية عقود شكلية لا يعتد بها إلا إذا افرغت في قالب رسمي مع مراعات احكام الشهر العقاري، ولا يجوز اثباتها قطعاً عن طريق التي حقيق المدني " .³

¹ المادة (10) من الامر (74/ 75) / المصدر السابق .

² رويحات مسعود، مرجع سابق، ص 59 .

³ . www.courceprimen.com

موقع المحكمة العليا تاريخ الدخول 2020/06/10 على الساعة : 23.00

المطلب الثاني

الهيئة المكلفة بمسك السجل العيني

طبقاً لنص المادة (20) من الأمر (74/75) فإن المحافظة العقارية "هي الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري العيني والتي تسهر على التنفيذ السليم لنظام الشهر العقاري في الجزائر وهي تابعة لإدارة الأملاك الوطنية ويوجد على رأسها المحافظ العقاري" الذي أعطاه المشرع صلاحيات واسعة من أجل تسيير المحافظة العقارية وتحقيق أهدافها على أكمل وجه . وحتى نتعرف أكثر على الهيئة المشرفة بمسك السجل العقاري العيني في التشريع الجزائري قسمنا دراسة المطلب كالتالي :

الفرع الأول

المحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يتولى تسيير محافظ عقاري وأحدثت بموجب المادة (20) من الأمر (74 /75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

أ- التعريف اللغوي : المحافظة العقارية تسمية مركبة من كلمتين :

المحافظة بمعنى حفظ، صيانة، أمانة².

عقارية أصل لكلمة عقار وهو كل شيء يشغل حيزاً ثابتاً لا يمكن نقله .

ب- التعريف الاصطلاحي: المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأساسية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق

¹ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون العقاري الجزائري الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2003، ص 70، الأمر (74/75) المصدر السابق.

² دربلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة الماجستير، جامعة قسنطينة، 2009، ص 67.

الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظ الرهون في فرنسا¹.

أولاً/ الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية :

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية واكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة لها، فحسب المادة (20) من الأمر (74 / 75) والتي تنص على ما يلي :

"يحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريين مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الأشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزير المالية ويشرف عليها محافظ عقاري، وتتبع مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولاية وهي مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري حيث تودع لديها نسخ لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي ونسخ تأسيس البطاقات العقارية .

ثانياً/ السلطة الوصية على المحافظة العقارية :

سابقاً كانت المحافظة العقارية تعمل تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد² ثم وضعت تحت وصاية المديرية العامة لأموال الدولة والشؤون العقارية لتصبح بعدها تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية .

ثالثاً/ الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية :

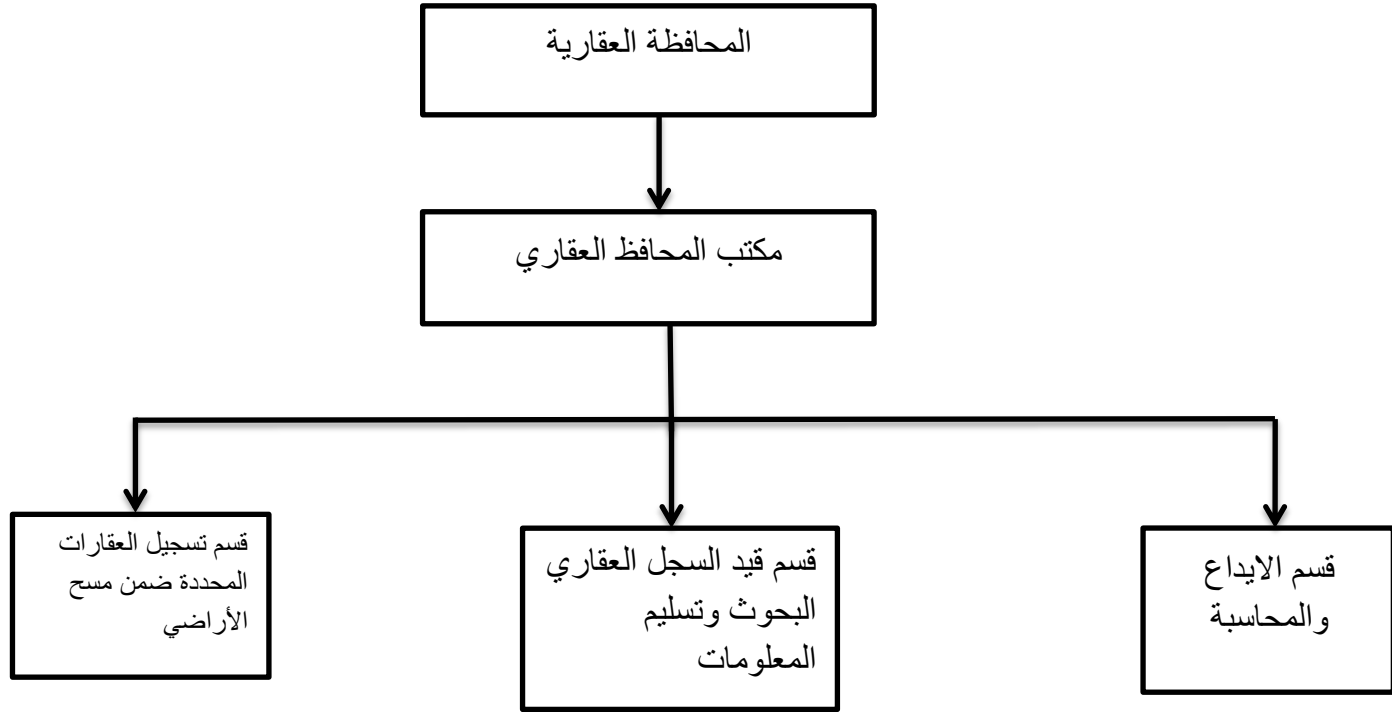
أحدثت المحافظة العقارية بمقتضى المادة (20) من الأمر (74 / 75) السالفة الذكر بهدف مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات اللازمة المتعلقة بالإشهار العقاري .

¹ دليلة حلايلة، دور المحافظ العقاري الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011، ص 02.

² المرسوم رقم (90 / 189) المؤرخ في 23 / 06 / 1990 المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد، الجريدة الرسمية، العدد (26)، ص 854.

و حسب المادة (17) من المرسوم (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الذي جاء فيها :

"يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات املاك الدولة والمحافظات العقارية بشكل أقسام يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"¹. ويمكن تبين الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية في الشكل التالي:²



المصدر : من اعداد الطالب بناءً على المعاينة الميدانية للمحافظة العقارية بالوادي

رابعاً/ أقسام المحافظة العقارية:

طبقاً لنص المادة (04) من القرار المؤرخ في 1991/06/04 والمتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية³.

تتكون المحافظة العقارية من (03) أقسام وهي :

1/ قسم الايداع والمحاسبة :

هذا القسم يعد من أهم الاقسام بالمحافظة العقارية ويقوم على وجه الخصوص بما يلي :

¹ المادة (17) من المرسوم رقم (91 / 65) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 10، لسنة 1995

² . بناء على المعاينة الميدانية والانتقال بالمحافظ العقاري بالوادي

³ المادة (04) من القرار المؤرخ في 1991/06 /04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية

- مباشرة الاجراءات الاولية الخاصة بالشهر العقاري .
- مسؤول عن عمليات قبول أو رفض ايداع الوثائق الخاصة للشهر .
- تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري .
- مسك سجل الايداع¹.

2/ قسم قيد السجل العقاري (البحوث وتسليم المعلومات) :

يهتم هذا القسم بالقيام بالعمليات التالية :

- مسك السجل العقاري وضبطه .
- حفظ الارشيف
- اجراءات البحوث وتسليم المعلومات .
- اعداد المستخرجات على الوثائق المشهرة .

3/ قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الاراضي :

يتثنى المشرع لنظام الشهر العيني المحدد بالأمر رقم (74/75) يعتبر هذا القسم من أهم الاقسام المتواجدة بالمحافظة العقارية، ويرتكز على مسح كل العقارات وتحديد جميع الملكيات سواءً تلك التي يحوز أفرادها على سندات ملكية أو التي لا تحمل سند قانوني، كما يساهم أيضا في التحقيقات العقارية المنجزة خلال عمليات اعداد مسح الاراضي ويمكن حصر مجموعة المهام بهذا القسم كالتالي :

- متابعة ايداع الوثائق المسحية مقابل محضر استلام
- إعداد وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح
- متابعة المنازعات الناتجة عن عملية الترقيم².

¹ عمروش الحسين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والادارية، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة الجزائر . 2013 / 2014، ص 11 .

² نفس المرجع، ص 13 .

ان جميع هذه الاقسام السالفة الذكر يشرف على تسييرها موظف عمومي يسمى : "رئيس القسم" ويخضع في تعيينه للشروط القانونية الوارد ذكرها في نص المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم (92 / 116) المؤرخ في 14/03/1992

خامسا/ مهام ووظائف المحافظة العقارية

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام نلخصها في ما يلي :

أ- مهام المحافظة العقارية في اطار المرسوم رقم (74/75) :

نصت المادة (21) من الأمر رقم (74/75) على ما يلي :

"ان تنظيم المحافظة العقارية وقواعد سيرها وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين سيحدد بموجب مرسوم"

ب- من خلال نص المادة (22) من الأمر (74/75) :

"يحق للمحافظ العقاري في هوية وأهلية الاطراف الموجودين على وسائل الاثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الاشهار وسيحدد مرسوم كيفيات تطبيق هذه المادة"¹

اذن يمكن القول أن المهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الاشهار العقاري وهذا حسب ما أكدته المادة (793) من الأمر (58/75) المؤرخ في (1975) المتضمن القانون المدني، إذ أن حق الملكية والحقوق العينية الاخرى المتعلقة بالعقار لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا استوفت اجراءات الشهر العقاري .

ج- مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم (63 /76) المؤرخ 1976 :

بشكل صريح أعاد المشرع الجزائري توسيع مسألة وظيفة المحافظة العقارية وذلك بربط مهامها بالمهام المسندة الى المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول على تسيير هذه الهيئة .

ومن خلال نص المادة (02) من المرسوم رقم (63 /76) المؤرخ في 1976 فإن دور المحافظ العقاري يتمثل في :

¹ عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق . ص 06 .

" ان الدور الأساسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة (01) أعلاه هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الأشهار العقاري " ¹

• وحسب نص المادة (03) من المرسوم رقم (63 / 76) فإن مهمته المحافظ العقاري تتمثل في ما يلي:

- اعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية .
- إعطاء الاجراءات اللازمة لطلبات الأشهار لمختلف الوثائق والمحركات .
- فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية .
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للأشهار .
- إعطاء المعلومات الى الجمهور عند طلبها ².

اما مهام المحافظة العقارية في اطار المرسوم رقم (65/91) فتتمثل اساسا :

حسب ما نصت عليه المادة (61) من المرسوم التنفيذي (65/91) المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري فقد أسندت للمحافظة العقارية مجموعة من المهام تم حصرها في اشهار مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية والموضوعية وكذا اعداد ومسك السجل العقاري، حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، كما جاء أيضا في نص المادة (10) أن تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي :

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام .
- السهر على تنظيم اطار تدخل عمليات الشهر العقاري .
- الأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها ³.

¹ المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المصدر السابق .

² المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 63/ 76 المؤرخ في 1976/03/25 مصدر سابق .

³ المادة (10) من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المصدر السابق

الفرع الثاني المحافظ العقاري

لا شك أن المحافظة العقارية التي تقوم بعملية الشهر العقاري تحتاج إلى العنصر البشري الذي يقوم بهذا الدور، وهو دور الاشراف على سير مصالح المحافظة العقارية وكذلك مراقبة عملية الشهر والشخص الذي يناط به ذلك هو المحافظ العقاري¹.

و في ذلك تنص المادة الاولى من المرسوم (63 / 76) المذكور سابقا :

" تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري ... " .

و إذا كانت مختلف دول العالم تبنت نظام الشهر العيني وأخضعت عملية تأسيس السجل العقاري العيني إلى قاضي، فإن الأمر اختلف للمشرع الجزائري الذي تبنى النظام الإداري للشهر العيني، حيث لا يتحلى المحافظ العقاري بصفة القاضي مثله مثل نظيره المشرع الفرنسي.

أولا / تعريف المحافظ العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الموظف العام ومنه المحافظ العقاري ولكنه قد نصت بموجب المادة (04) من الأمر (03 / 06)² المتضمن القانون الاساسي للوظيفة العمومية بأنه :

"يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"

ونصت كذلك المادة (05) من المرسوم التنفيذي (59/85) المتضمن القانون الاساسي النموذجي للعمال المؤسسات والادارات العمومية الموظف بما يلي³ : " تطلق على العامل الذي يثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدة التجريبية تسمية الموظف ويكون حينئذ في وضعية قانونية أساسية وتنظيمية إزاء المؤسسة أو الإدارة "

¹ ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في، ق ج، مرجع سابق، ص 39

² راجع المادة (04) من الأمر (03/06) المؤرخ في 15 يوليو 2006 الذي يتضمن القانون الاساسي للوظيفة العمومية .

³ راجع المادة (05) من المرسوم التنفيذي (59/ 85) المتضمن القانون الاساسي النموذجي لعمال المؤسسات والادارات العمومية

و بالرجوع الى الفقه الاداري يعرف الموظف العام على أنه شخص يعتمد اليه عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد أشخاص القانون العام ¹.

و يعرفه القضاء الاداري بأن الموظف العام هو الشخص الذي يعهد إليه بوظيفة دائمة . داخله ضمن كادر الوظائف الخاصة بمرفق عام ².

من خلال كل ما سبق يمكن القول أن المحافظ العقاري ليس قاضي وإنما موظف عام يعمل تحت وصاية وزير المالية ³.

ثانيا / شروط تعيين المحافظ العقاري

نصت المادة (06) من المرسوم رقم (212/88) المؤرخ في 31/10/1988 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة وتصنيفها على أن المحافظون العقاريون والوكلاء المفوضون والمراقبون الماليون والمساعدون ورؤساء المكاتب يعينون من :

- بين الموظفين المرتبين في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون الى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي وقضوا (03) سنوات على الأقل خدمة في ادارة المالية .
- بين الموظفين في الصنف (12) الذين ينتمون الى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي وقضوا ثلاث سنوات على الاقل خدمة في ادارة المالية .

أما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم (116/92) المؤرخ في 14 / 03 / 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها فإن المادة (02) منه اعتبرت وظيفة المحافظ العقاري وظيفة عليا ونصت المادة على ما يلي :

"تحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري كما يأتي: رئيس مصلحة رئيس قسم مكتب محافظ عقاري . رئيس مفتشية . رئيس قسم ورئيس فرقة تقني ⁴

¹ محمد حامد الجمل، الموظف العام فقها وقضاء، الجزء الاول الطبعة 02، 1969، دار النهضة العربية، ص 5.

