

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



منازعات قرارات المحافظ العقاري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:

رياض دنش

إعداد الطالب :

توفيق منصوري

الموسم الجامعي 2014/2015

مقدمة:

تلعب الملكية العقارية أهمية بالغة في حياة المجتمعات باعتبارها أحد عناصر الثروة ومقياسا لها، ولذلك لجأت المجتمعات منذ القديم الى تنظيم الملكية العقارية على اسس ثابتة تقتضيها المصلحة العامة، وتبعث على الامن والاستقرار والثقة في المعاملات العقارية، مما يسمح باستغلالها استغلالا مثمرا يعود بالنفع على الافراد والمجتمع .

لقد رأت هذه المجتمعات ان السبيل الى ذلك هو شهر وإعلان مختلف التصرفات والحقوق العقارية الى الجميع، حتى يستطيع كل متعامل على العقار معرفة ماله من حقوق وما عليه من واجبات فيضمن للملكية الاستقرار .

ولذلك أحاطها المشرع الجزائري بحماية قانونية عن طريق التشريعات المختلفة و أوجد لها الهياكل الإدارية التي تسهر عليها، كمديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات و كذا المحافظات العقارية على مستوى البلديات هذه الأخيرة تلعب دورا كبيرا على المستوى المحلي ممثلة في شخص المحافظ العقاري في إعداد السجل العقاري الذي يعتبر المرجع الرئيسي للتصرفات المنصبة على العقارات، فالملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل إلا اذا تم شهرها¹ . كما يقوم المحافظ العقاري كذلك بعملية مسك السجل العقاري وشهر العقود طبقا للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، فهو موظف عمومي تابع لوزارة المالية لا يتمتع بالاختصاص القضائي بالرغم من أنه يقوم بعملية التحقيق في هوية و أهلية الأطراف

1-انظر المادة 793 من الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

المتعاقدة وكذلك صحة الوثائق الخاصة بعملية الشهر العقاري، كما يقوم بمهمة جبائية تتمثل في تحصيل حقوق التسجيل ورسم الاشهار العقاري للعقود محل الشهر في السجل العقاري حسب ما نصت عليه المادة 26 من الامر 75/75 المؤرخ في 1975/11/12 .

وبازدياد أهمية قرارات المحافظ العقاري لما لها من تأثير على المراكز القانونية للأفراد العامة و الخاصة تزداد معها الأخطار و المنازعات المرتبطة بقراراته و تزداد معها مسؤولياته،

هذه الأهمية دفعتنا إلى البحث في هذه المذكرة عن أهم القرارات التي يتخذها المحافظ العقاري خلال أداء مهامه و الإجراءات المتبعة لاتخاذها و كذا التطرق إلى أهم المنازعات التي تطرأ و الجهات الإدارية و القضائية المختصة للنظر في هذه المنازعات و دور الرقابة الادارية ممثلة في السلطة الرئاسية للمدير الولائي للحفظ العقاري والرقابة الوصائية ممثلة في وزير المالية في التوجيه والرقابة على شخص المحافظ العقاري و قراراته من خلال القوانين و التنظيمات للحد من القرارات المعيبة التي يتخذها بقصد او بدون قصد ،بالإضافة الى معرفة دور الدولة ومسؤوليتها عن الاخطاء التي قد يرتكبها المحافظ العقاري . هذا من خلال محاولة الإجابة على السؤال التالي.

ماهي أهم المنازعات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري و الجهات الادارية والقضائية المختصة للنظر فيها ؟

وهذا من خلال الاجابة على مجموعة من الاسئلة الفرعية تتمثل في

-ما مفهوم قرار المحافظ العقاري واهم الاركان التي يقوم عليها ؟

-ماهي اهم الاجراءات التي تسبق قرار المحافظ العقاري بتقييد الملكيات والحقوق الاخرى؟

-ما هي اهم المنازعات والطعون في قرارات المحافظ العقاري ؟

-من هي الجهات القضائية والإدارية صاحبة الولاية للنظر فيها؟وما هو دور الرقابة الادارية

والقضائية على قرارات المحافظ العقاري ؟

وللإجابة على هذا التساؤل اعتمدت على توظيف المنهج الوصفي التحليلي من خلال الوقوف

على اهم الاحكام القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في هذا الاطار

وفي كل بحث علمي، هناك مجموعة من الصعوبات صادفتنا في اعداد هذا البحث متمثلة

خاصة في قلة المراجع المختصة في هذا المجال بالذات حيث حاولنا الاعتماد في الاساس

على النصوص القانونية المتوفرة في هذا المجال ،كما تكمن الصعوبة في اتساع طبيعة

الموضوع وتشعبه بحيث لا يمكن حصرها في بحث واحد .

وعلى ضوء ماسبق اعتمدنا في دراسة منازعات قرارات المحافظ العقاري على خطة مقسمة الى

فصلين حيث نتناول في الفصل الاول المنازعات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري وهذا ايضا

من خلال مبحثين المبحث الاول بعنوان احكام عامة لقرارات المحافظ العقاري و المبحث

الثاني تناولنا فيه المنازعات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري .

اما الفصل الثاني درسنا فيه الجهات المختصة بالنظر في منازعات قرارات المحافظ العقاري

من خلال مبحثين الاول بعنوان الرقابة الادارية و الثاني بعنوان الرقابة القضائية وفي نهاية

الموضوع اوردنا خاتمة تناولنا فيه اهم النتائج و التوصيات المتوصل اليها .

الفصل الأول: المنازعات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري

يقوم المحافظ العقاري خلال تسييره للمحافظة العقارية بجملة من القرارات تسبقها إجراءات معينة الهدف منها التدقيق و المراجعة من أجل اتخاذ قرار سليم و غير معيب ،فهو يقوم بتلقي ايداع الوثائق المخصصة للشهر من قبل الموثقين و الضباط العموميون والإدارات العمومية ،ليقوم بفحصها فحفا سريعا من اجل تحديد الوثائق الناقصة او المرفوضة ،وبعد قبوله الايداع يبدأ في اجراءات الفحص الدقيق والمعمق للوثائق للتأكد من مطابقتها للقانون والتنظيمات المعمول بها ،فان كانت مطابقة يتم اجراءات الشهر ليتوج في الاخير بتقييد الحقوق في البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية، وان كانت الوثائق المودعة فيها عيب يصدر قراره برفض الايداع او الاجراء ويوقف اجراءات الشهر العقاري ويبلغ القرار للجهة صاحبة الايداع ، كما يلعب المحافظ العقاري دورا مهما في عملية مسح العقارات و الاراضي من خلال تلقيه وثائق المسح من طرف لجنة المسح المكلفة بهذه العملية ،ليقوم بتقييم هذه العقارات وتقييدها في بطاقات عقارية ،ويتابع المنازعات التي قد تنشأ عن عملية المسح والتي اغلبها تتمحور حول الحدود المشتركة والمساحات .

المبحث الأول: أحكام عامة لقرارات المحافظ العقاري :

تعتبر القرارات الإدارية أهم امتيازات السلطة العامة التي منحها المشرع للإدارة من أجل سير نشاطها و تحقيق المصلحة في أحسن الظروف و الأوقات و باعتبار ان المحافظة العقارية هي ادره عمومية فهي تقوم بتسيير نشاطها عن طريق القرارات الادارية التي تهدف الى تحقيق المصلحة العامة .

ولفهم القرار الاداري وتحديد الاركان التي يقوم عليها هذا القرار سوف نتناول مفهوم القرارات اولا ثم تحديد كل ركن من الاركان وتحديد اهميته القانونية من خلال اعطاء بعض الأمثلة، ثم نتعرض لأهم الاجراءات التي تسبق قرارات المحافظ العقاري في تقييد الملكية والحقوق العينية في البطاقات العقارية ممثلة في الايداع والإجراء .

فهما اجراءان لابد منهما قبل أي عملية شهر هدفهما التدقيق والتحقق من صحة الوثائق المودعة للشهر التي تتوج في مرحلة نهائية بالدفتر العقاري ،هذا الاخير يملك قوة ثبوتية وحجية مطلقة في المعاملات العقاري .

المطلب الأول: تنظيم قرارات المحافظ العقاري:

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية هدفها سير نشاط المحافظة وشهر العقود التوثيقية و الإدارية والقرارات القضائية . فالقرار الإداري هو الوسيلة القانونية لسير هذا النشاط و لفهم القرار الإداري والإجراءات التي تسبق اتخاذ هذه القرار سوف نتناول أولا تعريف القرار الإداري بشكل عام ومفهوم قرارات المحافظ العقاري بناء على النصوص القانونية ،كما سنتناول اهم اركان قرار المحافظ العقاري و اهمية كل ركن من هذه الاركان.

الفرع الأول: تعريف قرارات المحافظ العقاري:

لم يحدد المشروع الجزائري تعريفا دقيقا للقرار الإداري بل ترك ذلك للفقهاء و القضاء للقيام بذلك . إلا انه يمكن تعريف القرار الإداري من خلال خصائصه القانونية "إعلان الإدارة عن إرادتها الملزمة ،بما لها من سلطة بمقتضى القوانين و اللوائح يقصد انشاء أو تعديل أحد المراكز القانونية يكون ممكنا و جائزا قانونا و كان الهدف منه تحقيق المصلحة العامة"¹

من خلال التعريف السابق تتضح خصائص القرار الإداري

1-القرار الإداري عمل قانوني نهائي فهو لا يحتاج الى تصديق من سلطة أعلى ، أي يكون تنفيذي و بالتالي يخرج عن نطاق الأعمال التمهيدية و التحضيرية .

1-عزري الزين "الاعمال الادارية ومنازعاتها"،محاضرات القيت على طلبة السنة الثالثة حقوق نظام كلاسيكي و السنة الاولى

ماستر تخصص قانون اداري ,قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ,مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي و اثره على

حركة التشريع ,جامعة محمد خيضر , بسكرة, 2010 ,ص. 12.

2- صدوره بالارادة المنفردة لسلطة ادارية وطنية أي دون إشراك إرادة أخرى معها و بذلك
نميزها عن العقود الإدارية التي قد تنشأ بتوافق إرادتين .

3- يرتب آثار قانونية ، سواءا بانشاء مراكز قانونية جديدة أو تعديلها أو إلغائها .

من خلال تعريف القرار الاداري بشكل عام و تحديد خصائصه يمكن تعريف قرارات المحافظ
العقاري بانها تلك القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقاري بمناسبة أدائه مهامه وفق
"المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25"¹ وبارادته المنفردة قصد إنشاء أو تعديل أو
إلغاء مراكز قانونية ،منصبه اساسا على حقوق الملكية والحقوق الاخرى العينية المرتبطة
بالعقارات .

الفرع الثاني: اجراءات عمل المحافظ العقاري :

1-اجراءات تتعلق بالإيداع : الايداع هو اجراء قانوني أولى لا بد منه في عملية الشهر
يتمحور حول:

- "جميع العقود الرسمية المنشئة او الناقلة او المصرحة او المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية
التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية .

-جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الاول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة
البطاقات العقارية و الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري العمل به وكذلك

1-المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25،المتضمن تاسيس السجل العقاري،الجريدة الرسمية العدد 30

المؤرخ في 1976/04/13 ،ص .499.

تسجيلات الرهون او الامتيازات .

-المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الاراضي والمثبة للتعديلات التي تخص العقارات

المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية بحسب المادة 14 من الامر 74/75" ¹ .

ويكون ذلك بالقسم المخصص للإيداع بالمحافظة العقارية و هو قسم الايداع و عمليات

المحاسبة مقابل وصل أو سند.

و تنص المادة 41 من المرسوم 63/76 الصادر بتاريخ 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس

السجل العقاري بأنه يكون للمحافظ العقاري سجل يسجل فيه يوميا عمليات الإيداع و حسب

الترتيب العددي، ويصادق على هذا السجل القاضي المختص إقليميا التي تقع في دائرة

اختصاصه المحافظة العقارية .

وبالرجوع الى نص المادة 90 من نفس المرسوم السابق "ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط

و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة

للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة وبكيفية مستقلة عن

إرادة الأطراف" ²

و من خلال نص هذه المادة نجد أن الاشخاص المؤهلين لعملية الايداع هم :

1-طاهري حسين,دليل الموثق,الطبعة الاولى,دار الخلدونية,الجزائر, 2007, ص.104 .