² أحمد بوضياف، الجريمة التأديبية للموظف العام بالجزائر المؤسسة الوطنية للكتاب، ص 51

³ ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في ق . ج، مرجع سابق، ص 40 .

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (92 / 116) المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 21 / 12 / 1992، ص 454

هذا ومن بين الشروط الواجب توافرها لتوالي منصب المحافظ العقاري :

- أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة .
- أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيس قسم أو متصرف إداري مثبت بالصفة وحامل لأقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة وهذا طبقاً للمادة (04) من المرسوم (116/92) السالف الذكر .
- و هذا بالإضافة الى شرطي الكفاءة المهنية وروح المسؤولية الواجب توفرها لدى المترشح، لذلك اشترطت المادة (05) من المرسوم (63/76) قبل مباشرة المحافظ العقاري على المترشح أن يسجل عمله بقلم كتاب المجلس القضائي المختص اقليمياً وأن يؤدي اليمين أمام مجلس القضاء¹.

ثالثاً / مهام المحافظ العقاري

حدد المشرع الجزائري المهام الموكلة للمحافظ العقاري في نص المادة (03) من المرسوم (63/76) وهي كالتالي :

- اعداد ومسك مجموعة من البطاقات العقارية الكاملة .
- اعداد الاجراءات اللازمة لطلب الاشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى .
- فحص العقود
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للأشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الاشهار .
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار .
- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم المتعلقة بالعقارات المذكورة الى الجمهور وحسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 63/76 يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في

¹ المرسوم التنفيذي رقم (92 / 116) المؤرخ في 14/03/1992، المصدر السابق.

السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، وفي حالة عدم مطابقة وثائق المسح للبطاقات العقارية المشتهرة يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة¹، كما اقرت المحكمة العليا ذلك في قرارها بالملف رقم (259635) بتاريخ 2004/04/21 المبدأ "يتم تسليم والدفتر العقاري بإعتباره سنداً للملكية بعد استكمال التحقيق والإجراءات المقررة قانوناً وليس بالإعتماد على مجرد تصريحات"²

¹ دربلو فاطمة الزهراء المحافظة العقارية كاداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2008/2009، ص 72 .

² . مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، ص257.

المبحث الثاني

قرارات الأعوان المحققين العقاريين في إطار إعداد السجل العيني العقاري

إن المحقق العقاري، هو المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من خلال اصدار مجموعة من القرارات من أجل إتمام عملية التحقيق العقاري والتي تكون محل طعن فيها أمام الجهة القضائية المختصة. وعليه سنقوم بدراسة الطبيعة القانونية لقرارات المحقق العقاري (في المطلب الأول)، ودور الأعوان المحققين في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الطبيعة القانونية لقرارات المحقق العقاري

بما أن المحقق العقاري موظف عمومي لدى مصالح الحفظ العقاري، يتم تعيينه من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة¹، فإن هذا الأخير منصبه إداري، وهو الذي يتولى مهمة التحقيق العقاري حيث يقوم بإصدار مجموعة من القرارات قصد الإنهاء الى تحرير محضر نهائي للتحقيق والذي من خلاله يتم تسليم سند الملكية للمعني في حالة وجود تصريحات وشهادات ووثائق كافية، أو يتم رفض الترقيم العقاري إذا لم يقضي التحقيق الى نتيجة² و بالتالي فإن كل القرارات التي يتخذها العون المحقق في اطار التحقيق العقاري تعد قرارات إدارية تخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية، وهذا نظراً لتوفرها على خصائص وأركان القرار الإداري، وهذا ما سنحاول توضيحه في الفرعين التاليين :

¹ المادة (09) من القانون رقم (02/ 07) المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، المتضمن تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق عقاري الجريدة الرسمية (15) مؤرخة في 2007/02/28.

² أ. أحكام نص المادتين (14) و (17) من القانون رقم (07) - (02) المصدر نفسه.

الفرع الأول

خصائص قرارات المحقق العقاري

ترك المشرع الجزائري مهمة تعريف القرار الإداري للفقه والقضاء، فأورد في هذا الخصوص، مجموعة من التعاريف، ولعل أبرزها تعريف الاستاذ "محمد الصغير بعلي" على أنه "القرار الإداري هو العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام، والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"¹.

من خلال التعاريف السابقة للقرار الإداري يمكن تعريف قرارات العون المحقق بأنها تلك القرارات التي تصدر من طرف المحقق العقاري بمناسبة أدائه لمهامه، وبإدارته المنفردة قصد إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية منصبة أساسا على حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية المرتبطة بالعقارات².

و عليه يمكن تلخيص قرارات العون المحقق فيما يلي :

أولا/ قرارات المحقق العقاري تصرف إداري:

من المعلوم أنه ليس للإدارة من سبيل للتعبير عن إرادتها إلا من خلال ما يصدر عنها من قرارات إدارية، وليس من الضرورة أن يكون إقصائها صريحا إذ يمكن أن يشكل صمتها المطبق والتزامها السلبية قرارا إداريا أيضا، وهو ما يعرف عنها بالقرار السلبي فخوفا منه على مراكز المخاطبين من تعسف الإدارة قد يتدخل المشرع ويلزم الإدارة أحيانا بضرورة التعبير عن موقفها، فإن هي التزمت الصمت فيكون الأمر منصبا على قرار سلبي³.

وحتى يكون تصرف الإدارة العامة قرار إداريا يجب أن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة حينما تمارس صلاحياتها القانونية⁴، وعليه تعتبر قرارات العون المحقق، قرارات إدارية صادرة بالإرادة

¹ محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر 2005، ص 08 .

² توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2014/2015، ص 07 .

³ عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دراسة فقهية، تشريعية وقضائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر . 2018، ص 24 .

⁴ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 15 .

المنفردة للإدارة، إذ أن المشرع ألزم مصالح الحفظ العقاري المتمثلة في مسؤول الحفظ العقاري الولائي، بناءً على قرار المحضر النهائي للتحقيق الذي يصدره المحقق العقاري، إما بإصدار مقررًا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري¹.

ثانيا/ قرارات المحقق العقاري صادرة عن جهة إدارية:

تكون أمام قرار إداري إذا صدر العمل الانفرادي عن جهة إدارية مهما كان مركزها (سلطة مركزية، إدارة محلية، إدارة مرفق مصلحي) فإن هذا القرار يحدث أثرا قانونيا يؤثر على المركز القانوني للمخاطب أو المخاطبين به².

ومديرية الحفظ العقاري تعتبر مصلحة عمومية موضوعة تحت تصرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الذي يقوم بإجراء التحقيقات العقارية تحت سلطته وتصرفه والتي يشرف عليها المحقق العقاري الذي يتم تعيينه من قبله، فإذ قرارات العون المحقق عمل قانوني صادر عن موظف عمومي تابع لهيئة إدارية عمومية متمثلة في مصالح الحفظ العقاري

ثالثا قرارات المحقق العقاري تعبيرا عن الإدارة المنفردة للإدارة:

يستلزم لإعتبار القرار إداريا، سواء كان صادرا عن سلطة مركزية أو محلية أو هيكلية، أن يكون من جانب الإدارة فقط، وهذا ما يميز القرارات الادارية عن العقود الإدارية، التي وإن كانت تتفق معها في كونها تصرفا قانونيا، إلا أنها لا تعبر عن إرادة الإدارة وحدها، إذ أنها لا تتعقد إلا بتلاقي إرادتين فما أكثر³.

فقرارات المحقق العقاري قرارات إدارية صادرة عن الإرادة المنفردة للإدارة إذ أن المشرع ألزم إدارة الحفظ العقاري ممثل في شخص المحقق العقاري للإفصاح عن إرادته بقبول الترقيم العقاري أو برفضه، وهي أعمال قانونية صادرة بإرادة منفردة لمديرية الحفظ العقاري، وإرادة الاطراف لا اعتبار لها عند رفض الترقيم العقاري لأن العون المحقق عند اصداره لقرار رفض الترقيم العقاري يكون بناء على إرادته لوحده، وهذا ما اقرته المحكمة العليا في ملف رقم

¹ احكام المادتين (14) و(17) من القانون رقم (07-02)، المصدر السابق

² عمار بوضياف، القرار الاداري دراسة تشريعية قضائية فقهية الطبعة الاولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 23

³ فضيل كوسة، القرار الاداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013، ص 30.

(423832) بتاريخ 2008/07/16، المبدأ "من الثابت قانونا ان كل من حاز عقارا أو نقولا أو حقا عينيا على منقول أو عقار دون ان يكون مالك له او خاص به صار له ذلك ملك اذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع"¹

رابعاً/ قرارات المحقق العقاري تحدث آثار قانونية:

القرار الاداري عمل قانوني يخلف آثارا قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة وخاصة لم تكن موجودة وقائمة عكس الأعمال الإدارية المادية التي تأتيها وتقوم بها السلطة الادارية دون أن تستهدف وراء القيام بها إحداث آثار قانونية معينة².

فقرار المحقق العقاري عند رفضه الترقيم العقاري يغير في المركز القانوني للمالك الحقيقي للعقار عن طريق الخطأ، هنا يكون الحق للمتضرر في اللجوء الى القضاء في الآجال المحددة قانونا من أجل الطعن بالإلغاء في قراره أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لنص المادة (126) من القانون (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.³

الفرع الثاني

أركان قرارات المحقق العقاري

الى جانب توفر قرارات العون المحقق على خصائص القرارات الإدارية فإنها أيضا تتوفر فيها أركان القرار الاداري، وهذا على أساس أن الحفظ العقاري إدارة عمومية تمارس نشاطها عن طريق القرارات الإدارية، هذه الاخيرة يجب أن نزاعي فيها مبدأ المشروعية وعدم الخروج عن القانون، بحيث تنقسم شروط القرار الاداري الى نوعين من الشروط، يتعلق النوع الاول بشروط المشروعية الخارجية، أما الثاني فيتعلق بشروط المشروعية الداخلية، وهي كالتالي:

¹ . مجلة المحكمة العليا، المصدر السابق، ص 274،

² . عمار عوايدي، نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة العامة والقانون الاداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع

³ . القانون (02/07) المصدر السابق.

أولاً/ شروط المشروعية الخارجية:

يجب أن يصدر القرار الإداري من سلطة يمنحها القانون سلطة إصداره وفقاً للشكل والجراءات المتطلبة¹.

أ- شرط الاختصاص

ويقصد به القدرة قانوناً على مباشرة عمل إداري معين، فالقانون هو الذي يحدد لكل موظف اختصاصه، ومن هنا فقواعد الاختصاص هي من صميم أعمال المشرع².

وبالرجوع للمادة (09) من الأمر (02/07)³ السابق ذكره فإنها تنص على ما يلي : "يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي" يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة .

" وعند الإقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة."

كما تنص المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم (08-147)⁴ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه : " يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري ملتصاً بصفة فردية في أجل أقصى شهر من تاريخ استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على ما يلي :

اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري
موضوع مهمة المحقق العقاري .

تاريخ التنقل الى عين المكان الذي يجب أن لا يتعدى شهراً واحداً ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق.

¹ فضيل كوسة، مرجع سابق، ص 112.

² عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 89 .

³ القانون رقم (02/07)، مصدر سابق .

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (08-147) المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مؤرخ في 19 مايو سنة 2008 الجريدة الرسمية (26) مؤرخة في 2008/05/25 .

اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات .

تعيين العقار أو العقارات المعنية .

يتضح من خلال هاتين المادتين أن المشرع قد أسند مهمة إجراء التحقيق العقاري للمحقق العقاري، الذي يعينه مسؤول الحفظ العقاري الولائي، والذي تكون اجراءات التحقيق تحت سلطته ومراقبته .

وعليه فإن اختصاص العون المحقق الرئيسي هو التنقل الى عين المكان وإجراء معاينة للعقار المعني ليحرر بعدها محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، وبعد انتهاء فترة الاحتجاجات يحرر محضرا نهائيا للتحقيق، وهو اختصاص مسند له بموجب القانون يمارسه عن طريق قرارات إدارية، ومخالفة ذلك يعرض هذه القرارات لعيب في الاختصاص .

ب - الشكل والاجراءات

ويقصد بهذا الركن إفصاح الإدارة عن إرادتها، أي مجموعة التدابير التي تتبعها الإدارة للتعبير عن إرادتها بصورة معينة وصريحة أو ضمنية .

فيقصد بإجراءات القرار الإداري التراتيب والتصرفات التي تتبعها الإدارة أو تقوم بها قبل إتخاذ القرار وصداره نهائيا .

أما الشكل، فيقصد به المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه إذ يكون كتابيا أو شفويا صريحا أو ضمنيا، كما يقتضي أحيانا أن يتضمن توقيعا أو تسببا أو تحيينا¹.

و نظرا لخصوصية وأهمية قرارات المحقق العقاري، من حيث تأثيرها على المراكز القانونية للأفراد والدولة . فإن المشرع قد ألزمها بإجراءات معينة من ناحية المواعيد الخاصة بفتح التحقيق وبالمدة الممنوحة للمحقق بإجرائه، وبالفرة الممنوحة للاحتجاجات، فالعون المحقق عند إصداره قرار الترقيم العقاري أو رفضه فإنه يتقيد بالإجراءات المنصوص عليها في المواد من (07) الى (19) في الفصل الثالث " إجراء التحقيق العقاري، من المرسوم التنفيذي رقم

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 77.

(147/08) المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وبهذا فإن المشرع لم يترك المجال واسعا للعون المحقق للاجتهاد والتوسع في الأشكال والاجراءات.

ثانيا / شروط المشروعية الداخلية:

نكون أمام الشروط المشروعية الداخلية، متى تعلق الأمر بالأركان الموضوعية للقرار الإداري، وتتمثل في محل القرار وسببه والغاية من إصداره¹.

أ. **المحل** : محل القرار هو موضوعه وما يترتب عنه من آثار ويشترط القضاء الإداري في محل القرار حتى لا يكون القرار معدوما أو معيبا أن يكون الأثر القانوني المترتب عليه متماشيا مع ما تقضي به النصوص القانونية وممكن التحقق في أرض الواقع².

فركن المحل يجب أن يكون جائزا وممكنا ولا ينصب على مخالفة القانون والتشريعات وإلا كان القرار باطلا لمخالفته مبدأ المشروعية³، فقيام العون المحقق مثلا بترقيم عقار تابع للأملاك العمومية لفائدة شخص ما، يعتبر باطلا لعب المحل، لأنه ينصب على ملكية عمومية، لا يمكن تملكها من الأشخاص المعنوية الخاصة .