2-حاج ابراهيم رانية,الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري بالجزائر ,(مذكرة لنيل درجة الماستر تخصص قانون

اداري), كلية الحقوق,جامعة محمد خيضر بسكرة, 2013 (غ منشورة),ص.29 .

- الموثقون وهم ضباط عموميون معتمدون من طرف السلطات العمومية يقومون بتحرير عقود ذات صبغة رسمية او تلك التي يريد اصحابها اعطائها صبغة رسمية¹

- أمناء الضبط، بالقرارات والإحكام القضائية الحائزة لقوة الشئ المقضي فيه²

- الادارات العامة وذلك فيما يخص العقود التي يقومون بتحريرها و ابرامها

كما حددت المادة 99 من المرسوم السابق آجال ايداع العقود المحررة و اوجبت عقوبة تهديديه قدرها 1000 دج على المكلفين بالإيداع في حالة التأخر في تنفيذ إجراءات الإيداع ، و هذا ما نصت عليه المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004³

و نستخلص مما سبق أن عملية الإيداع تتم مقابل وصل استلام أما في حالة رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري ، يكون الرفض بقرار اداري ممضي ومسبب من طرف المحافظ العقاري

2-الاجراء : بعد ان تتوفر جميع شروط العقد و هوية الأطراف و تعيين العقار، يقرر المحافظ العقاري إكمال اجراءات الشهر باتخاذ مجموعة من الاجراءات التي تضي على العقد الصفة النهائية ، وتتمثل في انشاء البطاقة العقارية بالنسبة للبلديات التي لم تتم فيها عملية المسح أما بالنسبة للأراضي الممسوحة يقوم المحافظ بتدوين الحالة الوصفية و القانونية للعقار اضافة الى ذلك يجب على المحافظ التأشير على الدفتر العقاري .

1-انظر المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 ،الجريدة الرسمية ،عدد 83 ،صادرة بتاريخ 2003/12/29،ص.6.

2-القانون 02/06 ،الصادر في 2006/02/20 ،المعدل للقانون رقم 27/88 ،الصادر في 1988/07/12 ،المتعلق بتنظيم

مهنة التوثيق .

3-المادة 75 الفقرة الثالثة من الامر 105/76 ،المؤرخ في 1976/12/09 ،المتضمن قانون التسجيل.

فإذا كان رفض الإيداع يستوجب فحصا شاملا وسريعا فان رفض الاجراء يتطلب فحصا كاملا و دقيقا ووقتا كافيا ،من أجل دراسة الوثائق التي تم قبول ايداعها و مقارنتها مع سابقتها من ثائق و بطاقات عقارية ،فإذا توفرت أسباب قانونية لوقف عملية الإجراء للشهر العقاري يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الإجراء عن طريق قرار إداري مكتوب ومسبب بالأسباب و الاسانيد القانونية و ممضي من طرف المحافظ العقاري،يبلغ الى الجهة الإدارية صاحبة الإيداع

3-الدفتر العقاري: يعتبر الدفتر العقاري من اهم القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري نظرا للآثار القانونية المترتبة عن هذا القرار على الاشخاص العامة و الخاصة .

ويمكن تعريف الدفتر العقاري من خلال مراجعتنا للنصوص القانونية المختلفة الصادرة بشأنه لاسيما المادة 19 من المرسوم 63/76 المؤرخ 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه "سند اداري يسلم الى مالك العقار الممسوح طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"¹

كما نصت المادة 18 من الأمر 74/75² على انه يقدم الى مالك العقار بمناسبة الاجراء الأول دفترا عقاريا تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية و أن تتوافق مجموعة البطاقات العقارية مع الدفتر العقاري

1- قرار صادر عن وزير المالية مؤرخ في 1977/05/17 المنشور في الجريدة ارسمية رقم 20 لسنة 1977.

2- الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12،المتضمن مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري. الجريدة الرسمية العدد

92 المؤرخ في 1975/11/18 .

ويشكل الدفتر السند الوحيد في اثبات الملكية العقارية طبقا لما جاء في المادة 19 من الامر 74/75 بقولها "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".

"ويشار في الدفتر العقاري الى كل البيانات المتعلقة بالعقار، و كذلك تلك الخاصة بالمالك و يشار كذلك الى كل الأعباء وتسجيلات الرهون و الامتيازات المثقلة للعقار" ¹ . بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات، أو يدعي أي حق عيني عليه مالم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار، بعد إحداث عملية المسح .

ولقد اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري ما اذا كان يعتبر قرارا اداريا أم لا. فالرأي الاول يعتبر ان الدفتر العقاري تطبق عليه عناصر القرار الاداري المتمثلة في انه تصرف اداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا و انه صادر عن هيئة ادارية هي المحافظة العقارية و بإرادتها المنفردة و يترتب على الدفتر العقاري آثارا قانونية وبالتالي فهو قرار اداري ²

و الرأي الثاني يرى ان الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الاداري وبالتالي فهو ليس

1-علي خوجة خيرة، (اختصاص القضاء الاداري في الغاء الدفتر العقاري)،الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدينة، 2011، ص.4 .

2-فس المرجع، ص.4 .

بالعمل الاداري الانفرادي ولا يحدث اثرا قانونيا ،إنما دوره كاشف للمراكز القانونية فقط وبالتالي فهو مجرد شهادة ادارية او عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري، الذي يقتصر دوره على الاشهاد بمطابقة هذا الاخير للبطاقات العقارية و كذا السجل العيني .

غير ان هذا الرأي الأخير انتقد من جانب

-الاشخاص الذين يحوزون حيازة قانونية يمكن أن يحصلون على دفتر عقاري و هذا ما كرسته التعليمات الصادرة على المديرية العامة للأملاك الدولة رقم 004618 المؤرخة في 2004/06/04 التي جاءت لتسوية العقارات التي يطلب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية وبالتالي فان هذا الأخير ليس كاشفا للحقوق و المراكز القانونية بل قد يكون منشأ لها.

ونرجح الرأي الأول ونعتبر الدفتر العقاري قرارا اداريا، على اساس انه لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء إلا عن طريق القضاء و هذا شأن القرار الاداري¹.

كل هذه الاجراءات هدفها قيد الملكية العقارية في البطاقات العقارية وهذا ما اوردته المادة 16 من الامر 74/75 السابق ،والمادة 793 من القانون المدني التي نصت على "ان الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار لا تنقل فيما بين المتعاقدين ولا في حق الغير إلا اذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص تلك التي تدير مصلحة الشهر"²

1-علي خوجة خيرة ،مرجع سابق،ص.5 .

2-حمدي باشا عمر وليلى زروقي،المنازعات العقارية،الطبعة 13 ،دار هومة،الجزائر، 2011، ص.64 .

المطلب الثاني: اركان قرارات المحافظ العقاري:

المحافظ العقارية كغيرها من الادارات العمومية التي تسير نشاطها عن طريق القرارات الإدارية هذه الاخيرة التي يجب ان تراعي فيها مبدأ المشروعية وعدم الخروج عن القانون، وذلك في كل ركن من اركان القرار ،وسنتناول في هذا المطلب اركان القرار الاداري و اهمية كل ركن من هذه الاركان

اولا : الاختصاص: " الاختصاص يعني السلطة او الصلاحية القانونية التي تخول صاحبها اصدار القرار ويعتبر ركن الاختصاص اهم اركان القرار الاداري ،ويستمد مصدر القرار اختصاصه بذلك من القانون أو التنظيم ،فأساس هذا الركن هو التشريع"¹

" فبموجب الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري و بالرجوع الى المادتين 20 و 21 اوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية و قواعد سيرها و شروط تعيين المحافظين العقاريين الى الجهة الوصية و المتمثلة في وزارة المالية"²

1-عزري الزين ,مرجع سابق ,ص.150 .

2-عمروش الحسين,(المحافظة العقارية في التشريع الجزائري),الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية بجامعة المدية,2011, ص.13 .

وبموجب المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر 74/75 نجد ان المادة الاولى تنص على " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون املاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري " وبهذا "فالمشروع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بل اكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة اليها من خلال النصوص القانونية"¹ ، فحسب المادة 20 السابقة الذكر من الامر 74/75 التي نصت على "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام اجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الاشهار الجديد بموجب هذا الامر "

وعليه فان اختصاص المحافظ العقاري الرئيسي هو مسك السجلات العقارية وجراء عملية الشهر العقاري وهو اختصاص مخول له بموجب القانون يمارسه عن طريق القرارات الادارية التي يصدرها ومخالفة ذلك يعرض القرارات للإلغاء لعيب في الاختصاص.

ثانيا : الشكل و الاجراءات : و يقصد بإجراءات القرار الاداري الترتيب و التصرفات التي تتبعها الادارة وتقوم بها قبل اتخاذ القرار الاداري"²

اما الشكل فهو المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الاداري اي القالب المادي الذي يفرغ فيه .
وتقسم القرارات الادارية الى عدة تقسيمات هدفها و دورها نذكر منها :

1- عمروش الحسين ، نفس المرجع السابق، ص.4.

2- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الادارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص. 173 .

-القرار مكتوب او قرار الشفاهي:اذا كانت ظاهرة الكتابة عامة وشائعة بالنسبة للقرارات الادارية للوضوح والشفافية وتسهيل الإثبات، فان امكانية اصدار قرار اداري بشكل شفاهي تبقى قائمة ما لم تشترط النصوص الكتابة¹ .

-القرار الفردي و القرار جماعي:اما موجه الى شخص واحد معين او الى جميع الافراد دون ذكر اسمائهم كالقرارات التنظيمية .

-القرار الضمني و القرار الصريح:الاصل ان تعبير الادارة عن ارادتها بشكل صريح إلا ان النصوص احيانا تجعل من سكوت الادارة لمدة معينة تعبيراً عن ارادتها اما بالقبول او الرفض كما يميز الفقه بين الشكل و الاجراءات الجوهرية و الشكل و الاجراءات الثانوية²، فالأشكال الجوهرية هي التي يلزم فيه المشرع المحافظة العقارية باحترام اجراء او شكل معين في اصدار قراراتها الادارية (كالدفتر العقاري مثلا له شكل و اوصاف وبيانات معينة لا يمكن مخالفتها) وغيابها يبطل القرار بقوة القانون ، عن طريق دعوى الالغاء لعيب الشكل و الاجراءات. والأشكال والإجراءات الثانوية هي المقررة لصالح المحافظة العقارية ، فلا يترتب غيابها ابطال او الغاء القرار الاداري .

ونظرا لخصوصية و اهمية قرارات المحافظ العقاري من حيث تأثيرها على المراكز القانونية للأفراد و الدولة، فان المشرع الجزائري قد الزمها بإجراءات معينة من ناحية المواعيد الخاصة

1-محمد الصغير بعلي،ص.176.

2-عادل بو عمران،دروس في المنازعات الادارية،دار الهدى،عين مليلة،الجزائر،2014، ص.287.

بالشهر وكذا مسك البطاقات العقارية وعقود الملكية و السجلات التي تؤشر دوريا لدى المحكمة ،وبالتالي لم يترك المشرع الجزائري المجال واسعا للمحافظ العقاري للاجتهد و التوسع في الاشكال و الاجراءات .

ثالثا : المحل : " ويقصد به موضوع القرار او الاثر الذي ينجم عن القرار مباشرة سواء بإنشاء مركز قانوني جديد او الغائه ومن الشروط التي يجب ان تتوفر في المحل ان يكون جائزا وممكنا قانونا وإلا كان باطلا لمخالفته للقانون"¹

فركن المحل يجب ان يكون جائزا وممكنا و لا ينصب على مخالفة القانون و التشريعات، و إلا كان القرار باطلا لمخالفته لمبدأ المشروعية . فقيام المحافظ العقاري مثلا بإشهار عقد ملكية لشخص على عقار تابع للأملك العمومية، يعتبر قرار باطل لعيب المحل، لأنه ينصب على ملكية عمومية لا يمكن تملكها عن طريق شهرها .