ب. **السبب** : يقصد به الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار والدافعة الى تدخل الإدارة لإتخاذة فهو مبرر وسند خارجي لإصداره⁴.

أي السند هو المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية والتي بناءا عليها يقوم بإصدار قراراته المختلفة، ويشترط أن يكون السبب مشروع، فإذا إستند المحقق العقاري عند إصداره أحد قراراته لسبب من الأسباب غير التي حددها المشرع فإن قراره هذا غير مشروع لعب السبب، كأن يصدر قرارا إداريا بدافع سندات مزورة من أجل

¹ فضيل كوسة، مرجع سابق، ص 165 .

² عادل بوعمران، مرجع سابق، ص 49 .

³ توفيق منصور، مرجع سابق، ص 16

⁴ فضيل كوسة، مرجع سابق، ص 172.

تسليم سند ملكية مثلا، كما يشترط أن يكون قائما وموجودا، فإذا زال الوضع أو أنه غير موجود أصلا فلا يعطي هذا الحق للمحقق في اصدار قراره أو الاستمرار فيه ¹.

ج- الغاية "غاية القرار هي الهدف الذي تبتغيه الادارة من وراء اصدار قرارها"، وتكون قرارات العون المحقق تهدف الى تحقيق المصلحة العامة كفاية وهدف لها ²، من جانب إتباع الاجراءات والعمل بالتصريحات والمعلومات والوثائق المنصوص عليها واحترام المهلة المحددة قانونا لاستكمال التحقيق، فإذا كانت غاية المحقق العقاري غير تحقيق المصلحة العامة، فإن قراره يكون غير مشروع بسبب الإنحراف في استعمال سلطة .

ونظرا لتوفر قرار المحقق العقاري على خصائص وأركان القرار الإداري، فإن أي تصرف يقدم عليه العون المحقق عند منحه ترقيم عقاري لشخص ما والقيام بشهره لدى المحافظة العقارية قصد تسليمه سند ملكية بشكل تصرفا إداريا يأخذ طبيعة القرار الاداري وهو من يعطي في الاساس الوجود القانوني للمحرر باعتباره مصدر للحق الذي يحمله ولولاه لما أخذ حكم العدم ³، وفي هذا الصدد قضت المحكمة العليا في قرارها، الملف رقم (448919) المؤرخ في تاريخ 2008/04/23، على انه "إن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا بالعقد الرسمي ينقض حجيته ويجعله قابل للتعديل" ⁴.

¹ توفيق منصوري، مرجع سابق، ص 17

² عادل بوعمران، دروس في المنازعات الادارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 189 .

³ مجيد خلفوني، العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق ص 368 .

⁴ www.courceprimen.com

موقع المحكمة العليا تاريخ الدخول 2020/06/10 على الساعة : 23.00

المطلب الثاني

دور الأعوان المحققين العقاريين

بعد استكمال عملية التحقيق العقاري بالاجراءات والخطوات المحددة قانونا، يحضر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري وتنشر نسخة منه في مقر بلدية موقع العقار، لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة وفي حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، فإن المحقق المحرر يحضر نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، أما إذا قدمت اعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض، فإن المحقق يحدد جلسة الصلح، ويفصل فيها ليخرج منها بتكريس محضرا نهائيا يقضي بتزقيم العقار المعني .

الفرع الاول

قرارات المحقق العقاري بشأن الاعتراضات

بعد تنقل المحقق العقاري الى عين المكان وبعد معاينة العقار يحضر محضرا مؤقتا مسجلا في نتائج تحقيقه، تكون نسخة منه محلا للنشر عن طريق اللصق لمدة (30) يوم بمقر بلدية موقع العقار المعني لكي يطلع عليه أكبر عدد ممكن من الجمهور، وذلك قصد تقديم اعتراضات أو احتجاجات وإن وجدت، وفي حالة وجودها يحدد العون المحقق جلسة للصلح بين الاطراف لدراسة الإعتراض أو الإحتجاج المشار إليه من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين أو المدعين بحقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق العقاري، وتدرج نتائج جلسة المصالحة في محضر يؤرخ ويمض من طرف المحقق العقاري والمعترض وصاحب التحقيق¹.

أولا/ مرحلة الصلح

يستوجب بعد تحرير المحقق العقاري للمحضر المؤقت وإعلانه للجمهور قصد توجيه الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة فتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري

¹ احكام النص المادتين (12) و(14) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، مصدر سابق .

الولائي المختص يكون مرقما ومؤشرا تسلسليا صفحة بصفحة حسب مقتضيات المادة (11) من القانون (02/07)¹.

في حالة غياب أي احتجاج أو اعتراض من أي كان يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم لحدود العقار. و يعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة الى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري². أما في حالة تسجيل إعتراضات، فإن المحقق العقاري يقوم بتحديد جلسة الصلح وهي الاجراء الالزامي الذي يجب على المحقق القيام به تحت طائلة العقوبة، وذلك ضمن الآجال والاجراءات المحددة قانونا، وعند الاقتضاء وقبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان، لدراسة الإحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف من له مصلحة في ذلك، ويقوم بتحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق يوجه الى مدير الحفظ العقاري³.

فإذا كللت محاولة الصلح باتفاق (محاولة الصلح الناجحة)، يحرر المحقق محضر الصلح، ويواصل الاجراء، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم اجراء معالم الحدود واجراء التقييم⁴.

ويكون محضر الصلح متضمنا لجميع البيانات المتعلقة بالأطراف وكذا العقار محل التحقيق العقاري، والمتمثلة في تاريخ جلسة الصلح والقائم به وهو المحقق العقاري المعين للقيام بإجراء التحقيق والذي يشهد فيه على وقوع الصلح بحضوره وبين المعارض بذكر هويته وعنوانه

¹ أحمد قوايتح فاطمة، آلية تحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، (2014 / 2015)، ص 126

² . انظر المادة (138) من المرسوم التنفيذي رقم (08 - 147)، مصدر سابق .

³ عباد وهاب بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، فرع قانون عقاري تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قسنطينة 1 (2017/2018) ص 111

⁴ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2015، ص 112.

أو من يقوم لحسابه وبين المعارض هذا حول العقار محل الطلب والذي يجب تحديده تحديدا ثانيا، وذلك بذكر موقعه بالبلدية والحي أو الرقم والشارع وطبيعة الملكية ومحتواه المادي من حيث المساحة والحدود من الجهات الأربعة، ثم في الأخير نتائج محاولة الصلح والتي كانت ناجحة وذكر اسباب نجاحها وينتهي بإمضاء المحقق¹.

أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل (محاولة الصلح الفاشلة)، ويعجز الأطراف من على إيجاد قواسم مشتركة ونقاط يمكن البناء عليها معا، يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح تدون فيه النقاط الخلافية، وتسلم بشأنه نسخة الى الأطراف ويكون لمحضر عدم الصلح بين الأطراف أثر في إيقاف عملية سير عملية التحقيق العقاري، يمنح على إثره لصاحب المصلحة أو المتضرر المعارض حق اللجوء الى الجهات القضائية لرفع عون قضائية لتسوية النزاع بينهم قضائيا وذلك في أجل (02) شهرين². وإذا انتهت مدة الشهران ولم ترفع خلالها الدعوى القضائية يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني والتحقيق يستمر إذن طبقا لأحكام المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) دون أخذ الإحتجاجات والاعتراضات بعين الاعتبار، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الامر لمواصلة التحقيق العقاري الموقف³.

يتم اشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال (8) الثمانية أيام على الأكثر، التي تعتبر الاجل المحدد لرفع الدعوى القضائية (02) شهرين من تاريخ استلام المحضر المؤقت، يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح الى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال إشهار الدعوى القضائية⁴.

على المحافظ العقاري في إشهار الدعوى القضائية التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة التي يتم إعدادها بمناسبة اجراء معاينة حق الملكية طبقا لنص المادة (276) من الأمر رقم

¹ عياد وهاب، مرجع سابق، ص 112 .

² أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 128 .

³ راجع أكثر المادة (19) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، مرجع سابق .

⁴ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 168

(74/75) المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،¹ التي تقضي بفتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها لتعيين العقاري والاطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية .

وعلى المحافظ العقاري إعلام مدير الحفظ العقاري الولائي بإشهار الدعوى القضائية، من أجل اخطار المعني أو الطالب بوقف إجراء التحقيق العقاري الى غاية النظر في الدعوى وصدور قرار قضائي حاسم في النزاع، مع تبليغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا كان التحقيق قد تم في اطار التحقيق العقاري الجماعي².

ثانيا/ غياب أحد أطراف جلسة الصلح

لم يتعرض القانون (02/07) ولا مرسومة التنفيذي رقم (147/08)³ الى هذه الحالة، فهي تعتبر حالة فرضها الواقع العملي، حيث لوحظ في العديد من المرات تتأقل المحققين العقاريين في تحديد جلسة الصلح إذ في بعض الأحيان تفوق المدة أكثر من (1) سنة من تاريخ تقديم الاعتراض ويبقى الأمر دون تنظيم وإستمر الأمر الى ما هو عليه الى غاية سنة 2014 تاريخ صدور المذكرة رقم (07285) المؤرخة في 2014/07/17 المتضمنة معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضد أثناء جلسة الصلح والصادرة عن مديرية العامة للأماكن الوطنية، حيث أن غياب أحد طرفي جلسة الصلح⁴ يؤدي في غالب الأحيان بالمحقق العقاري الى إعداد محضر عدم الصلح وعليه ستتناول أولا حالة غياب المعارض، وثانيا حالة غياب المعارض ضده .

¹ . الامر (74/75) مصدر سابق.

² منى حنيش، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ص 186 .

³ . القانون (02/07) المرسوم التنفيذي (147/08) مصدران سابقان.

⁴ أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 129 .

أ- حالة الغياب المعترض :

وهو الشخص الذي يقدم اعتراضا على عملية معاينة حق الملكية في اطار أحكام القانون رقم (02/07) المؤرخ في 29 / 02 / 2007 وذلك ضمن الآجال القانونية المحددة (30) بثلاثين يوما أثناء مدة شهر المحضر المؤقت لنتائج التحقيق العقاري بمقر بلدية العقار المعايين. هنا إذ تغيب المعترض عن حضور جلسة الصلح يقوم المحقق العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية خلال مدة لا تتجاوز تاريخ شهر (1) واحد عن تاريخ الجلسة الأولى، وتحسب من تاريخ إرسال لاستدعاء الى الطرفين، وإذا غاب المعترض عن الجلسة الثانية مرة أخرى حينئذ يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، ويعتبر الاعتراض بدون أثر مع ضرورة تبليغ الأطراف بذلك¹.

ب- في حالة غياب المعترض ضده:

هو الشخص الذي يطلب بالحصول على سند الملكية في اطار القانون (02/07) ويتغيب أثناء جلسة الصلح ويحضر المعترض فقط، ففي هذه الحالة يتغيب على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة (01) شهر بعد ارسال الاستدعاءات لكلا الطرفين وفي حالة غياب المعترض ضده أثناء جلسة الصلح الثانية يتعين على المحقق العقاري اعداد محضر عدم الصلح مع احترام الاجراءات النظامية المنصوص عليها في هذه الحالة طبقا للمادة (128) من القانون (02/07).² و يتعين في كلتا الحالتين وبعد محاولة الصلح الثانية ابلاغ الأطراف بالنتائج المتوصل إليها³.

و تجدر الاشارة كأن الحكمة من عقد جلسة صلح ثانية بعد غياب أحد الأطراف عن الجلسة الاولى هو ربح الوقت وتجنب اللجوء الى القضاء وما يستغرقه الأمر من أشهر وسنوات في بعض الاحيان وبالتالي فإن عملية الصلح لا تعود بالفائدة على الأطراف فقط بل تنعكس

¹ منى حنيش، مرجع سابق، ص 187

² . القانون (02/07) مصدر سابق.

³ أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 130.

ايجاباً على كل من مدير الحفظ العقاري والمحقق العقاري بحيث يجنبها العديد من القضايا التي يجب أن يكون طرفاً فيها، وبالتالي نستطيع التقليل من عدد القضايا المطروحة أمام المحاكم التي لم يتم النظر إليها منذ شروع في تطبيق القانون رقم (07-02) لتعقد إجراءاتها وتعدد أطرافها إلى جانب عدم التكوين المتخصص للقضاة في المادة العقارية مما يجعلهم يتجنبوها إطلاق الأحكام في العديد من القضايا التي تقدم لهم بحجة التأجيل في النظر¹.

ثالثاً/ إلغاء المحقق العقاري لطلب الاعتراض لعدم كفاية الحجج

من الشروط الموضوعية لقبول الاحتجاجات أو الاعتراضات من طرف المحقق العقاري على محتوى المحضر المؤقت تقديم الوثائق والمستندات الضرورية التي تثبت ادعاءات المعارض، وبالتالي فإنه يمكن لكل شخص تقديم الاحتجاج إلا أن المحقق العقاري لا ينظر إلا في الاعتراضات المؤسسة والمبررة بالوثائق اللازمة من أجل عدم التسبب في تعطيل إجراءات التحقيق العقاري بدون سبب قانوني، وإلا أعتبر الأمر من قبيل مساس الأفراد بحقوقهم، وتقديم احتجاجات غير جدية من أجل تعطيل مصالح طالب التحقيق العقاري .

وفي هذه الحالة لا يتفق للمعارض غير المؤسس بأي وثائق قانونية إلا اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه التي يدعيها، كون المحقق العقاري لا يمكنه عقد جلسة الصلح إلا في حالة الاعتراضات التي يمكن تسويتها بعيداً عن الجهات القضائية .

¹ منى حنيش، مرجع سابق، ص 188 .

الفرع الثاني

تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الإنتهاء من التحقيق يقوم المحقق العقاري بتسليم، الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي الى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يقوم بإعداد مقرر التقييم وذلك بناء على ما أسفرت عليه نتائج التحقيق.

أولاً/ دور المحافظ العقاري في التقييم العقاري وتسليم سند الملكية

إذا لم يسجل أي اعتراض، ونتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذلك الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹، وهذا ما اقرته المحكمة العليا في ملف رقم (246259) بتاريخ 2004/02/25، المبدأ "الفصل في الإعراف في التقييم المؤقت يكون بالمفاضلة بين القوة الثبوتية والسندات المقدمة من قبل الأطراف وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الحق بالتنفصيل"²

يقوم المحافظ العقاري، بموجب مقرر التقييم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري وينفذ هذا للإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة (27) من الأمر (174/75) المتعلق بالشهر العقاري.³

ويشكل اجراء الإشهار المنفذ هذا طبقاً لنص المادة (88) من المرسوم رقم (163/ 76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسها⁴.

يعد المحافظ العقاري على اثر إشهار مقرر التقييم العقاري سند الملكية الذي يعد وجوباً وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (174/08) المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم

¹ أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 132

² . مجلة المحكمة العليا، المصدر السابق، ص 220.

³ . الامر (741/75) مصدر سابق،

⁴ أحمد باشا عمر، مرجع سابق، ص 172 .

سند الملكية¹، يرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحب طلب التحقيق .

أما في حالة الشيوخ يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية الى أحد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون على الشيوخ أمامه وإما على أساس وكالة موثقة². ويجب أن يكون هذا المقرر معللا وموقعا من طرف مسير الحفظ العقاري الولائي كونه المحول الوحيد لهذه الصلاحية، ومنه ثم فإن مقررات الترقيم الممضية من طرف رئيس مصلحة الحفظ العقاري أثناء غياب مدير الولائي للحفظ العقاري بتعيين رفضها من قبل المحافظ العقاري أثناء عملية انتهاء مقررات الترقيم³.

وتجدر الملاحظة ان أعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار وإجراء التحقيق الفردي ينجم عنه تحميل رسم الشهر العقاري على أن يحسن المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة (2/353) الفقرة (5) من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة (15) من القانون المالية لسنة 2008، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في اطار الاجراء الجماعي للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، اعمالا لنص المادة (6 /353) من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة (16) من قانون المالية لسنة 2008، يرمي هذا الإعفاء الى تشجيع وتحفيز المواطنين على الاقبال والاستجابة لعمليات التحقيق الجماعي⁴.

ثانيا/ مقرر رفض الترقيم العقاري

إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري سلبية، أي لم يقضي التحقيق العقاري الى نتيجة تسمح له التأكد من حق الملكية كأن يتبين من التحقيق العقاري أن هناك إشكاليات أو بروز معطيات جديدة من شأنها أو تؤدي الى انتهاك حقوق الغير أو بوسائل تكشفها عملية التحقيق اللاحقة بوجود تنافس في المعطيات، المستقاة سواء أستخدمت المحقق العقاري من خلال تصريحات

¹ المادة (22) من المرسوم التنفيذي رقم (08/ 147)، المصدر السابق .

² المادة (23) من المرسوم التنفيذي رقم (08/ 147)، المصدر السابق .

³ أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 133

⁴ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 173 .

الأشخاص المعنية أو من خلال فحص السندات والوثائق المقدمة، كأن يتبين أن العقار محل التحقيق العقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية، أو محل سندات رسمية مشهورة أو ثم التصرف فيه بموجب عقود توثيقية، أو انعدام شروط الحياة لدى طالب التحقيق العقاري، وغيرها من الحالات التي تجعل من تسليم السند عائق يحول دون ذلك¹.

يصدر مسؤول الحفظ العقاري للولاية قرارا مسببا يتضمن الترقيم العقاري، ويبلغه للمعني في حالة تحقيق عقاري فردي أو الى الوالي في حالة تحقيق عقاري جماعي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ ايداع الطلب، ويكون الحق للمتضرر من قرار رفض الترقيم العقاري في اللجوء الى القضاء من أجل الطعن فيه، أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا²، وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا، في قرارها القضائي بالملف رقم (1009246) المؤرخ في: 2016/10/13 على أنه " يبقى الموثقون مختصون بإعداد عقود الشهرة طبق الأحكام المرسوم رقم (352/83) بالنسبة للملفات المودعة لديهم إلى غاية نشر القانون رقم (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري بالجريدة الرسمية"³.

¹ أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 133

² حمدي باشا عمري، مرجع سابق، ص 173 .

³ www.courceprimen.com

موقع المحكمة العليا تاريخ الدخول 2020/06/10 على الساعة : 23.00

خلاصة الفصل:

كخلاصة لما سبق شرحه ضمن هذا الفصل خُصنا الى أن السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الدائرة المكلفة بمسك السجل العقاري إلا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العيني العقاري الى إقامة مجموعة من الوثائق ذات الطابع القانوني مثبتة للحقوق العينة العقارية لكل مالك على حدى ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية .

ويرتبط تأسيس السجل العيني العقاري على أعمال مادية تتمثل في اعداد المسح العام للأراضي وعلى أعمال قانونية تتمثل في ترجمة نتائج عملية المسح في مجموعة البطاقات العقارية أي في السجل العيني .

وأن الاجراء الخاص بالتحقيق العقاري الذي جاء به القانون رقم (02/07) المتوج بتسليم سندات الملكية فإنه يعتبر بلا شك مساهم فعال وعلمي في تطهير الملكية العقارية، فالمحقق العقاري بإعتباره المسؤول الأول في عملية التحقيق العقاري يصدر مجموعة قرارات من أجل اتمام عملية التحقيق تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص، ويمكن أحيانا ان تكون هذه، القرارات محل طعن أمام الجهات القضائية المختصة

الفصل الثاني

الآليات الإجرائية المقررة لفض المنازعات المترتبة عن أخطاء الأعوان المحققين العقاريين والمحافظ العقاري

أعطى المشرع الجزائي الحق لكل من تضرر من القرارات التي يصدرها كل من المحقق العقاري والمحافظ العقاري، باللجوء إلى القضاء من أجل الطعن في هذه القرارات، وهذا عملاً بنص المادتين (17) و(18) من القانون رقم (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هذا فيما يخص قرارات المحقق العقاري، أما بالنسبة لقرارات المحافظ العقاري، فقد أقرت هذا الحق المادة (24) من المرسوم (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويكون هذا الطعن عن طريق رفع دعوى إلغاء بإعتبار إن قرارات كل من المحقق العقاري والمحافظ العقاري، تأخذ صبغة القرارات الإدارية، وفي حالة قيام كل من هذين الآخرين بأخطاء أثناء ممارستهما لمهامهما، فإن يترتب على ذلك قيام المسؤولية الموجبة للتعويض.

- المبحث الأول/ الرقابة القضائية على مشروعية قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري
- المبحث الثاني/ المسؤولية الناتجة كأثر لأخطاء أعوان المحققين العقاريين والمحافظ العقاري والأساس في التعويض المترتب على ذلك.

المبحث الأول

الرقابة القضائية على مشروعية قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري.

في حالة إصدار المحقق العقاري قرار الترقيم والمخطط الطبوغرافي يرسله إلى المحافظ العقاري، والذي على أساس هذا القرار يقوم بإعداد سند الملكية وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 19 مايو 2008¹ ويرسل إلى مدير الحفظ العقاري ليقوم بتسليمه للمالك، هذا ويجوز لكل ذي مصلحة رفع دعوى إلغاء ضد قرارات كل من المحقق العقاري والمحافظ العقاري الغير مشروعة، والتي تؤول إلى القضاء الإداري للفصل فيها، وعليها قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول نعالج فيه طبيعة الدعوى الرامية إلى إلغاء قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري، أما المطلب الثاني خصصناه لإجراءات سير الخصومة لدعوى الإلغاء وطرق الطعن فيها .

المطلب الأول

طبيعة الدعاوى الرامية إلى إلغاء قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري والجهة المختصة بالفصل فيها .

يتم الفصل في منازعة قرارات المحقق والمحافظ العقاري، بإحدى الدعاوى الإدارية، إلا وهي دعوى الإلغاء التي يفصل فيها القضاء الإداري، وفقا للمعيار العضوي. وعليه قسمنا المطلب إلى فرعين، في الفرع الأول ندرس دعوى إلغاء قرارات المحقق والمحافظ العقاري، أما الفرع الثاني نتناول فيه الجهة المختصة بالفصل فيها .

الفرع الأول

طبيعة الدعاوى الرامية لإلغاء قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري.

كما تم توضيحه سابقا، فان طبيعة قرارات كل من المحقق والمحافظ العقاري، قرارات إدارية وبالتالي تلغى هذه القرارات عن طريق دعوى إلغاء.

¹. المرسوم التنفيذي، (147/08) المؤرخ في 19/05/2008، المصدر السابق.

أولا/ تعريف وخصائص دعوى الإلغاء :

سنقف أولا على تعريف دعوى الإلغاء، ومن ثم سنخرج على خصائص هذه الدعوى.

أ.تعريف دعوى الإلغاء لقرارات المحقق العقاري والمحافظ العقاري:

هي تلك الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدره المحافظ العقاري، وتتميز هذه الدعوى بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار الإداري، ومدى تطابقه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان غير مشروع، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار المخالف للقانون، فلا يستطيع القاضي أيقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن، أو أن أيقوم بسحب قرار العون المحقق أو القرار المحافظ العقاري، كلا حسب حالته، أو أن يصدر قرار آخر محل القرار المعيب الصادر من العون المحقق أو الصادر من المحافظ العقاري.¹

ب.خصائص دعوى الإلغاء :

لهذه الدعوى جملة من الخصائص ولعل أبرزها ما يلي :

1. دعوى الإلغاء دعوى قضائية:

دعوى الإلغاء ليست مجرد تظلم أو طعن إداري، وإنما هي دعوى قضائية بآتم معنى الكلمة، ولما كانت كذلك فهي ترفع طبقا لقانون المرفعات أو الاجراءات المدنية والإدارية أمام الجهات القضائية المختصة هذه الأخيرة التي تمتلك سلطة إعدام القرار الإداري المطعون فيه بالكيفية التي حددها القانون وضمت آجالا محددة.²

2. دعوى الإلغاء دعوى مشروعية :

يقوم القاضي الإداري المختص بإعدام المحقق العقاري أو إعدام المحافظ العقاري،³ بحسب القضية المعروضة أمامه، إذا كان هذا القرار غير مشروع، وبالتالي تكون دعوى الإلغاء تهدف إلى الحفاظ على مبدأ المشروعية.³

¹. توفيق منصوري، مرجاس بق، ص 56.

². عمار بوضياف المرجع في المنازعات الإدارية ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 15.

³. شرف الدين دبابي، مرجع سابق، ص 44.

3. دعوى الإلغاء دعوى موضوعية عينية:

وهي كذلك لكونها تتحرك وتتعدد على أساس مركز قانوني عام، إضافة لكونها تهاجم القرار المطلوب فيه، ولا تهاجم السلطات الإدارية مصدره القرار، فراجع الدعوى يختصم في حقيقة الأمر قرار إداري لأنه غير مشروع ويطالب بإلغائه، دون النظر إلى الحقوق الشخصية التي يرتبها ذلك القرار، والحكم الصادر عن دعوى الإلغاء تكون له حجية مطلقة في مواجهة كافة مآدام الإلغاء لا يتقرر لفائدة الطاعن فقط، وإنما بالأساس لفائدة المشروعية التي تهدف لفائدة الجميع، ومن ثم فالقرار الإداري إذا الغي مرة لا يقبل إلغائه مرة ثانية ولو تعاقب الطاعنون¹

4. دعوى الإلغاء من القرار العام :

ذلك لأنه لا يجوز الإتفاق على عدم تحريكها ورفعها، كما انه لا يجوز الاتفاق على التنازل عنها بعد تحريكها، وتمثل هذه الخاصية النتيجة الطبيعية عن كون دعوى الإلغاء دعوى موضوعية عينية²

ثانيا/ شروط قبول الدعوى:

تنقسم شروط دعوى الإلغاء إلى شروط تتعلق بمحل الدعوى، وأخرى تتعلق بعريضة الدعوى. أ. الشروط المتعلقة بقبول الدعوى: هذه الشروط يمكن حصرها فيما يلي :

1. شرط القرار الإداري:

باعتبار المحقق العقاري والمحافظ العقاري موظفان عموميان، الأول تابع لمديرية الحفظ العقاري والثاني تابع للمحافظة العقارية، اللتان يُعتبران هيئة عمومية إدارية لذلك فإن القرارات الصادرة من المحقق العقاري والمحافظ العقاري تأخذ شكل القرارات الإدارية كونها تصدر بإرادة منفردة للعون المحقق والمحافظ العقاري باعتبارهما جهة إدارية وهي كلها

¹. عادل عمران، دروس في المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية نقدية ومقارنة، در الهدى، الجزائر، 2014، ص 270.

². نفس المرجع، ص 271.

قرارات لا مجال للطعن فيها إلا بموجب دعوى إلغاء ضد القرارات الصادرة بمناسبة التحقيق العقاري، أو القرارات الصادر بمناسبة إجراء الشهر العقاري.¹

ولقد نصت المادة (819) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،² في فقرتها الأولى على انه "تحت طائلة عدم قبول القرار الإداري المطعون فيه، مالم يوجد مانع مبرر" و إذا كان المانع هو الإدارة يأمرها القاضي بإحضاره في أول جلسة.

2. شرط الأهلية والصفة والمصلحة: و هذا الشرط يكون كالتالي:

أ- الأهلية: الأهلية ليست شرطاً لقبول الدعوى، وإنما هي شرط لصحة المطالبة القضائية وإجراء الخصومة .

ب- الصفة: يندمج مدلول الصفة في شرط المصلحة في نطاق دعوى الإلغاء بحيث تتوفر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرفع الدعوى .³

ج- المصلحة: "لا دعوى بدون مصلحة لذلك فإن الدعوى الإدارية لا تقبل إلا إذا كلن للطاعن مصلحة".

ان شرط المصلحة في دعوى الإلغاء يتسم بنوع من المرونة، نظرا للطبيعة الموضوعية لتلك الدعوى وحتى يشجع الأفراد على الدفاع على دولة الحق والقانون .⁴

3. شرط ميعاد رفع دعوى الإلغاء :

طبقا لنص المادة(829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فان ميعاد الطعن في دعوى الإلغاء، يكون (4) بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.⁵

¹. ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 284.

². القانون رقم (09/08) المصدر سابق.

³. محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2012، ص 209.

⁴. المرجع نفسه، ص 112.

⁵. عثمان حويذق مرجع سابق، ص 58.

إما دعوى إلغاء قرارات العون المحقق، فقد حددت المادة (12) من القانون (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، أجل (2) شهرين ليقوم المعارض برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة¹.

أما دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري، فقد حددها المشرع بأجل قدره (2) شهرين من تاريخ التبليغ بقرار المحافظ القاضي برفض الإيداع أو رد الإجراء².

ب. الشروط المتعلقة برفع الدعوى:

حسب نص المادة (816) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة (15) من نفس القانون "³.

1. وجوب توقيعها من طرف محامي:

يجب أن تكون عريضة دعوى إلغاء قرارات إلا من العون المحقق والمحافظ العقاري موقعة من طرف محامي تحت طائلة عدم القبول. وفقا لنص المادة (815) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة أحكام المادة (827) من نفس القانون، والتي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة (800) "الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية." من التمثيل بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل⁴.

واشترط توقيع العريضة من طرف محام واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإحلال به، يرجع إلا أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوفر إلا في المحامين، فضلا عن التقاضي أمام مجلس الدولة الذي يتطلب أن يكون المحامي معتمدا لديه أن يكون أكثر خبرة وأقدمية⁵.