رابعا: السبب : وهو الحالة القانونية او الواقعة المادية التي تجعل الادارة تتدخل لتصدر القرار"² اي السند الذي يدفع المحافظ العقاري للاستصدار قراراته المختلفة .

ويشترط ان يكون السبب مشروعا فإذا استند المحافظ العقاري في اصدار احد قراراته لسبب من الاسباب غير التي حددها المشرع فان قراره هذا غير مشروع لعيب السبب كأن يصدر قرارا اداريا بدافع الانتقام مثلا .

1- عزري الزين مرجع سابق ص 20

2- نفس المرجع السابق، ص.20.

كما يشترط في السبب ان يكون قائما و موجودا ،فإذا زال الوضع او انه غير موجود اصلا فلا يعطي للمحافظ الحق في اصدار قراره و الاستمرار فيه .

خامسا : الغاية : وهو ان تكون قرارات المحافظ العقاري تهدف الى تحقيق المصلحة العامة كغاية وهدف لها¹، من جانب تنظيم السجلات والبطاقات و تداول العقارات و حمايتها و تنظيمها. فالغاية الوحيدة من كل قراراته هي المصلحة العامة فان انحرف عنها لقصد مصلحة فردية او خاصة فان قراره غير مشروع بسبب الانحراف في استعمال سلطته لأغراض خاصة غير المصلحة العامة .

1- عادل بو عمران، مرجع سابق، ص. 289.

المبحث الثاني : المنازعات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري :

"يرفض المحافظ العقاري ايداع العقود و الوثائق المرفقة بها بغرض شهرها في حالة وجود عيب او نقائص مهمة تكون سهلة الاكتشاف بعد فحص سريع لمجمل الوثائق المودعة ،والأصل ان رفض الايداع (الرفض الكلي) هو اجراء فوري وكلي يتعلق بالوثائق المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو وعدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثائق المودعة"¹ .

لكن يرد على هذه القاعدة استثناء ذكرته المادة 106 من المرسوم 63/76 السابق و اوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الايداع جزئيا

-حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لان الوثيقة المودعة تتضمن اجراءات كثيرة و مميزة بعدد المالكين حيث يمكن ان يشمل الرفض البعض دون البعض الاخر .

-حالات المزايمة حسب قطع الاراضي او البيوع المتميزة بموجب عقد واحد و في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة اجراءات كثيرة لعدد قطع الاراضي التي تمت بمقتضاها البيوع

-حالة ما اذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن امتياز او رهون او نسخة من التنبية المساوي للحجز , وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق او الحوز فان الاجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا

1-بن خضرة زهيرة،مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري،(مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القنون الخاص،عقود ومسؤولية)،كلية الحقوق ،بن عكنون،جامعة الجزائر، 2007/2006 (غ منشورة)،ص.45 .

للشروط القانونية ام حالات الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

المطلب الاول : رفض الإيداع : نتناوله من خلال نقطتين نتناول في الاولى اسباب رفض

الايداع وفي الثانية نتناول اجراءات رفض الايداع .

الفرع الاول : اسباب رفض الايداع : اسباب رفض الايداع تم ضبطها في المادة 100 من

المرسوم 63/76 السابق الذكر، ويمكن اجمالها في النقاط التالية :

1-عدم تقديم الدفتر العقاري .

2-عدم تقديم مستخرج من مسح الاراضي في حالة تغيير الملكية ووثائق القياس (هاتان

الوثيقتان مطلوبتان اذا تعلق الامر بعقارات واقعة في منطقة ممسوحة) .

3-و تعتبر في حكم مماثل لحالة عدم تقديم مستخرج لمسح الاراضي السهو الذي يشوب

الوثيقة كعدم ذكر احدى العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة ، او تقديم مستخرج يرجع تاريخه

الى اكثر من ستة اشهر.

4-اذا لم يتم التصديق على هوية الاطراف وكذلك الشرط الشخصي وفقا للشروط المنصوص

عليه في المواد 62 و 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

5-عدم تقديم وثيقة من المفروض تسليمها الى المحافظ العقاري او تقديم وثيقة لا ترقى الى

درجة الاثبات المطلوب .

1-المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976،المتضمن تاسيس السجل العقاري،الجريدة

الرسمية العدد 30 المؤرخ في 13/04/1976، ص 510.

- 6- عدم تعيين العقارات طبقاً للتدابير المنصوص عليها في المادة 66 من المرسوم 63/76 .
- 7- إذا لم يتضمن الجداول التي تنص على ايداعها المواد 93 , 95 و 98 من نفس المرسوم السابق على اية من البيانات المطلوبة بموجب هذه المواد ، او عندما تكون هذه الجداول غير محررة في الاستمارات المقدمة من طرف الادارة ، و نلاحظ انه بالرجوع الى هذه المرجعيات القانونية فإنها تنص على الجداول المتعلقة بقيد الرهون والامتيازات و تجديد قيدها .
- 8- إذا تبين ان العقد المقدم الى الشهر غير صحيح من حيث الشكل ويظهر ذلك من خلال الصورة الرسمية او النسخ المودعة بغرض شهرها او عندما لا تتوافر في هذه الصورة او النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري العمل به .
- 9- حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه طبقاً لأحكام المواد 67 الى 71 من المرسوم 63/76 السابق .
- بالإضافة الى الحالات السابقة هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353 من قانون التسجيل¹ و تتمثل فيما يلي :
- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات .
- عدم الدفع المسبق لرسم الشهر العقاري من طرف ملتمس الايداع .

1- الامر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخ في

وهناك حالة اخرى جاء بها الاجتهاد القضائي من خلال القرار رقم 146 المؤرخ في

1998/03/09 الصادر من الغرفة الادارية للمحكمة العليا سابقا هذه الحالة تتمثل في رفض

ايداع لعقد شهرة لعقار له سند رسمي و شهر لدى المحافظة العقارية، و يعتبر هذا القرار

تدعيما لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري، وبالتالي لا يمكن لواضع اليد على عقار

مهما طال امد وضع يده اكتسابه بالتقادم و تحرير عقد شهرة بشأنه اذا كان سند ملكيته مشهر

بالمحافظة العقارية .

وقد اكدت ذلك الغرفة العقارية في قرارها الاتي " ان الدفاتر العقارية الموضوعة على اساس

مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الاراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة

في نشأة الملكية العقارية ومن الثابت قانونا كذلك ان الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد

لإثبات الملكية "

الفرع الثاني :كيفية رفض الايداع :

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع وقبل تبليغ قراره للمودع يبحث فيما اذا كانت هناك

اسباب اخرى للرفض و ذلك عن طريق فحص العقود و الوثائق المودعة و حصر كل

الاطياء و النقائص الموجودة فيها و هذا قصد القيام بعملية التسوية مرة واحدة و تفادي رفض

الايداع مرات اخرى¹

1-بن خضرة زهيرة ،مرجع سابق،ص.50.

و يتم تجسيد قرار رفض الايداع في رسالة مكتوبة في شكل قرار اداري ،توجه لمودعي العقود او المحررات، يحدد بموجبها تاريخ الرفض و اسبابه و النص القانوني الذي يبرره ،مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك .¹

ويبلغ قرار الرفض الى الموقع على التصديق ،الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة ، وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض .

وبالرجوع الى نص المادة 107 من المرسوم 63/76 السابق النكر نجد ان مدة تبليغ قرار الرفض هي خمسة عشر يوما من تاريخ الايداع .

اما فيما يخص اجراءات التبليغ فإنها تتم اما برسالة موصى عليها مع اشعار بالوصول، او بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل اقرار بالاستلام .

وحول كيفية مسك ملف الرفض من قبل المحافظ العقاري فيتم عن طريق عدة ملفات فرعية ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض ، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ ، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات ،فعندما يتخذ المحافظ العقاري قراره برفض الايداع يجب عليه التأشير على ذلك في الملف الخاص بالقضايا في انتظار الرفض ،مع ذكر تاريخه وسببه والنص القانوني الذي استند اليه .

1-رمول خالد ،المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري،(مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري

والزراعي) ،جامعة سعد دحلب ،البلدية،99/2000،(غ منشورة) ،ص.80.

"وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض المقدرة بشهرين ابتداء من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض و تاريخ رفضه لها ،فان الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي .

وفي حال قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الاجال القانونية ،فان الملف الفرعي يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي سوف يقضي بتقرير احد الحلين :

-اما ان يؤكد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الايداع ،وبالتالي يرتب الملف في هذه الحالة في الملف الفرعي النهائي .

-اما اذا الغى الحكم قرار المحافظ العقاري ،يتعين على هذا الاخير اتمام اجراءات الشهر بطريقة عادية.¹

1-بن خضرة زهيرة ,مرجع سابق,ص.51.

المطلب الثاني : رفض الاجراء :

اذا كان رفض الايداع يستوجب فحصا شاملا وسريع فان رفض الاجراء يتطلب فحصا كاملا ودقيقا ووقتا كافيا من اجل دراسة الوثائق التي تم قبول ايداعها وتم تقييدها في سجل الايداع ويتطلب هذا الفحص اجراء بعض المقارنات مع الوثائق التي شهرت من قبل في مجموعة البطاقات العقارية¹

الفرع الاول :أسباب رفض الاجراء :

ان أسباب رفض الاجراء تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع حماية للمتعاملين، وقد اشار اليها نص المادة 101 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، حيث يمكن حصرها في النقاط التالية :

-اذا كانت الوثائق المودعة و الاوراق المرفقة بها غير متوافقة .

-عندما يكون مرجع الاجراء السابق المطلوب غير صحيح وهذا بموجب المادة 01/95 من

المرسوم 63/76 ،وتتعلق بالجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهون والامتيازات فإذا كانت هذه

الاخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قيد الشهر يتم رفض الاجراء .

-اذا كانت صفة المتصرف او الحائز الاخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع

البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .

-اذا كان تعيين الاطراف و تعيين العقارات او الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65

1-بن خضرة زهير،مرجع سابق ،ص.52 .

من المرسوم 63/76 السابق غير متوافقة مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

-إذا اكتشف ان الحق غير قابل للتصرف فيه عملا بالمادة 104 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

-إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوبا بأحد اسباب البطلان المشار اليها في المادة 105 من المرسوم السابق .

-عندما يظهر وقت التأشير على الاجراء بان الايداع كان من الواجب رفضه .

وحوصلة لما سبق نلاحظ ان المشرع الجزائري اورد اسباب رفض الاجراء على سبيل الحصر متخذاً موقفاً معاكساً للمشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد اسباب رفض الاجراء مانحاً السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير اي سبب جدير ان يكون دافعاً للرفض¹

الفرع الثاني : كفيات رفض الاجراء :

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الاجراء بسبب من الاسباب المذكورة سابقاً فإنه يقوم بتوقيف اجراءات الشهر ويقوم بتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في اسفل الصورة الرسمية او النسخ او الجداول وذلك في اجل اقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الايداع ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى بها²، عليها اشعار بالاستلام او عن طريق التسليم الشخصي مقابل اقرار بذلك وذلك الى الموطن الذي اشار اليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة .

1-بن خضرة زهير، مرجع سابق، ص.52 .

2-عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الادارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص.404.

ومن اجل تسوية الوضعية فانه تعطى للموقع على شهادة الهوية (المودع) مهلة خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ الاشعار بالاستلام او التبليغ المباشر او من تاريخ الاشعار بالرفض في الرسالة المصى عليها ،حتى يتسنى له اتمام الوثيقة الناقصة او ايداع الوثيقة التعديلية. فإذا قام الموقع على شهادة الهوية بإتمام الوثائق الناقصة او ايداع الوثيقة التعديلية خلال اجل خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه ،يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الاجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "اجراء قيد الانتظار" ويأخذ الاجراء في هذه الحالة رتبة ذات اثر رجعي الى تاريخ الايداع .

اما اذا لم يقم الموقع على شهادة الهوية خلال خمسة عشر يوما بإتمام الوثائق او ايداع الوثائق التعديلية او اخبر المحافظ العقاري عن رفضه او عدم قدرته على القيام بذلك ،فان الاجراء يرفض على التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم 63/76 السابق الذكر و تكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ العقاري في سجل الايداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري .

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال ثمانية ايام من تاريخ انقضاء مهلة خمسة عشر يوما الممنوحة للموقع على شهادة الهوية، مع ارجاعه الوثيقة محل الرفض اما مباشرة او عن طريق رسالة موسى عليها مع اشعار بالاستلام ،يوضح فيها تاريخ قرار الرفض و النص القانوني الذي يبرر هذا القرار و تجدر الاشارة ان قرار رفض المحافظ العقاري للإجراء يمكن

ان يكون موضوع طعن امام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية، وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الاشعار بالاستلام الرسالة الموصى عليها او من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها"¹ .

وفي كل الاحوال ومهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الایداع او رفض الاجراء فإنها تكون قابلة للطعن امام الجهات القضائية المختصة² .

وتجدر الإشارة الى ان هناك منازعات اخرى ترتبط بعملية المسح العقاري، تنثار اثناء عملية المسح وتعرف بمنازعات الترقيم المؤقت ومنازعات الترقيم النهائي للعقارات، و تنثار غالبا حول الحدود المشتركة للمالكين او حول مساحة العقارات، فإذا كان احد اطراف النزاع هيئة عمومية فان الفصل في النزاع حول الترقيم يكون من اختصاص القضاء الاداري اما ان كانوا افراد عاديين فالنزاع يفصل فيه القضاء القضاء العادي بعد استيفاء اجراءات و محاولات الصلح بين اطراف النزاع .

وتقوم مسؤولية المحافظ العقاري في حالة كان القرار الذي اصدره مخالف لمبدأ المشروعية، كان يكون مشوبا بعيب مخالفة القانون لاسيما المادة 100 و 101 من المرسوم 63/76 السابق الذكر وكذا انحراف المحافظ العقاري بالسلطة وذلك بتغليب الصلح الخاص عن الصالح العام او جلب منفعة لنفسه او لغيره و هنا يكون الخطأ جسيما تترتب عليه مسؤولية اتجاه القضاء .

1-المادة 110 من المرسوم 63/76 السابق المؤرخ في 1976/03/25 .

2-بن خضرة زهير،مرجع سابق،ص.56 .

الفصل الثاني : الاختصاص بالنظر في منازعات قرارات المحافظ العقاري.

قرارات المحافظ العقاري كغيرها من القرارات الادارية تخضع للرقابة الادارية ممثلة في السلطة الرئاسية ممثلة في شخص المدير الولائي للحفظ العقاري و هو هيئة تنفيذية محلية والسلطة الوصائية ممثلة في وزارة المالية ,وتخضع للرقابة القضائية بنوعيتها القضاء العادي و القضاء الاداري وهذا كله من اجل حماية المتعاملين من تعسف المحافظ العقاري بالإضافة الى توجيه المحافظ العقاري لاتخاذ القرارات السليمة و الصحيحة , وعليه قسمنا هذا الفصل الى مبحثين

المبحث الاول : اختصاص الادارة (الرقابة الادارية) :

تلعب الرقابة الادارية دورا مهما في توجيه العمل الاداري الى الاتجاه الصحيح الذي يخدم المصلحة العامة كما تهدف الى تحديد موطن الخلل على مستويات الادارة المختلفة وهذا عن طريق استعمال اساليب مختلفة في العمل الاداري .

ولتحديد مفهوم الرقابة الادارية ودورها في حل المنازعات الادارية التي تلحق بقرارات المحافظ العقاري و الحد منها سوف نتناول :

المطلب الاول : مفهوم الرقابة الادارية على قرارات المحافظ العقاري :

يمارس المحافظ العقاري سلطته الادارية عن طريق القرارات التي يتخذها و العمل اليومي الذي يقوم به من اعداد السجلات و البطاقات و اجراءات الشهر والدفاتر العقارية ...الخ كل هذا النشاط يعد مرجع للتدقيق و الرقابة الداخلية من طرف المحافظ نفسه او الرقابة الخارجية من طرف السلطة الرئاسية او السلطة الوصائية ،بواسطة مجموعة من الوسائل والطرق تعرف بوسائل الرقابة .

الفرع الاول : ماهية الرقابة الادارية على قرارات المحافظ العقاري :

الرقابة الادارية هي وظيفة ادارية وعملية مستمرة متجددة يتم بمقتضاها التحقق من ان الاداء و العمل ،يتم على النحو الذي حدده القانون و المشرع ،وهذا بغرض التقويم و التصحيح والتوجيه، وبما ان المحافظة العقارية تسير نشاطها عن طريق قرارات ادارية فان الرقابة تكون على هذه القرارات و مدى ملائمتها لمبدأ المشروعية .

و تعتمد الرقابة الادارية على مجموعة من الوسائل نذكر منها¹ :

1- **البيانات الاحصائية و الرسوم البيانية** : وتكون دورية وهي عبارة عن تقارير دورية شهرية، او اسبوعية او يومية ترسل الى الجهة الرئاسية .

2- **السجلات** : تستخدم كوسيلة للرقابة الداخلية حيث تستخرج منها البيانات عن الاداء الفعلي للأعمال ،و تعتبر السجلات على مستوى المحافظة العقارية ذات حجية قانونية وخاصة انها تؤشر دوريا من طرف القاضي المختص اقليميا² .

3- **الملاحظات الشخصية** : هي عبارة عن اتصال مباشر بين الرئيس و المرؤوس المباشرين وغير المباشرين (المحافظ العقاري ،المدير الولائي للحفظ العقاري ،وزير المالية) ،حيث يتفقد الرئيس بنفسه سير العمل اثناء مراحل المختلفة والتأكد من مدى مطابقته للقوانين والتعليمات الادارية ،ومن ثم ابداء الملاحظات و التعليمات الشفهية و الكتابية .

1-اغادير بنت سالم العيدروس،مقدمة في الادارة،بدون تاريخ،(https://uqu.edu.sa/staff/ar/4180304) ،ص.64 .

2-عمار بوضياف ،مرجع سابق،ص.401.

الفرع الثاني : انواع الرقابة الادارية على قرارات المحافظ العقاري:¹

اولا :الرقابة حسب المعايير :

- 1-الرقابة على اساس الاجراءات :تقوم الرقابة على اساس القواعد والجراءات بمقارنة الاجراءات التي يقوم بها "المحافظ العقاري" ،و مقارنتها بمجموعة القوانين و القواعد و الضوابط فهي تركز على الاجراءات و التصرفات ،وليس على القرارات النهائية .
- 2- الرقابة على اساس النتائج :تقوم على اساس مقارنة القرارات النهائية مع القوانين المعمول بها، ومدى احترامها لمبدأ المشروعية القانونية .

ثانيا :الرقابة حسب موقعها من الاداء :

- 1-الرقابة السابقة :وتسمى بالرقابة المانعة او الوقائية ،و تهدف الى ترشيد القرارات الادارية و تنفيذها بصورة سليمة وفعالة .
- 2-الرقابة اللاحقة :وهي الرقابة البعدية تكون بعد صدور القرارات بصفة نهائية ،وهدفها تقويم القرارات وتصحيحها او تعديلها ،بما يتماشى مع اللوائح و القوانين .

ثالثا :الرقابة وفقا لمصدرها :

- 1-الرقابة الداخلية :ويقصد بها الرقابة التي يقوم بها المحافظ العقاري بنفسه ،على جميع اوجه نشاطاته وعلى جميع مستويات التنظيم داخل المحافظة .
- 2-الرقابة الخارجية :وهي متممة للرقابة الداخلية تكون من طرف سلطة اخرى سواء كانت

1-اغادير بنت سالم العيدروس،نفس المرجع السابق.66.

سلطة مركزية كوزير المالية او لا مركزية كالمدير الولائي للحفظ العقاري .

المطلب الثاني : رقابة السلطة الرئاسية والسلطة الوصائية :

المحافظ العقاري هو موظف عمومي تابع لقطاع الوظيف العمومي ،يعمل تحت رئاسة المدير الولائي للحفظ العقاري على مستوى الولاية (الامركزي) ،وتحت وصاية وزارة المالية على مستوى مركزي و بالتالي يخضع لرقابة كليهما ولفهم الرقابة الادارية على قرارات المحافظ العقاري قسمنا هذا المطلب الى :

الفرع الاول : رقابة السلطة الرئاسية :حيث تخول القوانين والأنظمة للرئيس الاداري حق

التدخل للتعقيب على اعمال مرؤوسيه ،من اجل المصادقة عليها او تعديلها او الغائها ،سواء كان ذلك من تلقاء نفسه او بناء على تظلم اداري او طعن رئاسي " ¹ .

"وقد نصت المادة 07 من المرسوم 88-131 الذي ينظم العلاقات بين الادارة و المواطن على مايلي : يجب على الادارة ان تمارس رقابة صارمة في جميع مستويات المراقبة السلمية على سلوك اعوانها و انضباطهم ،ويجب ان تتأكد دوما بأنهم يضطلعون بمهامهم في كنف احترام حقوق المواطنين احتراماً دقيقاً " ² .

وبالرجوع الى المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 نجد انه ينص على انه تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون املاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية ،مما يعني ان

1-محمد الصغير بعلي،الوجيز في المنازعات الادارية،دار العلوم والنشر،غابية،الجزائر،2002،ص.23 .

2-عزري الزين ،مرجع سابق ،ص. 41.

المحافظ العقاري يعمل تحت سلطة المدير الولائي للحفظ العقاري على مستوى محلي، وبالتالي يخضع لرقابته على مستوى النشاط والقرارات .

وباعتبار ان المحافظ العقاري هو موظف عمومي يخضع لقانون الوظيفة العامة "فهو ملزم حسب المادة 40 و 41 من الامر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 بتنفيذ المهام الموكلة اليه واحترام سلطة الدولة وفرض هيبتها، وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها بكل امانة وبدون اي تحيز"¹ .

كما ان المحافظ العقاري اثناء تأدية مهامه يكون ملزما بتنفيذ التعليمات السلمية وطاعة رؤسائه، وفي هذه النقطة الخاصة بالطاعة هناك جدل فقهي حول الالتزام التام بأوامر الرئيس حتى ولو كانت مخالفة للقانون، او رفض الاوامر وعدم تنفيذها بحجة مخالفتها لمبدأ المشروعية .

"وموقف المشرع الجزائري في هذه النقطة جاء في نص المادة 129 من القانون المدني

الجزائري :لايكون الموظفون و العمال مسؤولين شخصا عن اعمالهم التي اضررت بالغير اذا قاموا بها تنفيذا لأوامر صادرة اليهم من الرئيس ،متى كانت طاعة هذه الاوامر واجبة عليهم ،حيث يتحمل الرئيس المسؤولية الناتجة عن قراره غير المشروع"²

ونصت المادة 180 من الامر 03/06 السابق ذكره انه من اخطاء الدرجة الثالثة رفض تنفيذ

1- احمد هنية، "واجبات الموظف العمومي في قانون الوظيفة العامة"، محاضرات القيت على طلبة السنة الاولى، تخصص

اداري عام، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014 .

2- نفس المرجع السابق .

تعليمات السلطة السلمية في اطار تأدية المهام المرتبطة بالوظيفة دون مبرر مقبول ،اي يجب ان يقدم الموظف مبررا مقبولا في حالة عدم تنفيذ اوامر الرئيس الاداري .

ومن كل ما سبق يمكن ان نلخص مظاهر السلطة الرئاسية للمدير الولائي للحفاظ العقاري على المحافظ العقاري في :

1-سلطة الرئيس على شخص المرؤوس :وتشمل سلطة التقييم و التأديب و العزل والترقية ...الخ , وهذا بالرجوع الى الوزارة الوصية .

2-سلطة الرئيس على اعمال المرؤوس :

أ-سلطة الرقابة و التوجيه

ب-سلطة الرقابة والتعقيب :لاتقتصر سلطة الرئيس الاداري على الرقابة والتوجيه و الامر بل تشمل ايضا :

-سلطة المصادقة والإجازة لقرارات المحافظ العقاري

-سلطة تعديل قرارات المحافظ العقاري

-سلطة الالغاء كإلغاء القرارات الغير مشروعة

-سلطة السحب اي اعدام القرار الاداري بأثر رجعي وكأن القرار لم يكن اصلا

-سلطة الحلول اي يمارس المدير الولائي للحفاظ العقاري مهام المحافظ العقاري اذا تقاعس هذا

الاخير عن ادا مهامه الموكلة اليه بموجب القانون .