¹. احكام المادة (126) من القانون (02/07) المصدر السابق.

². نص المادة (110)، من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) مرجع سابق.

³. القانون (09/08) المصدر السابق.

⁴. توفيق منصوري، مرجع سابق، ص 58.

⁵. ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 287.

2. **جواز التظلم المسبق:** طبقاً لأحكام المادة (830) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدره القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة (829) من نفس القانون، وهذا النظام المسبق هو نظام جوازي يمكن اللجوء إليه كما يمكن مباشرة الدعوى أمام القضاء بدونه.

3. **وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة الدعوى :**

و ذلك عملاً بنص المادة (819) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يتم إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية، بأمانة حيط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي، ثم تقيّد بسجل خاص، ترقيم حسب ترتيب ورودها إذ يقيّد تاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة عملاً بنص المواد (818)، (821)، (823)، (824) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي وفقاً لنص المادة (1/838) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بينما يتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد على الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر وفقاً لنص المادة (2/838) من ذات الإجراءات المدنية والإدارية¹.

الفرع الثاني

الجهة المختصة بالفصل في دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

كل ما يصدره العون المحقق والمحافظ العقاري من تصرفات إدارية، تخضع إلى إختصاص القضاء الإداري، لكون الجهة المصدرة لها تتميز بالطابع الإداري، باعتبار العون المحقق موظف إداري أسندت إليه مهام التحقيق العقاري، وأيضاً باعتبار المحافظ العقاري موظف إداري أسند إليه مهام ومسؤولية حفظ العقاري، فتتفرع دعوى الإلغاء ضد هذه القرارات أمام المحاكم الإدارية، ويكون مجلس الدولة جهة استئناف.

¹. ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 288.

أولا/ اختصاص المحاكم الإدارية:

يختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بقرارات العون المحقق والمحافظ العقاري المحاكم الإدارية ضمن اختصاص نوعي وآخر إقليمي.

أ. **الاختصاص النوعي:** وفقا لأحكام المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد ان المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف، في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها.¹

و تختص المحاكم الإدارية نوعيا للفصل في منازعات الشهر العقاري كالاتي:

- منازعات الترقيم المؤقت الذي يكون احد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام.

- منازعات الترقيم النهائي

- المنازعات في قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع، ورفض الإجراء، ورفض الشهر) وهذا ما أكدته المحكمة العليا بقرارها رقم (392317) المؤرخ في 14/03/2017، والذي جاء فيه "ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع".²

ب. الاختصاص الإقليمي:

لقد اعتمد المشرع الجزائري بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيما يخص مسألة تحديد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية على معيار مادي يتمثل في فكرة "الموطن" حيث أحالت المادة (803) منه، مسألة تحديد الاختصاص الإقليمي، إلى المادتين (37) و(38) من ذات القانون، واللذان تضمنتا القاعدة العامة المتمثلة في اختصاص الجهة القضائية لموطن المدعي عليه.³

¹ زهير ديب، القضاء الإداري ومعياري تحديد اختصاصه، دار بغدادي، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 133.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 293.

³ سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية، في ضل القانون الجزائري، دار بلقيس، للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 63.

وعليه فإن الاختصاص الإقليمي في منازعات الشهر العقاري، تختص به الغرف الإدارية بالمجلس القضائي الواقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية، ومديرية الحفظ العقاري، التي تصدر عنها القرار المطعون فيه، أو المحكمة الإدارية التي تحل محلها في المناطق التي أنشأت بها محاكم إدارية¹.

ثانيا/ اختصاص مجلس الدولة:

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، كما يتمتع باختصاصات قضائية متنوعة نص عليها المشرع في المواد (09)، (10)، (11) من القانون العضوي (01/98) المتعلق بمجلس الدولة المعدل والمتمم، والتي تقابلها المواد (902)، (901)، (903) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،² بحيث يفضل مجلس الدولة في المنازعات الإدارية سواء باعتباره جهة للقضاء الابتدائي والنهائي أو جهة لقضاء الاستئناف في المادة الإدارية أو جهة لقضاء النقض³.

كما تجدر الإشارة إلى أنه قد يؤول الاختصاص إلى محكمة التنازع في حالة وجود نزاع بين جهتين قضائيتين حول قضية واحدة، قتتمسك كل جهة بنظرها، أو تتخلى كلتاهما عن نظرها هنا تدخل محكمة التنازع، ويؤول الاختصاص إليها باعتبارها هيئة قضائية سامية تضمن السير الحسن لنظام القضاء المزدوج الذي يشكل قمة الهرم⁴.

¹. فتحي ويس، مرجع سابق، ص 379.

². القانون رقم (09/08) مصدر سابق.

³. سعيد بوعلي، مرجع سابق، ص 35.

⁴. ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 295.

المطلب الثاني

إجراءات سير الخصومة وطُرف الطعن بالأحكام الفاصلة في منازعات الأخطاء المرتكبة من قبل الأعوان المحققين العقاريين والمحافظ العقاري

يلجأ المتضرر من قرارات العون المحقق وقرارات المحافظ العقاري إلى رفع دعوى الإلغاء وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يمكن للمتضرر الطعن في الأحكام الفاصلة في المنازعة.

الفرع الأول

إجراءات سير الخصومة المتعلقة بدعوى إلغاء قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري

نتطرق فيه بداية إلى كيفية رفع دعوى إلغاء قرارات المحقق العقاري والمحافظ العقاري ثم نجسدها بتطبيقات عملية حول أنواع هاته الدعوى.

أولاً / كيفية رفع دعوى إلغاء قرارات كل من المحقق العقاري والمحافظ العقاري .

ترفع دعوى إلغاء القرارات الصادرة من المحقق العقاري طبقاً لنص المادة (12) من القانون رقم (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهذا ابتداء من تاريخ تسلم المعارض محظراً بعدم الصلح،¹ بينما دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري ترفع طبقاً لنص المادة (24) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، سواء تعلقت برفع الإيداع أو الإجراء أو الشهر، وهذا بعد تبليغ المعني بالأمر عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام.²

والقرارات التي يصدرها المحقق العقاري يجوز للمعارض بعد فشل محاولة الصلح وابتداء من تاريخ تسلمه المحظر، تحت طائلة رفض طلبه، خلال مهلة (2) شهرين اثنين أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة³، بينما نجد نص المادة (110) فقرة الأخيرة عن

¹. أحكام المادة 126 من القانون رقم (02/07) مصدر سابق.

². نسيم حشود، مرجع سابق، ص 369.

³. المادة 12، من القانون رقم 02/07، مصدر سابق.

المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على آجال الطعن في قرارات المحافظ العقاري، المحددة بشهرين من تاريخ الإخطار الخاص بقرار الرفض، أمام الجهات القضائية المختصة، وهي المحكمة الإدارية التي يرفع في دائرة اختصاصها الإقليمي¹.

إذ ترفع دعوى الإلغاء حسب الشكل المنصوص عليه بالمادة (14) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك المادة (815) من نفس القانون، فالدعوى التي ترمي إلى إلغاء قرارات المحقق أو قرارات المحافظ ترفع وفقا للإشكال والإجراءات التي تخضع لها سائر الدعاوى، وتجدر الإشارة إلى إن هذه الدعوى لا يتم شهرها لأنها لا يهدف إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض أو تعديل حقوق مشهورة، بل تهدف إلى إلغاء قرار إداري صادر عن موظف عام².

و ترفع دعوى الإلغاء هذه ضد السيد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع لسلطته السلمية المحقق العقاري أو المحافظ العقاري الذي أصدر القرار، وذلك بصفته ممثلا لوزير المالية على المستوى المحلي أمام المحاكم الإدارية³، أما بالنسبة للقضايا المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة، ومحكمة التنازع، يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام الأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري⁴.

و تنتهي هذه الدعوى يصدر حكم قضائي، يكون إما مؤيدا لطلب المدعي، أي إلغاء القرار الإداري الصادر من العون المحقق أو الصادر المحافظ العقاري، وبالتالي إعدامه ومحو آثاره كأنه لم يكن. ويمكن للحكم أن يكون غير مؤيد لطلب المدعي⁵.

¹. طاهر بريك، مرجع سابق، ص 169.

². عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 311.

³. فتحي ويس، مرجع سابق، ص 379.

⁴. مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 66.

⁵. طاهر بريك، مرجع سابق.

ثانيا/ تطبيقات قضائية عملية حول هذه الدعاوى:

1. الترقيم النهائي:

أ. وقائع النزاع:

أقام المدعي بواسطة محاميه طعنا بتاريخ 2001/01/15¹ في القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2000/12/09 الذي بناء على إرجاع القضية بعد الخبرة المأمور بها بموجب القرار الصادر عن نفس المجلس بتاريخ 1998/12/19 قضى بالمصادقة على تقرير الخبير، وبالنتيجة إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الرامية إلى وضع الحدود بين ملكية الأطراف وتحديد التعدي من طرف المدعي عليهم .

-إن المدعي الطاعن أودع بتاريخ 2001/07/15 عريضة تتضمن ثلاثة أوجه حيث :
-أجاب المطعون ضدهم بواسطة محاميهم بموجب مذكرة مؤرخة في 2002/03/19 وطلب رفض الطعن لعدم التأسيس .

-قامت النيابة العامة بتاريخ 2005/01/15 بإيداع طلباتهم الرامية إلى رفض الطعن .

ب. تسبيب الحكم :

- إذ أن الخبير قام بتحديد التعدي المرتكب على ملكية الطاعن ولم يقدّر بتحديد الاعتداء على الجهات الثلاث الأخرى. وامتنع من تحديد التعدي فيما يخص الممر خرقا لنص المادة (875) من القانون المدني¹ حيث إن العمليات التي قامت بها مصلحة مسح الأراضي هي منازعة من كل طرف لأنها تفر بحقوقهم .

- إن الخبير لاحظ التعدي على الجهة الشرقية ذات (560م)² ولم يقدّر بالقياسات من الجهة الأخرى وخلص إلى أنه يجب أن تبقى الحالة كما هي متناقضة مع العمليات المذكورة في التقرير وخلفا للمواد (677)، (691)، (703) من القانون المدني لا يجوز للمجلس أن يأخذ برأي الخبير طبقا لنص المادة (02/54) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

¹. راجع النص المادة، 875، من القانون المدني، المصدر السابق.

- حيث تم جمل مقتضيات المادة (703) من القانون المدني، بحيث أن معالم الحدود لم توضع، حيث أقام المدعى عليهم في الطعن بتوسيع الممر الذي يثقل ملكية العارض عام 1996 من عرض 12م إلى 14م خرقا بالمادة (875) من القانون المدني .

ج. الحكم:

من خلال ما جاء في القرار محل الطعن بأن الطلب المقدم من قبل المدعي في الطعن أمام محكمة برج منايل، كان يرمي إلى الأمر بتعيين خبير بالقيام بوضع معالم حدود ملكيات الأطراف وتحديد التعدي تطبيقا للمادة (703) من القانون المدني . وأن قضاة الاستئناف عاينوا بأن كل واحد من الأطراف يشغل العقار الذي يملكه حسب السجل العقاري الذي يحوزه وأن الملكيات كانت موضوع مسح الأراضي المكرسة بمنح كل واحد من المالكين دفترا عقاريا مثبتا ومحددا ملكية العقار الذي يشغله ورفضوا الطلب لعدم تأسيسه . و على هذا الأساس أصدر قضاة المحكمة العليا فصلا في المادة العقارية بقبول الدعوى شكلا المقدمة بالنقض في قرار صادر في 2000/12/09 عن مجلس قضاة تيزي وزو، والقول بعدم تأسيسه وبرفضه موضوعا وتحميل المدعي في الطعن المصاريف

تعقيب :

استند قضاة المحكمة العليا في هذه الدعوى لتحديد المعالم المسندة إلى أسانيد قديمة للملكية وبالأخص مخطط دوار برج منايل ل1896 التي تشير بصفة غير مباشرة إلى التعديل في الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري، رفضوا عن صواب طلب المدعي مادام أن وضعية شغل الأماكن كرست بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي سجلا عقاريا الذي يشكل سند ملكية طبقا للمقتضات السالفة الذكر، ويكون ويكون عائقا لدعوى المدعي في الطعن الذي كان عليه ان يرفع دعوى بهدف الاعتراض على حقوق ناتجة عن التسجيل النهائي المؤيد الى تأسيس السجل العقاري.

2. في التقييم المؤقت :

أ- وقائع النزاع :

قام المدعي بالطعن بطريق النقض بتاريخ 2000/01/25 القرار¹ الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي القاضي المصادقة على الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قاييس والقاضي رفض الدعوى لعدم التأسيس .

حيث أنه تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة محاميه وجهين للنقض، حيث أودع مذكرة جواب في حق المطعون ضده مفادها أن الطعن غير مؤسس، حيث أن الطعن استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا .

_الوجه الأول للطعن يتمثل في انعدام الأساس القانوني حيث أن القرار لم يذكر النصوص القانونية التي أسس عليها ولم يبين الأسباب التي من شأنها يقضي بالمصادقة على الحكم المستأنف.

_الوجه الثاني تمثّل في انعدام وقصور وتناقض الأسباب فالحكم يبني بالرفع عن حجية الوثيقة العرفية، بينما القرار يؤسس قضاءه على عدم تقديمه الوثيقة التي يلتزم المدعي إلغائها .

ب- تسبيب الحكم :

- إن قضاة الاستئناف في رفض الدعوى إكتفوا بالقول أن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغائها والتي بمقتضاها تم تسجيل القطعة المتنازع عليها لصالح المطعون ضده .

- ان مديرية الحفظ العقاري لولاية خنشلة صرحت أمام المجلس تم التقييم المؤقت للقطعة المتنازع عن أجلها باسم المطعون ضده بناء عن وثائق مسح الأراضي لبلدية الرملية المعدة من طرف الوكالة المحلية لمسح الأراضي لولاية خنشلة وأنه لا يسلم الدفتر العقاري للمطعون ضده إلى غاية الفصل في النزاع.

¹. القرار رقم (246259/260) المؤرخ في 2004/02/25، المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ص 383

ج. الحكم:

قضت المحكمة العليا فصلا في المادة العقارية بقبول الطعن بالنقض شكلا وموضوعا وينقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي بتاريخ 1999/10/18، وإحالة القضية والأطراف على نفس الجهة (المجلس) مشكلا بهيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون والمصاريف على المطعون ضده .

تعقيب : الملاحظ أن قضاة الموضوع، وضمن هذه القضية لم يسببوا قرارهم تسببا كافيا وعرضوا للنقض، حيث أنه ومادام أن الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع عليها، كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مطابقته بالأرض محل النزاع من عدمه وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية بمحل النزاع بإسمه.