الفرع الثاني : رقابة السلطة الوصائية :

يعين المحافظ العقاري بموجب قرار من وزير المالية من اجل ادارة هيئة عمومية مكلفة بالشهر العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية¹.

حدد المرسوم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 الذي يحدد كفايات تنشيط الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى الولاية وحدد المهام الموكلة للمحافظة العقارية وكذلك تنظيمها وتحديد مراقبة ذلك .

مهمة التنسيق و المراقبة اوكلت الى مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية و بموجب المرسوم 189/90 المؤرخ في 1989/07/23 الذي خول بعض مهام المحافظة العقارية لوزير الاقتصاد حيث انه المشرف العام للمحافظات العقارية و مسك السجل العقاري وضبطه على مستوى وزارته .

مما سبق نستنتج ان المحافظ العقاري يعمل تحت وصاية وزير المالية هذا الاخير يمارس سلطة على المحافظ العقاري من خلال سلطة التعيين , العزل , العقابالخ بالإضافة الى سلطته على اعماله كالرقابة والتوجيه والإلغاءالخ².

1-بن عائشة نبيلة،(مسؤولية المحافظ العقاري)،الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية ،جامعة

المدية،2011، ص.2 .

2-انظر الملحق رقم 1

المبحث الثاني : اختصاص القضاء (الرقابة القضائية) :

خوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطته عند ايداع الوثائق التي تراعى فيها الشروط القانونية من اجل اجراء عملية الشهر العقاري، منح القانون للمتضرر حق طلب الغاء قرارات المحافظ العقاري، متى رأى انها غير مشروعة وذلك باللجوء الى القضاء .

وما دام الاصل العام المقرر للقرارات الادارية خضوعها لرقابة القضاء الاداري او القضاء العادي، باعتبار ان المشرع الجزائري اجاز للقضاء العادي النظر في بعض المنازعات التي يكون مصدرها قرارات المحافظ العقاري، سوف نتناول النقاط التالية.

المطلب الاول : رقابة القضاء العادي:

ينظر القضاء العادي في قسمه العقاري في النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية و الحقوق التي تم شؤها و في منازعات الترقيم المؤقت وهذا ما نصت عليه المواد 515 و 516 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 ولفهم المنازعات التي تعرض على القضاء العادي ويكون محورها قرارات المحافظ العقاري سوف نتناول مايلي :

الفرع الاول : الاختصاص بالنظر في الدعاوى امام القضاء العادي :

اولا : الاختصاص النوعي للقضاء العادي : و هو توزيع الاختصاص بين طبقات المحاكم

داخل الجهة القضائية الواحدة على اساس نوع الدعوى مدني,تجاري ,اسرة , عقاريالخ

فالاختصاص النوعي للقضاء العادي يتوجب تكوين متخصص للقضاة نظرا لكثرة القضايا و

تشعبها .

و الاختصاص النوعي للقضاء العادي للفصل في منازعات الملكية العقارية يؤول الى القسم

العقاري والذي استحدثته وزارة العدل على مستوى المحاكم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في

1994/04/01 المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 15/09/1996"¹

ولا تتمتع هذه الاقسام بالاختصاص النوعي وإنما اجراء تنظيمي يسهل الفصل في المنازعات

العقارية .

ويختص القسم العقاري حسب نص المادة 511 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية في

المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية ،كما يختص في القضايا المنصوص عليها في المواد من

512 الى 517 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ,

ولقد نصت المادة 515 السابقة على ماييلي " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال

او فسخ او تعديل او نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها "

1- لبيض ليلى،منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية)،كلية الحقوق

والعلوم السياسية،جامعة محمد خيضر،بسكرة،2011/2012، (غ منشورة)،ص.250 .

ونصت المادة 516 على "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في

السجل العقاري القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص"

وقد فصلت المادة 515 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية في الجدل الذي كان قائما بين

الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الاداري في منازعات العقود التوثيقية التي تم شهرها

من طرف المحافظ العقاري بالطرق القانونية، و اولى الاختصاص فيه للقضاء العادي بالقسم

العقاري"¹.

"كما اعطى المشرع قاضي المادة الجزائية الاختصاص بالنظر في بعض المنازعات مثل تلك

التي اوردها المادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس

اجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: 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"²

مما سبق نلاحظ ان القانون قيد رفع الدعوى العمومية وأعطى الصلاحية لمدير الحفظ العقاري

الولائي المختص اقليميا دون باقي المتضررين، وهذا خلافا للقواعد العامة في قانون الاجراءات

المدنية والإدارية .

1- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص. 251.

2- محمودي عبد العزيز، اليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص. 340.

ولقد تخلى القضاء الاداري في العديد من الاحيان عن الفصل في مثل هذه المنازعات وهذا ما اكده مجلس الدولة في عدة قرارات منها القرار رقم 294199 المؤرخ في 2000/06/12 والذي جاء فيه "ان العقد التوثيقي تخرج مسالة الغائه عن نطاق صلاحيات القاضي الاداري مما يتعين اخراج الوالي ومدير املاك الدولة من الخصام و التصريح بعدم الاختصاص" .

و الاختصاص النوعي من النظام العام يقضي به القاضي من تلقاء نفسه ،في اي مرحلة كانت عليها الدعوى كما جاء في المادة 36 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

ثانيا : الاختصاص الاقليمي للقضاء العادي (العقاري) : لقد وضع المشرع الجزائري ضوابط تبين متى تكون محكمة ما مختصة محليا دون غيرها بالنظر في الدعاوى .

ولأن القاعدة العامة في الاختصاص الاقليمي هي ان المدعي يسعى الى المدعي عليه في اقرب المحاكم الى موطنه وهي قاعدة قديمة كانت موجودة العهود القديمة (الروماني) ¹.

وقد نصت المادة 37 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على مايلي "يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه ،وان لم يكن له موطن معروف يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يكون فيه اخر موطن له ،في حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموقع المختار، مالم ينص القانون على خلاف ذلك"

وان تعدد المدعي عليهم يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة

1-ليبيض ليلي ،مرجع سابق،ص.253.

اختصاصها موطن اقدمهم حسب المادة 38 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
ولقد خرج المشرع الجزائري عن هذه القاعدة فأورد عليها بعض الاستثناءات ،مراعاة لمصلحة
العدالة وهذا بموجب المادتين 39 و 40 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
في المواد العقارية و الاشغال المتعلقة بالعقار او دعاوى الايجارات بما فيها التجارية المتعلقة
بالعقارات و الدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية يؤول الاختصاص الاقليمي للمحكمة التي يقع
في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الاشغال .
نستخلص مما سبق ان الاختصاص الاقليمي كقاعدة عامة يؤول لمحكمة المدعي عليه وهذا اذا
تعلق الامر بإبطال العقود المشهورة من طرف المحافظ العقاري ،
اما اذا تعلق الامر بمنازعات في اجراءات المسح العام او التحقيق العقاري او الترقيم المؤقت ،
فان الاختصاص الاقليمي يؤول الى المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار محل النزاع عملا
بأحكام المواد 40 و 518 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية¹ .

1- لبيض ليلي، نفس المرجع السابق ،ص.254.

الفرع الثاني : مفهوم الدعوى وشروط قبولها امام القضاء العادي:

اولا : مفهوم الدعوى : عندما حرمت الدولة على الفرد اقتضاء حقه بنفسه هيأت له الحماية بواسطة القضاء ، وكان لا بد ان تخول للفرد صاحب الحق او المركز القانوني المعتدى عليه حق الحصول على هذه الحماية، وهذا الحق يسمى بالدعوى القضائية او اختصارا الدعوى .

و الدعوى كما يراها الفقه انها السلطة المخولة لكل شخص له حق يعترف به القانون بوجوده في ان يطلب حماية القضاء لإقرار هذا الحق اذا جحد او ردا لاعتداء عنه او استرداده اذا سلب ، وبهذا فان الدعوى هي اداة ووسيلة قانونية يستطيع بواسطتها صاحب الحق اللجوء الى السلطة القضائية لحماية حقه وبالتالي فان مفهوم الحق يختلف عن مفهوم الدعوى ،

"فالدعوى هي اداة فنية لحماية الحق الموضوعي لذلك فهي مركز قانوني موضوعي مستقل عن الحق الذي تهدف الى حمايته و الحق الموضوعي يسبق دائما الحق في الدعوى من حيث النشأة"¹

ثانيا : خصائص الدعوى القضائية.

1-الدعوى حق وليس واجبا : استعمال الدعوى امر اختياري لا يجبر الشخص على مباشرتها فالشخص مطلق الحرية في ان يتوجه الى العدالة اذا ما اعتدى على حقه فقد يفضل ان يلجا الى الصلح وان يتجنب القضاء "وقد يفضل ان يلجأ الى محكم لما يقدمه نظام التحكيم من

1-عزري الزين، مرجع سابق، ص. 71.

سهولة و يسر في اجراءات التقاضي وتوفيرا للجهد و الوقت و المصاريف"¹

فالدعوى حق خاص للشخص يستعمله باختياره للدفاع عن مصالحه وليس للدفاع عن المجتمع، فهو الذي يستطيع تقدير المصلحة الخاصة به.

2- الدعوى حق يقبل التنازل عنه ولكن لا يجوز الحرمان منه : بما ان الدعوى حق وليست واجبا فهي تقبل التنازل عنها ،ولكن التنازل عن الدعوى لا يعني التنازل عن الحق الموضوعي (استقلال الحق عن الدعوى) إلا اذا كان هناك تنازلا عن الحكم الصادر في موضوع الدعوى ، فإذا تنازل صاحب الحق الموضوعي عن حقه ترتب على هذا انزال حقه في الدعوى سواء قصد المتنازل هذا الاثر ام لا ،ذلك انه يترتب عن التنازل عن الحق الموضوعي زوال اهم شرط لازم لوجود الحق في الدعوى .

3- الدعوى حق يمكن حوالة و انتقاله : نظرا لان الدعوى حق خاص فهي تقبل الحوالة اثناء الحياة (للخلف الخاص كالمشتري مثلا) او بعد الوفاة (للخلف العام كالورثة) وفي كلتا الحالتين تنتقل الدعوى بالحوالة طالما تم انتقال الحق الموضوعي الذي تحميه ،فينتقل حق الدعوى الى الخلف العام والى الخلف الخاص ، فللورثة الحق ان يرفعوا دعوى مطالبين بحق مورثهم لدى الغير فطالما انتقلت اليهم حقوقا موضوعية معينة بالوفاة فانه ينتقل اليهم الحق في رفع الدعوى للمطالبة بهذه الحقوق.

1- لبيض ليلى، نفس المرجع السابق ،ص. 231 .

كما ان للمشتري ان يستعمل الدعوى التي كانت للبائع فالحقوق الموضوعية انتقلت من البائع الى المشتري و معها الدعاوى المقررة لحمايتها .

4-الدعوى تقبل الانقضاء بالتقادم: تخضع الدعاوى لمدة محدودة يجب رفعها فيها فإذا انقضت هذه المدة تقادمت الدعوى ولم تعد لها وجود .

ولان الدعوى حق فهي تنقضي بالتقادم او بمرور مدة معينة لم ترفع خلالها فيها الدعوى ،حيث ان مدة التقادم لا تبدأ من وقت نشأة الحق الموضوعي بل من تاريخ الاعتداء او التهديد بالاعتداء على الحق .

ثالثا : شروط قبول الدعوى القضائية امام القضاء:

1-الصفة : يقصد بالصفة في التقاضي ان يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، اي يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء .¹

ويرى البعض ان توافر شرط المصلحة في الدعوى يستغرق شرط الصفة ،ولهذا فهما شرط واحد إلا ان المشرع الجزائري وبموجب المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية فصل بينهما فالصفة تتميز عن المصلحة عندما يكون المدعي نائبا عن غيره كما لو كان وصيا ،قيما ،او وكيفا...الخ

فالصفة هي صلاحية الشخص لمباشرة الاجراءات القضائية سواء بنفسه او عن طريق ممثله القانوني ،كصفة تمثيل الوكيل او القاصر .

1-عزري الزين ،مرجع سابق،ص.81.