الفرع الثاني

طرق الطعن في الأحكام الفاصلة في منازعات قرارات الأعوان المحققين المحافظ العقاري .

بعد صدور الحكم في المنازعة المتعلقة سواءا بقرار المحقق العقاري أو بقرار رفض المحافظ العقاري، يمكن لكل ذي مصلحة الطعن في هذا الحكم، ويكون الطعن في الحكم الإداري إما من خلال طرق الطعن العادية، أو من خلال طرف الطعن الغير العادية.

أولا/ طرق الطعن العادية:

وتتمثل في الطعن بالمعارضة في الحكم الغيابي، أو الطعن بالاستئناف في الحكم الحضورى
أ- **المعارضة:** و هي طريق طعن عادي محله حكم غيابي، غايته سحب الحكم الذي صدر في غيابه المحكوم عليه، وتختص بنظره نفس الجهة التي أصدرت الحكم محل الطعن، ولا يعني بالضرورة أن ينظرها نفس القضاة الذين أصدرت الحكم، وترفع خلال (01) شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي، طبقا لأحكام المادة (954) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون لها أثر موقفا للتنفيذ وفقا للمادة (955) من نفس القانون¹.

¹. عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص38.

ب- الاستئناف

يجوز لكل طرف حضر الخصومة أو استدعي بصفة قانونية، ولو لم يقدم أي دفاع، أن يرفع إستئنافاً ضد الحكم أو الأمر الصادر عن المحكمة الإدارية، يكون محدد بأجل (02) شهرين تسري من يوم التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم إلى المعني وتسري من تاريخ إنقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابياً، وتسري هذه الآجال في مواجهة طالب التنفيذ¹.

ثانياً/ طرف الطعن الغير العادية:

إلى جانب طرف الطعن العادية لمراجعة الحكم، سن المشرع طرف طعن غير عادية تتمثل فيما يلي :

أ- الطعن بالنقص

يطبق بشأن الطعن بالنقص الأحكام المنصوص عليها في المواد (956) (957) (958) (959) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وينص محله على القرارات الصادرة نهائياً عن الجهات القضائية الإدارية والتي تمثلها بهذه الصفة المحاكم الإدارية، وهذا ما يجعل قيام الطاعن بإجراء طعن بالنقص ضد قرار صادر عن مجلس الدولة غير مقبول . ويتوجب على الطاعن بالنقص إجراءه خلال (02) شهرين وفقاً لأحكام المادة (956) من نفس القانون².

ب- إعتراض الغير الخارج عن الخصومة

بههدف إعتراض الغير الخارج عن الخصومة إلى مراجعة أو إلغاء الحكم أو القرار الذي فصل في أصل النزاع، ويتم الفصل من جديد في القضية من حيث الوقائع والقانون، كما أنه تطبق الأحكام العامة المتعلقة بإعتراض الغير الخارج عن الخصومة المنصوص عليها في المواد من (381) إلى (839) من هذا القانون أمام الجهات القضائية الإدارية³.

¹. نص المادتين (949) و (950) من القانون رقم (09/08) المصدر السابق.

². فضيل كوسة، مرجع سابق، ص 318.

³. أحكام المادتين (960) و(961)، من القانون رقم (09/08)، المصدر السابق

ج- الطعن بتصحيح الأخطاء المادية

هو الطعن الذي يرفع من طرف أحد الخصوم أو جميع الأطراف أو محافظ الدولة، ضد مقرر قضائي، ولو حاز على قوة الشيء المقضي به لتصحيح أخطاء مادية أو إغفال شاب المقرر محل الطعن¹.

وترفع دعوى تصحيح الأخطاء المادية بنفس الأشكال الإجراءات المقررة لعريضة رفع الدعوى خلال أجل (02) شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار المشوب بالخطأ، وهذا وفقا لنص المادة (964) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . وتطبق أحكام المادتين (286) (287) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على دعوى تصحيح الأخطاء المادية، وفقا لنص المادة (963) من نفس القانون².

د- التماس إعادة النظر

يمارس هذا الطعن في القرارات الصادرة عن مجلس الدولة، ولا يجوز تقديم بالتماس إعادة النظر من جديد بالقرار الفاصل في دعوى التماس.

أما بالنسبة لحالات الالتماس نصت عليها المادة (967) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتكون في إحدى الحالتين الآتيتين :

1-إذا اكتشف أن القرار قد صدر بناءا على وثائق مزورة قدمت لأول مرة أمام مجلس الدولة.

2-إذا حكم على خصم بسبب عدم تقديم وثيقة ما قد كانت محتجزة عند الخصم³.

يحدد أجل الطعن بالتماس إعادة النظر (02) بشهرين يسري من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار أو من تاريخ إكتشاف التزوير أو من تاريخ استرداد الوثيقة المحتجزة من طرف الخصم⁴.

¹. سعيد بوعلي، مرجع سابق، ص 250.

². ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 250.

³. عبد الرحمان بربارة، شرح القانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط3، منشورات، بغدادي، الجزائر، 2011، ص 510.

⁴. نص المادة (967)، من القانون رقم (09/08) المصدر السابق.

فمجمال القول هو أن الحكم الصادر في دعوى إلغاء حجية الشيء المحكوم فيه، فالحكم عنوان الحقيقة، بحيث لا يجوز عرض النزاع مرة أخرى أمام نفس المحكمة أو محكمة أخرى إلا بطرق الطعن المذكور أعلاه، وذلك لأن الحجية تثبت للمنطوق وللأسباب المرتبطة به إرتباطاً وثيقاً¹.

يجوز الحكم الصادر بإلغاء قرار إداري لعدم شرعيته على حجية مطلقة، حيث تتخطى آثاره طرفي دعوى الإلغاء، ليكون حجة على كافة، على إعتبار أن الإلغاء يعني محو القرار المطعون فيه من واقع الحياة الإدارية².

¹. ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 301.

². فضيل كوسة مرجع سابق، ص 355.

المبحث الثاني

المسؤولية الناتجة كأثر لأخطاء الأعوان المحققين والمحافظ العقاري والأساس في

التعويض المترتب على ذلك .

أجاز المشرع الجزائري لحماية الأشخاص من الأخطاء التي قد يقع فيها المحققين العقاريين والمحافظ العقاري والتي من شأنها أن تسبب له خسائر مادية معتبرة وهذا الشيء يعطي الحق في مباشرة دعاوى قضائية للتصحيح تلك الأخطاء وكذا تحديد المسؤولية الجزائية لبعض الأخطاء التي قد يقع فيها المحققين العقاريين او المحافظ العقاري لإرتكاب خطأ ما ومن خلاله يكتسب الشخص الواقع عليه الخطأ حق مباشرة الدعوى تعويض عن تلك الأخطاء .

المطلب الأول

مدى قيام المسؤولية الجزائية للأعوان المحققين العقاريين وللمحافظ العقاري

ان المسؤولية الجزائية ركن أساسي في النظام القانوني الجنائي في اي دولة او مجتمع. اذ ان توحيد الاركان المؤلفة للجريمة لا يكفي للتحريم والعقاب وهما الاصل في للملاحقة الجزائية وهذا يعني بانه يجب ان يكون هناك شخص مسؤول عن الجريمة وهو وحدة يتحمل جميع نتائجها وعواقبها التي تترتب على هذا الفعل .وحتى يتحدد مدى قيام المسؤولية الجزائية لدى الاعوان المحققين العقاريين والمحافظ العقاري وجب وكان لزاما علينا التطرق الى:

- تعريف المسؤولية الجزائية
- اساس واركاز قيام المسؤولية الجزائية

الفرع الأول

تعريف المسؤولية الجزائية

تعتبر المسؤولية من النظريات الأساسية في قانون العقوبات¹، وعلى الرغم من الأهمية البالغة التي نكتسبها فقد اغفل المشرع وأغلبية التشريعات المقارنة رسم معالمها واكتفى بالإشارة إلى بعض أحكامها في نصوص متفرقة وأغلب هذه النصوص تتعلق بموانع المسؤولية أما شروطها ومعرفة المسؤولين جزائياً فإنها لم تعالج بنصوص واضحة وصريحة².

- تعرف المسؤولية بأنها تحمل الفرد لتبعية أفعاله ويقصد بالمسؤولية الجزائية تلك الرابطة التي تنشأ بين الدولة والفرد الذي يثبت من خلال الإجراءات القضائية التي رسمها المشرع وصحة إسناد الفعل المكون للجريمة إلى الجاني.

متى كان هذا الإسناد شاملاً لكافة العناصر القانونية التي أوجب المشرع توافرها حتى يكسب الفعل صفة الجريمة وفي حال تخلفت حالة من حالات رفع صفة اللامشروعية عن الفعل كالدفاع الشرعي أو الحالات التي تنازل فيها الدولة عن حقها في العقاب وبمقتضى هذه الرابطة يلتزم الجاني بتنفيذ كافة الآثار القانونية المترتبة عن فعله، معنى ذلك أن المسؤولية الجزائية هي: ³

"الالتزام بتحمل النتائج القانونية المترتبة على توافر أركان الجريمة موضوع هذا الالتزام والمتمثل في العقوبة أو التدبير الاحترازي الذي يوقعه القانون على المسؤول عن الجريمة"
يتضح لنا من هذا التعريف أن المسؤولية ليست ركناً من أركان الجريمة أو شرطاً لقيامها فهي لا تنشأ إلا إذا توافرت جميع أركان الجريمة⁴. مما يعني أن كل إنسان مسؤول جزائياً لأن

¹ - بوجلال لبنى، موانع المسؤولية الجزائية في التشريع الجزائري رسالة ماجستير، منشورة، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة (الجزائر) (2012/2013)، ص 04

² - عبد الرحمان خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام، دار الهدى، عين ميلة . الجزائر (2010)، ص 151

³ - فخري عبد الرزاق الحديشي، خالد حميدي الزغيب شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بغداد

(العراق) 2009 ص 253

⁴ - بوجلال لبنى، مرجع سابق ص 06.

كل فرد اهل لارتكاب الجريمة، اما الأهلية اللازمة لتحمل العقاب فأمرها مختلف. فيمكن ان تقع الجريمة من شخص لا يكون اهلا لتحمل عقوبتها وللمسؤولية القانونية بدورها عدة صور تختلف باختلاف فروع القانون ومن ابرزها المسؤولية الادارية والمسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية التي هي موضوع دراستنا في الاخطاء التي يرتكبها المحققين العقاريين والمحافظ العقاري.

إذ يمكن القول ان المسؤولية الجزائية تتميز بما يلي :

- لا تقوم المسؤولية الا اذا أقدم الشخص على ارتكاب خطأ جنائي، أي خرق قاعدة جنائية تتضمن جريمة للفعل وجزاء خرقه.
- المسؤولية الجزائية امر بتعلق بالنظام العام فلا يمكن التحرر منها الا بقدر ما يسمح بذلك القانون وفي الحالات التي يحددها حصرا
- المسؤولية الجزائية ذات طابع فردي لا تتجاوز الشخص الذي قامت عليه الى سواه، وفي هذا العدد قضت المحكمة العليا في قراراتها بالملف رقم (0689776) المؤرخ في 2014/09/04، على انه "لا يحول تقرير مسح الأراضي دون اتخاذ إجراءات المتابعة الجزائية إذا ثبت انه كان نتيجة تصريح كاذب من طرف المتهم المستفيد من تغيير حقيقة مساحة العقد للحصول على مساحة إضافية تفوق ما هو مدون في العقد الرسمي" ¹

الفرع الثاني

أساس وأركان قيام المسؤولية الجزائية للمحقق العقاري والمحافظ العقاري

يتطلب تحديد القواعد التي تحكم المسؤولية الجزائية للمرفي العقاري الرجوع الى القواعد العامة لهذه المسؤولية بما انها تقوم على القصد الجنائي اي اتجاه ارادة الشخص الى ارتكاب عمل معين ويسبب ضررا او يلحق اذى الغير فهناك حالات يقوم بها المحقق العقاري والمحافظ العقاري بأعمال لا يقصه من وراثتها الأضرار بالغير الا ان مسؤولية تقوم على اساس الخطأ.

¹ www.courceprimen.com

موقع المحكمة العليا تاريخ الدخول 2020/06/10 على الساعة : 23.00

هذا وقد نصت المادة (18) من قانون التحقيق العقاري (02/07) على:

"في حالة اكتشاف ترقيم على اساس تصريحات غير صحيحة او تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ويقدم شكوى امام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ".
اما فيما يتعلق بركان المسؤولية الجزائية للمحقق العقاري والمحافظ العقارب فهي تتمثل في:
أولا/ الخطأ:

إن مصطلح الخطأ مرتبط ارتباطا وثيقا بالتزام. فكلما انحرف الشخص عن تنفيذ التزامه القانوني. اعتبر مرتكبا لخطأ، ويعتبر ركن اساسي في المجال الجزائي ويبين الانحراف عن المسك الصحيح العادي والمألوف، والخطأ الموجب للمسؤولية أنواع حسب رأي الفقهاء لم يتطرق اليها المشرع في قانون الشهر العقاري فقد يكون خطأ عمدي او خطأ بإحتمال خطأ جسيم وخطأ يسير، خطأ سلبيا وخطأ ايجابيا، خطأ مدنيا وخطأ جنائيا¹.

ثانيا/ الضرر والعلاقة السببية:

لا يكفي لقيام المسؤولية توافر ركن الخطأ وحده بل لابد من أن ينجم عن الخطأ ضرر وان تكون هناك علاقة سببية بينهما.

أ- الضرر

إذا ارتكب الموظف خطأ في حق أحد الافراد سواء تمثل في عمل مادي أو قرار اداري فان الخطأ وخده لا يكفي لقيام المسؤولية المدنية القابلة للتعويض، بل يجب ان يصيب الخطأ صاحب الشأن بضرر او أضرار محددة².

والضرر الناجم عن الخطأ المحافظ العقاري والمحقق العقاري هو ضرر مادي يتمثل في الاذى والخسارة ويؤثر على الذمة المالية للشخص وينشئ له في المطالبة بالتعويض عنه بحق مالي³.

¹ -مجيد خلوقي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 132-142.

² -نسيمة حشود، مرجع سابق، ص 355

³ -مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري مرجع سابق ص 150

ب- العلاقة السببية:

يعتبر شرط العلاقة السببية الركن الثالث من أركان المسؤولية الشخصية فلا يكفي الخطأ والضرر لوحدهما بل لابد من وجود علاقة مباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه الشخص وبين الضرر الذي وقع فيه ومعنى ذلك ان تكون الاضرار التي يرتكبها المحافظ العقاري متصلة منطقيا بخطاه ولا يعد المحقق العقاري مسؤولا اذا اثبت ان الضرر قد نشأ عن سبب اجنبي لابد له وذلك لانتفاء العلاقة السببية¹

المطلب الثاني

دعوى مسؤولية الأعوان المحققين والمحافظ العقاري

يترتب عن المسؤولية المدنية علاقة قانونية جديدة قائمة بين المسؤول والمضرور تتمثل في التعويض، وهو بمثابة جزاء للمسؤولية المدنية، هذا التعويض لا يأتي مباشرة، وإنما تسبقه دعوى المسؤولية، وتكون الدولة في هذه الحالة هي المسؤولة عن دفع التعويض لكن في حالة تكيف الخطأ من طرف المحافظ العقاري والعون المحقق، على انه خطأ جسيم، في هذه الحالة يمكن الدولة رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري والعون العقاري، و هذا من خلال :

الفرع الأول

دعوى التعويض

سنتطرق في هذا الفرع الى مفهوم دعوى التعويض أولا، وكيفية رفع هذه الدعوى ثانيا.

أولا/ مفهوم دعوى التعويض:

يمكن تعريف دعوى التعويض على أنها الدعوى التي يرفعها أحد الاشخاص الى القضاء للمطالبة بتعويض ما اصابه من ضرر نتيجة تصرف الادارة، كما تعرف ايضا على انها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها اصحاب الصفة والمصلحة امام الجهات القضائية

¹ - المرجع نفسه ص 151

المختصة طبقا للقواعد والاجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض العادل واللازم للأضرار التي اصابته حقوقهم بفعل النشاط الاداري¹.

ولهذه الدعوى جملة من الخصائص نلخصها فيما يلي:

1- دعوى التعويض دعوى ذاتية (شخصية):

تعتبر الدعوى من الدعاوي الذاتية الشخصية على أساس أنها تتحرك وتتعد بناءا على حق أو مركز قانوني شخصي وذاتي لرفعها، من اجل المطالبة بالتعويض عن الاضرار المادية أو المعنوية²

2- دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل :

تتعدى سلطات القاضي بدعوى التعويض سلطة البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع دعوى التعويض، وسلطة البحث عما اذا كان قد اصاب هذا الحق بفعل النشاط الاداري ضرر، ثم سلطة تقدير الضرر فسلطات القاضي فيها واسعة ومتعددة، لذلك كانت هذه الدعوى من دعاوى القضاء الكامل³.

3- دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق:

وهذا نظرا لان دعوى التعويض تتعد وتقبل على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة ولأنها تستهدف دائما وبصورة مباشرة وغير مباشرة حماية الحقوق الشخصية المكتسبة والدفاع عنها قضائيا⁴

ب- شروط دعوى التعويض :

تنطبق على دعوى التعويض الشروط العامة المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية لقبول الدعوى من صفة ومصلحة واهلية في الطاعن، كما يشترط ان ترفع الدعوى

¹ - عادل بوعمران، دروس في المنازعات الادارية، مرجع سابق، ص 332.

² - عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص 567

³ - نفس المرجع، ص 569.

⁴ - المرجع نفسه، ص 569.

بواسطة عريضة مكتوبة وموقعة من محامي اضافة لذلك فانه يشترط ان يحدد المدعى في عريضة مقدار التعويض الذي يطلبه سواء اكان نقديا أو عينيا، والا فان الدعوى سترفض لعدم تحديد محلها¹. وفي دعوى تعويض مسؤولية المحافظ العقاري دائما ما يكون التعويض نقديا، وتسقط دعوى التعويض بانقضاء خمسة عشر (15) سنة من يوم وقوع العمل الضار طبقا لنص المادة (133) من القانون المدني، هذا بالنسبة لدعوى المرفوعة على المحافظ العقاري، اما بالنسبة لدعوى المرفوعة على الدولة فتكون في اجل (01) عام واحد ابتداء من اكتشاف الخطأ حسب نص م (23) من الامر (74/75)².

ثانيا/ كيفية رفع دعوى تعويض:

لكي يحصل الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري على تعويض، لابد له من رفع دعوى قضائية لكن قبل مباشرة الدعوى، على المتضرر توجيه تظلم اداري مسبق الى الجهة التي تعلوا المحافظة العقارية، وهي المديرية الولائية للحفظ العقاري، فان كان ردها مقنع فلا داعي لهذه الدعوى، اما اذا كان ردها غير مقنع يجوز رفع الدعوى امام الجهات القضائية المختصة، اما اجراءات رفع هذه الدعوى فالمادة (112) من المرسوم (63/76) تشير الى انه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من قبل صاحب الصفة والمصلحة او ممثله القانون وذلك طبقا للمادتين (14) و(15) والمواد (815) من قانون الاجراءات المدينة والادارية³.

ترفع هذه الدعوى ضد الدولة طبقا لنص الماد لنص المادة (23) التي تنص في فقرتها الاولى، على انه " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسة مهامه"⁴.

¹ - عادل بوعمران، دروس في المنازعات الادارية، مرجع سابق، ص 334

² -خولة رحمون، مرجع سابق، ص 28، القانون المدني (1) المصدر السابق، الامر (74/75) المصدر السابق.

³ -نسيمة حشود، مرجع سابق، ص 389، المرسوم (63/74) القانون (09/08) المصدران السابقان.

⁴ - المادة (23) من الامر (74/75) ، المصدر السابق.

يتضح من خلال هذا النص أن المسؤولية التي يتركبها المحافظ العقاري تبقى كاملة على عاتق الدولة، لكن اذا ثبت أن الخطأ كان جسيما فانه يحق للدولة رفع دعوى رجوع ضد المحافظ العقاري .

يمثل الدولة في مجال التعويض عن الخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري، في شخص وزير المالية الذي يمثل مدير الحفظ العقاري كلا حسب اختصاصه، كما يمثل المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة امام مجلس الدولة او محكمة التنازع¹.

وما يلاحظ أن قانون الشهر العقاري لم يتطرق الى الجهة القضائية المختصة بدعوى التعويض ضد المحافظ العقاري، وباعتبار وزارة المالية كسلطة ولائية فان الدعوى التي يرفعها المضرور تكون امام المحاكم الادارية، وهذا بالرجوع الى الاحكام المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والادارية، حيث تنص المادة (800) منه على أن " : المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية، تختص بالفصل في اول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي يكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها"².

من خلال نص هذه المادة يتضح ان المشرع الجزائري قد تبنى المعيار العضوي ويظهر ذلك من خلال اطراف الدعوى، حيث نجد أن احدهما شخص طبيعي وهو المضرور، اما الطرف الثاني فيتمثل في وزارة المالية كطرف معنوي³.

على عكس جهة الاختصاص التي تؤول اليها دعوى التعويض التي لم يحددها المشرع فإنه قد نجده قد كان واضحا فيما يخص أجل تحريك دعوى المسؤولية ضد الدولة ،والتي ترفع خلال (01) اجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم بمرور (15) خمسة عشرة سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، عملا بنص المادة (23) من الامر (74/75)، وعموما

¹ - طاهر بريك، مرجع سابق، ص 179.

² - وهيبة موساوي، فطيمة، تغليت مرجع سابق، ص 36

³ - نفس المرجع، ص 37

فان اجل (01) عام لرفع الدعوى ضد الدولة هو أجل مسقط في حالة عدم احترامه لا يجوز للمتضرر رفعها¹.

إن القاعدة العامة في التعويض هو أن يكون عينا أي الوفاء بالالتزام عينيا، وهذا في الالتزامات التعاقدية، بحيث يتفق على التزامات المدين مقدما، اما بالنسبة للالتزامات التقصيرية، فان الاصل فيها هو التعويض بالمقابل سواء اكان هذا التعويض نقديا او غير نقدي، وان كان الغالب هو ان يكون نقدا، وفي حالة مسؤولية المحافظ العقاري لا يمكن تصور التعويض الا نقديا عبارة عن مبلغ مالي بهدف جبر الضرر².

ولقد تطرق المشرع الجزائري الى التعويض في نص المادة (132) من القانون المدني إذ نص على انه " يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف، ويصبح ان يكون التعويض مقسما كما يصح ان يكون ايراد مرتبا ويجوز في هاتين الحالتين الزام المدين بان يقدر تامينا.

ويقدر التعويض بالنقد على انه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور ان يأمر بإعادة الحالة الى ما كانت عليها وان يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الاعانات تتصل بالفعل غير المشروع"³.

والمشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري لم يبين نظاما خاصا بالتعويض، وانما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الاضرار المترتبة عن اخطاء المحافظ العقاري باعتباره موظفا عموميا، حيث تمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية التي تخصص مبلغ لضمان سداد التعويضات المستحقة لفائدة الاشخاص الذين تضرروا من اخطاء الموظفين كافة، في حين أن اغلبية الدول التي تتبنى نظام الشهر العيني

¹ -نسيمة حشود، مرجع سابق، ص395.

² - المرجع نفسه، ص 402

³ -الامر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

نجدها تطبق نظام تعويض خاص يتمثل في انشاء صندوق ضمان خاص يسمى " صندوق ضمان السجل العيني " يمول بفرض نسبة تضاف الى رسوم التسجيل¹.

وفي هذا الصدد فإن اموال المحافظة العقارية ومختلف الرسوم التي تم تحصيلها من طرف المحافظين العقاريين على اثر الخدمات المؤداة للغير، فقد صدرت في هذا الشأن تعليمتين تدعوان المحافظين العقاريين الى الزامية تأمينها عند احدى شركات التأمين يتكلفون بها شخصيا اي من ذمتهم المالية الخاصة باعتبارهم موظفون محاسبون².

الفرع الثاني

دعوى الرجوع

إن ما ينجر عن الزام الدولة بالتعويض عن الاخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري هو إمكانية رجوع هاته الأخيرة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وهو ما يسمى بدعوى الرجوع، التي اساسها الخطأ الجسيم، وقد نصت على ذلك المادة (137) من القانون المدني " للمتبوع حق الرجوع على تابعة في حال ارتكابه خطأ جسيما ايضا طبقا لنص المادة (23) من الامر (74/75) حيث ورد في نصها " وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الاخير³.

وعليه سنتعرض إلى تعريف دعوى الرجوع وطبيعتها القانونية اولا، والتعرض لإجراءات رفعها ثانيا.

أولا/ تعريف دعوى الرجوع وطبيعتها القانونية:

المقصود برجوع الدولة على المحافظ العقاري، هو رجوعها بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب هذا الاخير خطأ جسيما، بحيث تكون مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة اصلية، ويتحول دور الدولة في الحالة الى دور الضامن او الكفيل الموسر الحال والذمة فمسؤوليتها تكون احتياطية حيث تحل محل المحافظ العقاري في دفع التعويض، لترجع عليه

¹ - طاهر بريك، مرجع سابق، ص 188

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 153.

³ - خولة رحمون، مرجع سابق، ص 31.

بعد ذلك بما دفعته، ولا يمكن للشخص الذي تضرر من الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري، ان يباشر اجراءات رفع الدعوى عليه مباشرة وذلك بصفته الشخص الذي اشرف شخصيا على اجراءات الشهر العقاري، وانما يتعين عليه ان يباشر دعواه ضد الجهة التي يتبعها هذا الموظف، وهي الدولة ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض¹.

وبما ان دعوى الرجوع، هي حقا من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ، فان طبيعة هذه الدعوى تكون دعوى قضاء الكامل، فهي اذن دعوى ادارية بين الموظف والدولة².

يعود الاختصاص القضائي فيها الي القضاء الاداري، أمام المحاكم الادارية كل ذلك إذا لم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف الجزائي كما هو الحال بالنسبة الى التزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو البطاقة العقارية، لأنه في هذه الحالة تتبع اجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري، ولا يتصور مطلقا امكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية كما هو الشأن بالنسبة الى التعويض الناجمة عند دعوى المسؤولية³.

ودعوى الرجوع تستند إلى شرط اساسي، وهو أن يتصف الخطأ الذي إرتكبه المحافظ بالجسامة وهذا الشرط يعد بمثابة القيد على الادارة في رفع دعوى الرجوع لأنه اذا لم يتصف الخطأ بالجسامة رغم تحملها عبئ تعويض المتضرر فإنه يمكنها ان ترفع دعوى الرجوع .

فالمحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله واخطائه الضارة بالغير متى كانت اخطاؤه جسمية، اذن اساس رجوع الدولة على المحافظ بما دفعته هو الخطأ الجسيم المرتكب

¹ -نسيمة حشود، مرجع سابق، ص 427.

² - طاهر بريك، مرجع سابق، ص 193.

³ -زهيرة بن خضرة ،مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون

الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون 2006/2007، ص 78

من طرفه، ودعوى الرجوع هي دعوى شخصية قائمة بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور¹.

ثانيا/ اجراءات دعوى الرجوع:

باعتبار مسؤولية المحافظ العقاري والعون المحقق العقاري هي مسؤولية ادارية بمعنى ان الدولة هي المسؤولة عن اخطاء هذا الاخير ولها الحق بالرجوع عليه في حالة واحدة وهي حالة الخطأ الجسيم.

فتقام الدعوى أمام القضاء الاداري، لأن الدعوى تكون بين الإدارة - الدولة - والموظف - المحافظ العقاري - فقط كطرفين اداريين فتتبع الادارة إجراءات قانونية للرجوع على المحافظ العقاري فهي تستعمل اما اجراء القرار التنفيذي او الامر بالدفع، ويمكن للموظف مواجهتها اذا طان هناك اشكال². وذلك امام القضاء الإداري دائما، ومهما يكن دعوى الحلول فان الدولة نادرا ما ترفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري امام القضاء، مادام الطرف الثالث - المتضرر - قد عوض له من قبل الادارة، فان النزاع يكون حينذاك قد انحصر بين الدولة والموظف المخطئ - المحافظ العقاري - اذ ينبغي أن ينظر فيها القاضي وفقا لقواعد القانون العام، الا انه في الكثير من الحالات، تكتفي الدولة بالتنفيذ عن طريق اصدار سند جزائي ينتقد دون الحاجة الى اصدار قرار³.

إن قانون الشهر العقاري لم يتضمن اجراءات وشروط رفع دعوى الرجوع، لذا فإنه يتم اتباع الاجراءات المحددة بقانون الاجراءات المدنية والادارية حتى تقبل هذه الدعوى وتحقق اثارها اي استرجاع الدولة لمبلغ الذي دفعته للمضرور⁴.

ففي دعوى الرجوع لابد أن يستوفي المضرور التعويض من الدولة اولاً، ثم يمكن للدولة بعد ذلك ان ترجع على المحافظ والعون المحقق، بما دفعته من تعويض، وهذا من طرف

¹ -نبيلة بن عائشة، مرجع سابق، ص 7 و8

² - المصدر نفسه، ص 8.

³ -نسيمة حشود، مرجع سابق، ص 430

⁴ -طاهر بريك، مرجع سابق، ص 193

مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا أمام الغرفة الادارية المحلية علة مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصه العقار محل النزاع، والتي اصبحت المحاكم الإدارية حاليا.