2- المصلحة: يجب ان يكون لرافع الدعوى فائدة يجنيها من وراء مباشرة الدعوى ،تكريسا لمبدأ لا دعوى بغير مصلحة ويعني ذلك وجود منفعة قانونية يتحصل عليها من وراء رفع هذه

الدعوى ،سواء كانت منفعة مادية او معنوية ويشترط لانعقاد شرط المصلحة

أ- ان تكون المصلحة قانونية تستند الى حق او حرية يحميها القانون .

ب- ان تكون المصلحة قائمة او محتملة : الاصل ان المصلحة قائمة وحالة حتى تقبل

الدعوى في حالة ما اعتدي على الحق ،"لكن يجوز حسب المادة 13 من قانون الاجراءات

المدنية و الادارية قبول الدعوى رغم ان المصلحة محتملة وغير حالة ،وذلك بغرض رفع ضرر

محقق او الاستباق لحق يخشى على دليله عند النزاع فيه ،فيجوز قبول اثبات الحالة المستعجلة

رغم ان المنازعة الموضوعية لم تتشب بالفعل وذلك خشية ان يؤدي فوات الوقت و الانتظار

الى حين رفع الدعوى الى ضياع المعالم المراد اثباتها ،وهذا ما جاءت به المواد 939 و 940

من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

3- الاهلية : لم يشترط المشرع الجزائري الاهلية القانونية بقبول الدعوى القضائية بموجب

المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية¹ الاخير مثلما كان عليه الحال في المادة

459 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية القديم وذلك ليس سهوا منه بل لان الاهلية ليست

شرطا لقبول الدعوى و انما هي شرط لصحة المطالبة القضائية ،و بالتالي لصحة اجراءات

الخصومة ، ولذلك فان وسيلة التمسك بعدم توافر الاهلية هي الدفع ببطلان الاجراءات وليس

1-انظر المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية 09/08 الصادر بتاريخ 2008/02/25 .

الدفع بعدم قبول الدعوى، ولا يترتب عن تخلف الاهلية لديه إلا عجزه عن مباشرة الدعوى بنفسه، مما يوجب ان يباشرها نيابة عنه وليه او وصيه .

فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها اي انها شرط لصحة المطالبة القضائية و اجراءات الخصومة وهذا ما جاءت به المادة 64 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية "حالات بطلان العقود غير القضائية و الاجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر :

-انعدام اهلية الخصوم - انعدام الاهلية او التفويض لممثل الشخص الطبيعي او المعنوي .

بالإضافة الى الشروط السابقة لصحة و قبول الدعوى امام القضاء العادي يشترط ايضا :

-عدم مخالفة الدعوى للنظام العام والآداب العامة .

- رفع الدعوى خلال مواعيد معينة لان ممارسة الدعوى مرتبط بمواعيد مسقطة اذا لم يبادر

المدعي برفع دعواه خلالها بشكل سريع سقط حقه في رفع الدعوى امام القضاء .

4- الاذن : و هو ما اعتبره المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية و الادارية من

شروط وجود الحق في التقاضي ، او من شروط قبول الدعوى متى كان الاذن لازما ، وأجاز

للقاضي اثاره عدم وجود الاذن من تلقاء نفسه لارتباطه بالنظام العام وفقا لنص المادة 13 من

قانون الاجراءات المدنية و الادارية ،ومتى اقر القانون وجوب توافر الاذن فان القاضي غير

مجبر للفصل في موضوع الدعوى.

انظر المادة 64 ،من قانون الاجراءات المدنية والادارية ،09/08.

5 : الشروط المتعلقة بالعريضة : تشمل عريضة رفع الدعوى على بيانات حددتها المواد 14

و 15 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية الذي جاء فيهما

المادة 14 " ترفع الدعوى امام المحاكم بعريضة مكتوبة و موقعة و مؤرخة تودع بأمانة الضبط

من قبل المدعي او وكيله او محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الاطراف "

المادة 15 " يجب ان تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات

الاتية: -الجهة القضائية التي ترفع امامها الدعوى .

-اسم ولقب المدعي و موطنه .

-اسم و لقب المدعي عليه و موطنه فان لم يكن له موطن معلوم فاخر موطن له .

-الاشارة الى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي و مقره الاجتماعي و صفة ممثله

القانوني او الاتفاقي .

-عرضا موجزا للوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .

-الاشارة عند الاقتضاء الى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى .

بالإضافة الى الشروط الواردة في المواد 14 و 15 السابقتين يشترط ايضا ان تدفع الرسوم

المحددة قانونا مقابل ايداع العريضة لدى امانة الضبط :وهذا حسب نص المادة 17 من قانون

1-انظر المواد 14، 15، 17 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 .

الاجراءات المدنية والإدارية التي أكدت انه لا تقيد العريضة الافتتاحية لدى امانة الضبط إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا إلا ما استثناه القانون بنص .

-شهر عريضة رفع الدعوى : وفقا لنص المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية اذا تعلق الدعوى بعقار او حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وجب شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية وتقديمها في اول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت ايداعها للإشهار وهو نفس القيد الذي كرره المشرع بموجب المادة 519 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية محدد الدعوى الواجبة الشهر بدعوى الفسخ او الابطال او تلك الرامية الى تعديل او نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها و هو ما ورد في المادة 85 من المرسوم 63/76 السابق الذكر " ¹ .

1-ليبض ليلي ،نفس المرجع السابق ،ص.256.

المطلب الثاني : رقابة القضاء الاداري :

قد يحدث ان يصدر المحافظ العقاري قرارات ادارية تؤثر في المراكز القانونية لأشخاص القانون العام او الخاص ،فتكون هذه القرارات عرضة للطعن امام القضاء الاداري لإلغائها اذا كانت مخالفة لمبدأ المشروعية ،او المطالبة بالتعويض اذا كان القرار اثر سلبا على المراكز القانونية، وهذا ما يعرف بدعوى القضاء الكامل او دعوى الرجوع وللفهم اكثر قسمنا هذا المطلب الى الفرع الاول : الاختصاص بالنظر في الدعاوى امام القضاء الاداري :

اولا : اختصاص المحاكم الادارية :

1- الاختصاص النوعي : نصت المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على "المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل اول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية طرفا فيها" ،ويشترط للانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية للنظر في المنازعات الادارية ان يكون احد طرفي النزاع شخصا من اشخاص القانون العام و هو الدولة ، الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية (المحافظة العقارية) وهذا ما نصت عليه المادة 801 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية " تختص المحاكم الادارية في: أ- دعوى الغاء القرار الاداري والدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية الصادرة عن -الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية . -البلدية و المصالح الادارية الاخرى للبلدية .

ب-دعاوى القضاء الكامل .

ج-القضايا المخول لها بموجب نصوص خاصة .

و فيما يتعلق باختصاص المحاكم الادارية في منازعات قرارات المحافظ العقاري فإنها تنظر

في: -منازعات الترقيم المؤقت التي يكون احد اطرافها اشخاص القانون العام .

-منازعات الترقيم النهائي (الدفتري العقاري) .

-المنازعات المتعلقة برفض الابداع , رفض الاجراء , الشهر العقاري .

و هو الاختصاص الذي اكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات منها القرار رقم 392317

المؤرخ في 2007/03/14 الذي جاء فيه "ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الاداري متى

كانت وكالة مسح الاراضي او المحافظة العقارية طرفا في النزاع"

2- **الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية** : يتحدد الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية

وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها بموجب المواد 37 و 38 من قانون الاجراءات المدنية و

الادارية و هو موطن المدي عليه بشكل عام ،مع بعض الاستثناءات التي اوردها سابقا.

اما عن طبيعة الاختصاص النوعي و الاقليمي للمحاكم الادارية فهما من النظام العام يجوز

اثارته من طرف احد الخصوم في اي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يجب اثارته تلقائيا من

طرف القاضي و هذا ما نصت عليه المادة 807 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

1-انظر المواد 37، 38، 807 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 .

"الاختصاص النوعي و الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية من النظام العام يجوز اثاره
الدفع بعدم الاختصاص من احد الخصوم في اي مرحلة كانت عليه الدعوى ،كما يجب اثارته
تلقائياً من طرف القاضي"

نشير الى ان المرسوم التنفيذي 356/98 نظم الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية حيث
اولى الاختصاص للغرفة الادارية بالمجالس القضائية الى غاية تنصيب المحاكم الادارية على
مستوى القطر الوطني .

-اجراءات التقاضي على مستوى المحاكم الادارية:

تبدأ اجراءات التقاضي في المحاكم الادارية بإجراءات التحقيق الاولية التي يقوم بها المستشار
المقرر الذي يعينه رئيس التشكية ،كما منح المشرع للقاضي اثناء سير الدعوى سلطة اصدار
الاوامر لأطراف الخصومة ،لاتخاذ الاجراءات الممكنة التي تتعلق بالدعوى .

و يفصل القاضي اولاً في قبول او رفض الدعوى من حيث الشكل او الاجراءات ، وإذا رفض
الدعوى شكلاً فلا يجوز له التطرق لموضوع النزاع وبهذا الاجراء تنتهي كل المراحل الاجرائية
للدعوى ،ويمكن للمدعي ان يصحح الاجراءات او يستأنف الحكم اذا رأى ان المحكمة اخطأت
في صحة الإجراءات "1.

1-شريط السبتي"المنازعات الادارية والدعوى الادارية" ،محاضرات القيت على طلبة قسم الكفاءة المهنية للمحاماة،قسم
الحقوق،كلية الحقوقوالعلوم السياسية،جامعة بسكرة،2013/2014 ،ص.56.

وتصدر الاحكام القضائية الادارية في جلسة علنية وبهيئة مشكلة من ثلاثة قضاة ،"ويشترط القانون ان تشمل الاحكام على موجز لوقائع الدعوى وتسبب ماقضت به الجهة القضائية والرد على دفع و طلبات الاطراف و النصوص القانونية التي اعتمدوا عليها"¹.

ثانيا : مجلس الدولة : يختص مجلس الدولة بموجب القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 بالفصل في دعاوى الالغاء و التفسير وتقدير المشروعية في القرارات الادارية الصادرة عن السلطات الادارية المركزية ،كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة² و الفصل في استئناف الاحكام و الاوامر الصادرة عن المحاكم الادارية ، وكذا بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في اخر درجة على الجهات القضائية الادارية ،وكذا الطعون بالنقض وهذا وفقا لنص المواد 901 , 902 , 903 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

1-انظر المادة 277 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 .

2-عادل بو عمران ،مرجع سابق ،ص.220.

ثالثا : محكمة التنازع : "يحدث رغم توزيع الاختصاص بين جهات القضاء ان تتنازع جهات قضائية مختلفة قضية واحدة فنتمسك كل جهة بوجهة نظرها ومرجع ذلك الى دقة الاختصاص في بعض الاحيان و محاولة كل جهة ان توسع ولايتها"¹

ووفقا للتقدير القانوني يوجد تنازع في الاختصاص و يؤول الاختصاص في حالة التنازع الى محكمة التنازع باعتبارها هيئة قضائية سامية تضمن السير الحسن لنظام القضاء المزدوج، ومن اجل السير الحسن للقضاء العادي و القضاء الاداري جاء دستور 96 بموجب المادة 152 بتأسيس هيئة قضائية تفصل في التنازع بين الجهات القضائية العادية والإدارية . وتم تأسيسها بموجب القانون 03/98 المؤرخ في 03/06/1998 الذي حدد مهامها وتنظيمها. وقد قسم الفقه حالات التنازع في الاختصاص الى :

- 1- **التنازع الايجابي :** وفقا لنص المادة 16 من القانون 03/98 المؤرخ في 03/06/1998 المتضمن اختصاص محكمة التنازع بتنظيمها و عملها "انه قضاء جهتان قضائيتان احدهما خاضعة للنظام القضائي العادي و الاخرى للنظام القضائي الاداري باختصاصهما في النزاع" وتتمثل شروط تنازع الاختصاص الايجابي في :
- تصريح مزدوج بالاختصاص في نزاع واحد .
- صدور قرارات قضائية نهائية من طرف جهات القضاء العادي و جهات القضاء الاداري .
- ان يكون موضوع القرارين القضائيين يتعلق بنفس النزاع .

1-ليبيض ليلي، مرجع سابق، ص. 298 .

2- التنازع السلبي : نصت المادة 16 من القانون 03/98 السابق على انه "يكون تنازع

الاختصاص عندما تقضي جهتان قضائيتان احدهما للنظام القضائي العادي و الاخرى

خاضعة للنظام القضائي الاداري بعدم اختصاصهما في نفس النزاع "

وبالتالي يحق للأطراف اللجوء الى محكمة التنازع بطلب تعيين الجهة القضائي المختصة .

و تتمثل شروط التنازع السلبي في :

- تصريح مزدوج بعدم الاختصاص .

- صدور احكام قضائية نهائية في القضاء الاداري و القضاء العادي .

- يجب ان يكون موضوع القرارين يتعلق بنفس النزاع .

وتشترط المادة 17 من القانون 03/98 انه لا يتم رفع تنازع الاختصاص السلبي إلا بعد نفاذ

كل الطعون العادية و الغير عادية وهذا بهدف الفصل في القضية على مستوى محلي وتسهيل

اجراءات التقاضي امام المواطن والإدارة و تخفيف الضغط على محكمة التنازع.

"مرت عملية التمثيل القضائي بثلاث مراحل اساسية،حيث منحت في المرحلة الاولى الى الوالي

المختص اقليميا يساعده في ذلك رئيس مصلحة الولاية المكلف بشؤون املاك الدولة والشؤون

العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 111 من المرسوم 63/76 السابق ،غير انه بصدر القرار

المؤرخ في 1992/11/21 اصبحت صفة التمثيل القضائي ممنوحة لمدراء املاك الدولة

المختص اقليميا .

1-انظر المواد 17،16 من القانون العضوي 03/98 ،المؤرخ 1998/06/03 في المتضمن تنظيم مهام ودور محكمة التنازع

وألغي هذا القرار بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 1999/02/20 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 10 بتاريخ 1999/03/26، حيث منحت بموجبه صفة التمثيل القضائي الى مديري املاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات فيما يخصه في القضايا المرفوعة امام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الادارية، مع وجوب ذكر اسم وزير المالية الى جانب اسم ممثله في عريضة الدعوى أثناء التقاضي امام الهيئات القضائية¹.

كما منح هذا القرار التمثيل الى المدير العام لأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا ، مجلس الدولة ، محكمة التنازع .²

1-انظر الملحق رقم 2 .

2-تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل درجة الماستر في القانون الاداري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة (غ منشورة)، 2013/2014، ص. 42 .

الفرع الثاني : دعوى الالغاء و دعوى الرجوع لقرارات المحافظ العقاري :

اولا : دعوى الالغاء لقرارات المحافظ العقاري :

1- مفهوم دعوى الالغاء لقرارات المحافظ العقاري : هي تلك الدعوى التي تهدف الى

الغاء القرار الاداري الذي اصدره المحافظ العقاري ، و تتميز هذه الدعوى بان سلطة القاضي

الاداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار الاداري ، ومدى اتفاه مع قواعد القانون و

الغاء ذلك القرار اذا كان مخالفا للقانون ، وهكذا لاتتعدى سلطة القاضي اكثر من الغاء القرار

غير المشروع ، فلا يستطيع القاضي ان يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن او ان يقوم

بسحب قرار المحافظ العقاري او تعديله او ان يصدر قرار اخر محل القرار المعيب الذي

اصدره المحافظ العقاري .

2- شروط قبول دعوى الالغاء :

أ- الشروط المتعلقة بقبول الدعوى : ويمكن اجمالها في العناصر التالية

-شروط القرار الاداري : "هو افصاح الادارة في الشكل الذي يحدده القانون عن ارادها الملزمة

بما لها من سلطة عامة بمقتضى اللوائح و القوانين وذلك بقصد احداث مركز قانوني متى

كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء المصلحة العامة"¹

ومن اهم هاته القرارات قرار الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري وقرار رفض الایداع

و رفض الاجراء ... الخ

1- لبيض ليلي ،مرجع سابق، ص. 286.

ولقد نصت المادة 819 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على "يجب ان يرفق مع العريضة الرامية الى الغاء او تفسير او تقدير المشروعية لقرار اداري تحت طائلة عدم القبول , القرار الاداري المطعون فيه مالم يوجد مانع مبرر"

وان كان المانع هو الادارة يأمرها القاضي المقرر بإحضاره في اول جلسة

-شروط المصلحة : تم التطرق اليها في شروط قبول الدعوى امام القضاء العادي

-شروط الاهلية : تم التطرق اليها في شروط قبول الدعوى امام القضاء العادي

-ميعاد رفع دعوى الالغاء : " ان تحديد ميعاد ثابت للدعوى يشكل بكل تأكيد قيда على حرية

الافراد في مقاضاة الادارة وهذا القيد تفرضه متطلبات المصلحة العامة التي هي موضوع

القرارات الادارية لان هذه الاخيرة يجب ان تتحصن بعد مدة ،اذ لايعقل ان تبقى حرجة وقلقة

عرضة للإلغاء القضائي في اي وقت و مهما طالت المدة و هذا ينعكس سلبا على العمل

الاداري"¹ . وميعاد الطعن في القرار الاداري محدد في المادة 829 من قانون الاجراءات

المدنية و الادارية بأربعة اشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الاداري

الفردى او من تاريخ النشر للقرارات الجماعية او التنظيمية²،اي بمجرد تحقق العلم اليقيني

بالقرار الاداري فان لم يتحقق العلم اليقيني يبقى القرار عرضة للطعن .

وقد تنقطع اجال ميعاد رفع دعوى الالغاء للقرار الاداري حسب ما جاء في المادة 832 من

1- لبيض ليلي ،مرجع سابق، ص. 286.

2-عمار بوضياف ،مرجع سابق ،ص.33.

قانون الاجراءات المدنية و الادارية للأسباب التالية

1- الطعن امام جهات قضائية غير مختصة. 2- طلب المساعدة القضائية. 3- وفاة المدعي

او تغيير اهليته. 4- القوة القاهرة او الحادث الفجائي .

ب-الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى : نصت المادة 816 من قانون الاجراءات المدنية و

الادارية "يجب ان تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من

نفس القانون¹

-وجوب توقيعها من طرف محامي : يجب ان تكون عريضة دعوى الغاء قرارات المحافظ

العقاري موقعة من طرف محامي تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادة 815 من قانون

الاجراءات المدنية و الادارية مع مراعاة احكام المادة 827 من قانون الاجراءات المدنية و

الادارية التي تعفي الدولة و الاشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 (الدولة ، الولاية

،البلدية ،المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية) من التمثيل بمحام في الادعاء او الدفاع

او التدخل .

و اشتراط توقيع العريضة من طرف محام و اعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الاخلال به

يرجع ذلك الى اجراءات التقاضي امام المحاكم الادارية تحتاج الى خبرة كافية و مهارة لا تتوفر

1-عمار بوضياف،دعوى الالغاء،جسور للنشر والتوزيع،الجزائر،الطبعة الاولى،2009، ص.92.

إلا عند المحامين .

-جواز التظلم الاداري المسبق:حسب المادة 830 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية .

- وجوب ارفاق القرار الاداري مع عريضة الدعوى : حسب المادة 819 من قانون

الاجراءات المدنية و الادارية

-ويشترط ايضا كما هو الحال امام القضاء العادي شهر عريضة الدعوى لدى المحافظ العقاري

و يتم ايداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية بأمانة ضبط المحكمة مقابل

دفع الرسوم القضائية ،ثم تقيد بسجل خاص ترقم حسب ترتيب ورودها ،يقيد التاريخ و رقم

التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة عملا بنص المواد 818 , 821 , 823 , 824

من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ثم يتم تبليغها عن طريق محضر قضائي حسب المادة

838 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ويتم تبليغ المذكرات و مذكرات الرد مع الوثائق

المرفقة بها الى الخصوم عن طريق امانة الضبط تحت اشراف القاضي المقرر حسب المادة

838 السابقة الذكر .

ثانيا : دعوى الرجوع

1-مفهوم دعوى الرجوع و أساسها القانوني: لم يرد تعريف لدعوى الرجوع سوى ما تناولته

القوانين من اعتبارها من دعاوى القضاء الكامل، وهي حق من حقوق الدولة ترفعها على

1-انظر المواد 818 , 821 , 823 ، 824، من قانون الاجراءات المدنية 09/08 .

الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين ،بدلا من الموظف المخطئ.

2-الاساس القانوني لدعوى الرجوع : ان رفع المضرور دعواه ضد الدولة نتيجة الاخطاء الجسيمة والقرارات المعيبة للمحافظ العقاري وحصوله على جميع حقوقه يتيح للدولة الحق في ان تحل محل المضرور في مواجهة المحافظ العقاري، و ذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا " ¹

تطالبه بالتعويض المقدم للمضرور ،وهكذا يكون المحافظ العقاري هو المسؤول الاول و الاخير عن قراراته غير المشروعة و اخطائه الجسيمة .

والأساس القانوني لدعوى الرجوع هو الفقرة الاخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75 السابق .

وعليه فان الاساس القانوني الذي تستند اليه دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري يختلف عن الاساس الذي تستند اليه دعوى الاتراء بلا سبب ودعوى الفضالة " ² حيث يشترط فيها ان يتولى شخص و هو الفضولي القيام بعمل عاجل لحساب شخص اخر و هو رب العمل و دون ان يكون ملزما به .

1-المادة 10 من المرسوم رقم 65/99 المؤرخ في 1991/03/02 ،ينظم المصالح الخارجية لاملاك الدولة ،الجريدة الرسمية العدد 10 ،المؤرخ في 1991/03/06 .

2- رمضان ابو السعود، النظرية العامة للالتزام-مصادر الالتزام- ،دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر ، مصر، 2003،

بينما لا يشترط ذلك في الدولة التي تكون ملزمة قانونا بأداء التعويض طبقا لنص المادة 23 من الامر 74/75 السابق .

2 - اجراءات دعوى الرجوع : لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروط و كفيات رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري و بالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليه في قانون الاجراءات المدنية و الادارية 09/08¹

وفي دعوى الرجوع لابد ان يستوفي المتضرر من قرارات المحافظ العقاري التعويض من الدولة اولاً , ثم يمكن للدولة بعد ذلك ان ترجع على المحافظ العقاري بما تدفعه من تعويض فتصبح القضية ان أمكن القول قضية داخلية بين الادارة و الموظف اذ ينبغي ان ينظر فيها القاضي وفقا للقانون العام إلا انه في كثير من الحالات تكتفي الادارة بطلب التعويض عن طريق اصدار قرار .

وفي حالة اللجوء الى القضاء يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري المختص اقليميا امام المحكمة الادارية برفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري .

و دعوى الرجوع تتقادم طبقا للقواعد العامة ب 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض .

1-بن خضرة زهير،مرجع سابق ،ص.84 .

الخاتمة:

من خلال دراستنا هذه نجد ان المحافظ العقاري يتمتع بصلاحيات واسعة في ميدان البحث و التحري عن صحة الوثائق المودعة لديه من اجل شهرها بهدف اعطاء المصادقية للبيانات العقارية الحالية ووضعية اصحابها القانونية .

وهذا ما يجعل من مهنة المحافظ العقاري ذات طبيعة خاصة تكاد تكون في احد جوانبها قضائية من جانب فحص مدى مشروعية التصرفات العقارية المبرمة ورفض ايداعها وإجرائها اذا ثبت عدم مشروعيتها .

مما يعني ان مهام المحافظ العقاري محفوفة بالمخاطر اي ان قراراته عرضة للطعن الاداري عن طريق التظلم الاداري للجهة الرئاسية وعرضة للطعن القضائي والإلغاء امام القضاء العقاري والقضاء الاداري ,

و يتحمل المحافظ العقاري عبء قراراته المعيبة من خلال التزاماته الوظيفية في اطار الوظيفة العامة 03/06 السابق الذكر من خلال العقوبات التي قد تسلط عليه من طرف مرؤوسيه .

ويتحملها في اطار قانون الشهر العقاري من خلال دعوى الرجوع التي نصت عليها المادة 23 من الامر 74/75 السابق .