ودعوى الرجوع تتقدم طبقا للقواعد العامة بمرور (15) سنة من تاريخ قيام الدولة برفع التعويض الى المضرور¹.

¹ -نسيمة حشود، المرجع سابق، ص 430

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما تضمنه هذا الفصل نجد أن ازدواجية الاختصاص القضائي للنظر في دعوى التعويض التي محلها الاضرار الناجمة عن اصدار الدفتر العقاري.

كما أن هناك منازعات قد تثار أثناء مرحلة اعداد السجل العيني يؤول الاختصاص فيها للقضاء مما قد يقع الخصوم في عدم تحديد الجهة القضائية المختصة لحل النزاع، أو يترتب عن ذلك تنازع من بين الجهتين القضائيتين في حل النزاعات المعروضة عليهم وبالتالي يؤدي الامر الى النزاع، على ضابط الاختصاص لتحديد أي جهة قضائية مختصة بالفصل.

هذا وترفع الدعاوي الزامية الى الغاء القرارات الصادرة عن المحقق العقاري طبقا لنص المادة (12) من القانون رقم (02/07)، حيث توجه هذه الدعوى ضد السيد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع للسلطة السلمية، المحقق العقاري أو المحتفظ العقاري الذي أصدر القرار، لتنتهي بصور حكم قضائي يكوم اما مؤيد لطلب المدعي بإلغاء القرار الاداري الصادر عن العون المحقق أو الصادر من المحافظ العقاري، أو غير مؤيد لطلب هذا الأخير ويكون لكل ذي مصلحة لاحقا الطعن في هذا الحكم من خلال طرق الطعن العادية او الطرق الغير عادية.

خاتمة

خاتمة

يعتبر السجل العيني العقاري عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الادارة المكلفة بمسك السجل العقاري الا وهي المحافظة العقارية، هذه البطاقات تبين فيها اوصاف كل عقار وتعين حالته القانونية وتذكر فيها جميع الحقوق العينية والأعباء التي تثقله والتعديلات الطارئة عليه، ولكن لتأسيس هذا السجل وتسجيل العقارات فيه يجب أن يسبقه اجراء عملية المسح العام للأراضي (الاعمال المادية) والتي تعتبر الاساس المادي لقيامه، حيث أنه لا يمكن الحديث عن وجود أو انشاء للسجل العقاري دون القيام بهذه العملية ولا تكفي الاعمال المادية وحدها لتأسيس السجل العقاري بل لابد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بجملة من الاعمال القانونية بدءا بالإجراءات الأولية المتمثلة في عمليتي ايداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة ثم إنشاء مجموعة البطاقات العقارية واعداد الدفتر العقاري ويهدف هذا السجل الى التطهير الشامل للوضعية العقارية أما الهيئة المكلفة بمسكه تتمثل في المحافظة العقارية والتي تعتبر هيئة ادارية عمومية تمارس نشاطها ومهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري، تم استحداثها بموجب المادة (20) من الامر (74/75) وذلك من أجل أداء الوظائف الاساسية الآتية :

- تأسيس السجل العقاري
- مسك مجموعة البطاقات العقارية .
- تسليم الدفاتر العقارية .
- شهر المحررات الرسمية .

بالإضافة الى المحافظ العقاري الذي يتولى مسك السجل العقاري والذي يعتبر موظف من طبيعة خاصة، ذلك أن المشرع خوله صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص

الوثائق المقدمة اليه من أجل اخضاعها الى عملية الاشهار العقاري قلبا وقالبا .

خلال عمليات التحقيق العقاري التي يتولى مهمتها محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يتم اصدار مجموعة من القرارات من طرف المحقق اثناء قيامه بإجراءات التحقيق وهذه القرارات تعد قرارات ادارية كونها تحتوي على خصائص واركاز القرار الاداري، وهاته القرارات تكون محلا للطعن طبقا لنص المادة (12) من القانون (02/07) المعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، بحيث يقوم المتضرر من قرارات المحقق العقاري برفع دعوى الغاء ضد هاته القرارات أمام المحكمة الادارية المختصة ويكون مجلس الدولة كجهة استئناف، بحيث يجوز للمتضرر الطعن في هاته القرارات سواء بطرق الطعن العادية أو بطرق الطعن الغير عادية .

أما المسؤولية التي تقع على عتب المحقق العقاري عند قيامه بإعداد مقرر التقييم العقاري بناءا على نتائج التحقيق العقاري وبناءا على وثائق مزورة أو شهادات أو تصريحات كاذبة وهو له علم بذلك فإنه هنا يتحمل المسؤولية الجزائية طبقا لنص المادة (18) من القانون رقم (02/07) هذا وترفع دعوى التعويض أمام الجهة القضائية المختصة ضد الدولة وتكون هاته الأخيرة مسؤولة بسبب الاخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحقق العقاري على عاتق الدولة لكن اذا أثبت أن الخطأ كان جسيما فإنه يحق للدولة رفع دعوى رجوع ضد المحقق العقاري .

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا للنتائج التالية:

- 1-المحافظة العقارية والمحافظ العقاري هما المكلفان بمسك السجل العيني العقاري .
- 2-السلطات المخولة للمحقق العقاري لا تتناسب مع منصبه كموظف عمومي وانما لا تتماشى مع ما يتحلى به القاضي، شأنه في ذلك من شأن المحافظ العقاري .
- 3- حصر المشرع التصرفات التي تجعل من قرارات المحقق العقاري أثناء قيامه بعمليات التحقيق العقاري قرارات ادارية قابلة للطعن بموجب المادة (12) من المرسوم (02/07).

4- بحلول الدولة محل المحقق العقاري لتعويض المتضرر عن أخطاء المحقق فان الدولة بذلك تقدم ضمانا حقيقيا للمحقق من أجل تشجيعه على العمل دون أن يخشى ان يكون مدعى عليه جراء خطأ ارتكبه في حالة الخطأ الجسيم .

وفي ذلك تعوض الدولة المتضرر وترجع عن المحقق العقاري بمبلغ التعويض .

وبناء على خلاصة هذا البحث ونتائجه، يمكن ان نقدم المقترحات التالية:

1- على المشرع وضع منظومة خاصة للمحققين العقاريين تتضمن كل ما يخص مهنة المحقق العقاري من مهام، وسلطات وحقوق وواجبات.

2- وضع المحقق العقاري تحت رقابة القاضي بدل من وضعه تحت رقابة مسؤول الحفظ العقاري الولائي نظرا للصلاحيات المخولة له والتي يتمتع بها الا من يتحلى بصفة القاضي .

3- تنظيم وملتقيات والمنتديات تسمح للمحققين العقاريين طرح انشغالاتهم وكل ما يواجههم من مصاعب خلال تطبيقهم لعملية التحقيق العقاري .

4- إنشاء محاكم عقارية متخصصة تستند لها مهمة الفصل في منازعات الترقيم العقاري بغض النظر عن طبيعة أطرافها.

5- ضرورة توسيع مهام القاضي الذي يرأس لجنة المسح ليتمكن من الفصل في النزاعات المطروحة امامه وليكن ذلك بعد استشارة أعضاء لجنة المسح.

6- تعديل النصوص القانونية المتعلقة بإعداد وتأسيس السجل العيني وإعادة ضبط وتحديد مسؤولية الاعوان والمحققين والمحافظ العقاري على وجه الدقة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا/ المؤلفات العامة والمتخصصة:

1. أحمد بوضياف، الجريمة التأديبية للموظف العام بالجزائر المؤسسة الوطنية للكتاب.
2. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
3. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2015.
4. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون العقاري الجزائري الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2003.
5. زهير ديب، القضاء الإداري ومعيّار تحديد اختصاصه، دار بغدادي، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
6. سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية، في ضل القانون الجزائري، دار بلقيس، للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
7. عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الادارية، دراسة فقهية، تشريعية وقضائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر . 2018.
8. عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية نقدية ومقارنة، در الهدى، الجزائر، 2014.
9. عبد الرحمان بربارة، شرح القانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط3، منشورات، بغدادي، الجزائر، 2011.
10. عبد الرحمان خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام، دار الهدى، عين ميلة . الجزائر 2010.
11. عمار بوضياف المرجع في المنازعات الإدارية ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

12. عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية الطبعة أولى، مسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
13. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014.
14. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع
15. فخري عبد الرزاق الحديثي، خالد حميدي الزغيب شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بغداد (العراق) 2009.
16. فضيل كوسة، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
17. القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، احكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة، بيروت، لبنان .
18. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر 2005.
19. محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2012.
20. محمد حامد الجمل، الموظف العام فقها وقضاء، الجزء الاول الطبعة 02، 1969، دار النهضة العربية.

ثانيا/ النصوص القانونية والتنظيمية:

أ- القوانين:

1. القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، المتضمن تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق عقاري الجريدة الرسمية (15) مؤرخة في 2007/02/28.

2. القانون رقم (05/07) المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد (31) المؤرخة في 13 ماي 2007.

ب-الأوامر:

3. الامر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد (78) المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب.

4. الأمر (75 / 74) المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

5. الأمر (03/06) المؤرخ في 15 يوليو 2006 الذي يتضمن القانون الاساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية عدد (46) سنة 2006.

ج- المراسيم:

6. المرسوم رقم (400/84) المؤرخ في 24 / 12 / 1984 المتمم للمرسوم (62 / 76) الجريدة الرسمية العدد (71) المؤرخة في 30 / 12 / 1984 .

7. المرسوم التنفيذي (85 / 59) المتضمن القانون الاساسي النموذجي لعمال المؤسسات والادارات العمومية، الجريدة الرسمية عدد (13)، لسنة 1985

8. المرسوم رقم (189/90) المؤرخ في 23 / 06 / 1990 المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد، الجريدة الرسمية، العدد (26).

9. المرسوم رقم 91 / 65 المؤرخ في 02 / 03 / 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد (10) سنة 1991 .

10. المرسوم التنفيذي رقم (92/116) المؤرخ في 14 / 03 / 1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد (92) مؤرخة في 21 / 12 / 1992.

11. المرسوم (76/62) المؤرخ في 25 مارس 1962 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام.

12. القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية 1991

13. المرسوم التنفيذي رقم (147/08) المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مؤرخ في 19 مايو سنة 2008 الجريدة الرسمية (26) مؤرخة في 2008/05/25.

ثالثا الأطروحات والمذكرات الجامعية:

1. جديلي نوال، السجل العيني، أطروحة دكتوراه تخصص قانون خاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2017.

2. ضيف أحمد، الشعر العيني بين النظرية والتطبيق في القانون الجزائري أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بالقلايد تلمسان، الجزائر، 2007.

3. عبد وهاب بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، فرع قانون عقاري متخصص قانون خاص، كلية الحقوق العلوم السياسية جامعة قسنطينة 1 . (2017 / 2018) .

4. أحمد قواطع فاطمة، آلية تحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، قسم القانون الخاصة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحميد بن باديس، مستغانم، 2014 / 2015.

5. رويحات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008/2009.

6. زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون 2006/2007.

7. بوجلال لبنى، موانع المسؤولية الجزائية في التشريع الجزائري رسالة ماجستير، منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة (الجزائر) 2012/2013.

8. دربلو فاطمة الزهراء المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009/2008.

9. توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015/2014.

10. دليل حلايلة، دور المحافظ العقاري الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.

11. عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والادارية، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة الجزائر . 2014 / 2013.

خامسا المجالات:

1. منى حنيش، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة.

2. مجلة المحكمة العليا 2007، العدد الأول.

سادسا/ المراجع بالغة الأجنبية:

La publication " le cadastre " , écol nationale cadastre en France . 1977

سابعا/ المواقع الإلكترونية:

www.courceprimen.com

موقع المحكمة العليا

فہرست المحتویات

الصفحة	الموضوع
	الشكر والعرفان
	الإهداء
	الملخص
أ	مقدمة
	الفصل الاول
	الاطار القانوني المنظم للسجل العقاري
08	المبحث الاول : السجل العيني العقاري والهيئات المكلفة به
08	المطلب الأول: مفهوم السجل العيني العقاري
09	الفرع الأول: تعريف السجل العيني العقاري
10	الفرع الثاني : مراحل اعداد السجل العيني العقاري
16	المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بمسك السجل العيني
16	الفرع الأول : المحافظة العقارية
22	الفرع الثاني : المحافظ العقاري
26	المبحث الثاني: قرارات الأعوان المحققين العقاريين في إطار إعداد السجل العيني العقاري
26	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لقرارات المحقق العقاري
27	الفرع الأول: خصائص قرارات المحافظ العقاري
29	الفرع الثاني: أركان قرارات المحقق العقاري
34	المطلب الثاني: دور الأعوان المحققين العقاريين
34	الفرع الأول: قرارات المحقق العقاري بشأن الاعتراضات
40	الفرع الثاني: تكريس نتائج التحقيق العقاري
43	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني
	الآليات الإجرائية المقررة لفض المنازعات المترتبة عن أخطاء الأعوان المحققين العقاريين والمحافظ العقاري
45	المبحث الأول: الرقابة القضائية على مشروعية قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري.

45	المطلب الأول: طبيعة الدعاوى الرامية إلى إلغاء قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري والجهة المختصة بالفصل فيها .
45	الفرع الأول: طبيعة الدعاوى الرامية لإلغاء قرارات العون المحقق والمحافظ العقاري .
50	الفرع الثاني: الجهة المختصة بالفصل في دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري
53	المطلب الثاني: إجراءات سير الخصومة وطُرف الطعن بالأحكام الفاصلة في منازعات الأخطاء المرتكبة من قبل الأعوان المحققين العقارين والمحافظ العقاري
53	الفرع الأول: إجراءات سير الخصومة المتعلقة بدعوى إلغاء قرارات العون المحقق والمحافظ العقاريين
58	الفرع الثاني: طرق الطعن في الأحكام الفاصلة في منازعات قرارات الأعوان المحققين وقرارات المحافظ العقاري .
62	المبحث الثاني : المسؤولية الناتجة كأثر لأخطاء الأعوان المحققين والمحافظ العقاري والأساس في التعويض المترتب على ذلك .
62	المطلب الأول: مدى قيام المسؤولية الجزائية للأعوان المحققين العقاريين وللمحافظ العقاري
63	الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية
64	الفرع الثاني: أساس وأركان قيام المسؤولية الجزائية للمحقق العقاري والمحافظ العقاري
66	المطلب الثاني: دعوى مسؤولية الأعوان المحققين والمحافظ العقاري
66	الفرع الأول: دعوى التعويض
71	الفرع الثاني: دعوى الرجوع
75	خلاصة الفصل
77	الخاتمة
81	قائمة المصادر والمراجع
87	الفهرس