وبتقرير المشرع هذه المسؤولية للمحافظ العقاري تجعله يحرص على تأدية مهامه بشكل دقيق الامر الذي يدعم مبدئي القيد المطلق والقوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري .

وان اولى المشرع عناية لقرارات المحافظ العقاري بتقرير مسؤولياته وواجباته وأخطائه فان هذه

الميزة لا تكتمل إلا بتوافر الحماية الكاملة لحقوق الاشخاص العينية العقارية من خلال النهوض بالتشريعات وإدخال بعض التعديلات في النصوص التشريعية و التنظيمية في هذا المجال .

ونقترح في هذا المجال

1-وضع قانون خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن حقوقهم وواجباتهم من خلال تصنيف المسؤوليات والأخطاء وإبراز الواجبات والامتيازات مع اكثر تدقيق و تفصيل .

2-الملتقيات والندوات التي تجمع اهل الاختصاص في هذا المجال من قضاة و محافظين عقاريين , موثقين , محامين وأساتذة تساعد بالنهوض بالتشريع في هذا الميدان ومسايرة التطورات الحاصلة .

3-جمع القوانين الخاصة في هذا المجال في كتاب واحد يسهل الدراسة ومتابعة التطورات الحاصلة في هذا الاختصاص لتفادي الاختلاف في التشريعات الواحدة .

4-ضرورة ادخال تعديل على مضمون المادة 85 من المرسوم 63/76 والتي تتضمن عدم قبول دعاوى القضاء الرامية الى النطق بالفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها إلا اذا اخضعت الى عملية الاشهار,فان السماح بالطعن في التصرفات المشهرة هو خروج عم مبادئ الشهر العيني التي تجعل للشهر قوة ثبوتية مطلقة وليست نسبية

كما ذهب اليه نص هذه المادة ,بالإضافة الى وجود تناقض بينها وبين المادة 23 من

الأمر/74 التي تقضي بتعويض المتضررين من قرارات المحافظ العقاري وهذا ما اخذت به

التشريعات التي جعلت للشهر اثرا مطلقا يترتب عليه عدم امكانية الطعن في قرارات الشهر ,

في حين اجاز المشرع الجزائري الطعن فيها من اجل الغائها او ابطالها بموجب المادة 85 من
المرسوم 63/76 وهذا يعتبر تناقض .

خلاصة

الفصل الاول

يقوم المحافظ العقاري بإصدار قرارات ادارية بمناسبة ادائه وظيفته العمومية ,تكون بإتباع

اجراءات معينة كقبول الايداع للوثائق محل الشهر او فحص هذه الوثائق في مرحلة ثانية

وتسمى بعملية الاجراء كلها عمليات تمهيدية لإصدار قرار الشهر .

والمحافظ العقاري ملزم بإتباع هذه الاجراءات وإلا كانت قراراته في الاخير هي قرارات معيبة

بأحد العيوب المنصوص عليها ,فالمشرع لم يترك المجال واسعا امام المحافظ العقاري لاجتهاد

و الابداع لان مهنته حساسة تتعلق بالحقوق وتقييدها في ذمة اصحابها .

وقد يحدث وان يتخذ المحافظ العقاري بعض القرارات كرفض الايداع او رفض الاجراء لاستناده

الى سبب قانوني فيصدر قرارا اداريا مسببا برفض الايداع او الاجراء ,

فإذا كان هذا القرار يستند الى سبب غير قانوني فيعرض هذا القرار للطعن الاداري والقضائي

عن طريق دعوى الغاء امام الجهات القضائية المختصة ,

وهذا ما سوف نكتشفه في الفصل الثاني .

خلاصة

الفصل الثاني

تلعب الرقابة الادارية بما فيها الرقابة الرئاسية و الوصائية دورا مهما في توجيه العمل الذي يقوم به المحافظ العقاري من خلال تحصين قراراته من الطعن الاداري و الطعن القضائي , لان المحافظ العقاري هو موظف عمومي يعمل تحت رئاسة المدير الولائي للحفاظ العقاري وتحت وصاية وزير المالية .

لكن يمكن ان تتعرض قرارات المحافظ العقاري الى الطعن القضائي عن طريق دعوى قضائية ترفع امام القضاء العادي او الاداري كلا حسب اختصاصه ,

هذه الدعوى يشترط فيها ان تشهر لقبولها امام القضاء هذا الى جانب الشروط الشكلية والموضوعية المذكورة في البحث ,

فيكون المحافظ العقاري مسؤولا وظيفيا باعتباره موظف عمومي وقضائيا امام العدالة باعتباره صاحب الاختصاص في اصدار القرارات .

والمشروع اجاز الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بالشهر من جهة ومن جهة اخرى اعطاه بعض الضمانات من خلال تحمل التبعات المادية والتعويضات نتيجة قراراته المعيبة ثم تقوم الدولة بالرجوع عليه ومطالبته بالتعويض عن طريق دعوى الرجوع .

قائمة المراجع

اولا:المؤلفات:

- طاهري حسين ،دليل الموثق الطبعة الاولى،دار الخلدونية،الجزائر، 2013 .
- حمدي باشا عمر ولىلى زروقي،**المنازعات العقارية**،الطبعة13 ،دار هومة،الجزائر، 2001 .
- محمد الصغير بعلي،**القرارات الادارية**،دار العلوم للنشر والتوزيع،عنابة،الجزائر، 2005 .
- محمودي عبد العزيز،**اليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري**،منشورات بغدادي،الجزائر، 2009 .
- رمضان ابو السعود،**النظرية العامة للالتزام -مصادر الالتزام-**دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر،مصر، 2003 .
- محمد الصغير بعلي،**الوجيز في المنازعات الادارية**،دار العلوم والنشر،عنابة،الجزائر، 2002
- عادل بوعمران،دروس في المنازعات الادارية،دار الهدى،عين مليلة،الجزائر، 2014
- عمار بوضياف،**دعوى الالغاء ،جسور للنشر والتوزيع**،الجزائر، 2009
- عمار بوضياف ،**المرجع في المنازعات الادارية**،جسور للنشر والتوزيع، 2013

ثانيا:الرسائل الجامعية:

- حاج ابراهيم رانية،**الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري في الجزائر**،(مذكرة لنيل درجة الماستر) كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة ،(غ منشورة)، 2012/2013 .

-بن خصرة زهيرة،مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري،(مذكرة لنيل شهادة الماجستير)،كلية الحقوق،بن عكنون،الجزائر،(غ منشورة)،2007/2006 .

-رمول خالد،المحافظة العقارية كالية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري،(مذكرة لنيل شهادة الماجستير)،جامعة البليدة،(غ منشورة)،2000/1999 .

-لبيض ليلى،منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري،(مذكرة لنيل درجة الدكتوراه)،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة بسكرة،(غ منشورة)،2012/2011 .

-تيمجدين عمر،دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري،(مذكرة لنيل درجة الماستر)،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة بسكرة،(غ منشورة)،2014/2013 .

ثالثا:المحاضرات و المطبوعات:

-عزري الزين،"الاعمال الادارية ومنازعاتها"،محاضرات القيت على طلبة السنة الثالثة حقوق نظام كلاسيكي والسنة الاولى ماستر تخصص قانون اداري،كلية الحقوق والعلوم السياسية،مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي واثره على حركة التشريع،جامعة بسكرة،2010 .

-احمد هنية،"واجبات الموظف العمومي في قانون الوظيفة العامة"،محاضرات القيت على طلبة السنة الاولى ماستر اداري،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة بسكرة،2014/2013 .

-شريط السبتى،"المنازعة الادارية والدعوى القضائية"محاضرات القيت على طلبة قسم الكفاءة المهنية للمحاماة،قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة بسكرة،2014/2014

رابعاً: الملتقيات:

-الملتقى الوطني الرابع حول,الحظ العقاري وشهر الحقوق العينية,جامعة المدينة,2011

خامساً: الوثائق الالكترونية:

-اغدير بنت سالم العيدروس,مقدمة في الادارة,بدون تاريخ,(<https://uqu.edu.sa/staff/ar/4180304>).

-الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس

السجل العقاري,الجريدة الرسمية,العدد 92, المؤرخة في 18/11/1975.

-الامر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976,المتضمن قانون التسجيل,الجريدة الرسمية

العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976 .

-القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008,المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية .

-القانون 03/06 المؤرخ في 16/06/2006,المتضمن قانون الوظيفة العامة.

-القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 03/06/1998 المتضمن تحديد مهام وتنظيم محكمة

التنازع .

-القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30/06/1998 المتضمن تحديد مهام وتنظيم مجلس

الدولة .

-القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراءات لمعاينة حق الملكية

العقارية وتسليم سندات الملكية .

-القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006,المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق

2-المراسيم و القرارات الوزارية:

أ-المراسيم

-المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في في 26/03/1976 المتضمن تاسيس السجل العقاري،

الجريدة الرسمية،العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .

-المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية

لاملاك الدولة والحفظ العقاري،الجريدة الرسمية العدد 0،المؤرخة في 06/03/1991 .

ب-القرارات :

-قرار صادر عن وزير المالية مؤرخ في 17/05/1977 المنشور في الجريدة الرسمية رقم 20

لسنة 1977 المتعلق بنموذج الدفتر العقاري

الفهرس

	الشكر :
أ-ب-ج	مقدمة
28-4	الفصل الاول: مفهوم منازعات قرارات المحافظ العقاري
5	المبحث الاول: مفهوم قرارات المحافظ العقاري
6	المطلب الاول: ماهية قرارات المحافظ العقاري
7-6	الفرع الاول: تعريف قرارات المحافظ العقاري
11-7	الفرع الثاني: اجراءات عمل المحافظ العقاري
17-13	المطلب الثاني: اركان قرارات المحافظ العقاري
18	المبحث الثاني: المنازعات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري
19	المطلب الاول: رفض الايداع
21-19	الفرع الاول: اسباب رفض الايداع
23-21	الفرع الثاني: كفيات رفض الايداع
24	المطلب الثاني: رفض الاجراء
25-24	الفرع الاول: اسباب رفض الاجراء
27-25	الفرع الثاني: كفيات رفض الاجراء
28	خلاصة الفصل الاول
62-29	الفصل الثاني: الاختصاص بالنظر في منازعات قرارات المحافظ العقاري
30	المبحث الاول: اختصاص الادارة
30	المطلب الاول: مفهوم الرقابة الادارية على قرارات المحافظ العقاري
31	الفرع الاول: ماهية الرقابة الادارية على قرارات المحافظ العقاري
33-32	الفرع الثاني: انواع الرقابة الادارية على قرارات المحافظ العقاري

33	المطلب الثاني:رقابة السلطة الرئاسية والسلطة الوصائية
35-33	الفرع الاول:رقابة السلطة الرئاسية
36	الفرع الثاني:رقابة السلطة الوصائية
37	المبحث الثاني :اختصاص القضاء
37	المطلب الاول:رقابة القضاء العادي
41-38	الفرع الاول: الاختصاص بانظر في الدعاوى امام القضاء العادي
48-42	الفرع الثاني: مفهوم الدعوى وشروط قبولها امام القضاء العادي
49	المطلب الثاني :رقابة القضاء الاداري
55-49	الفرع الاول:الاختصاص بالنظر في الدعاوى امام القضاء الاداري
61-56	الفرع الثاني: دعوى الالغاء ودعوى الرجوع لقرارات المحافظ العقاري
62	خلاصة الفصل الثاني
65-63	الخاتمة
68-66	الملاحق
72-69	قائمة المراجع
74-73	فهرس المحتوى

الشكر

الشكر لله أولاً وأخيراً, وأحمده حمداً كثيراً على توفيقه لنا
في اتمام هذا العمل المتواضع
وعلى كل النعم التي انعمها علينا
أنتقدم بجزيل الشكر والعرفان للأستاذ الكريم: رياض دنش
الذي تفضل مشكوراً بقبوله الاشراف على هذا البحث
كما أتوجه بالشكر مسبقاً لأعضاء لجنة المناقشة وهذا لتفضلهم بقبول
مناقشة هذه المذكرة
كما لا يفوتني أن أنتقدم بكل الشكر والتقدير لجميع أساتذة كلية الحقوق
الذين لم يبخلوا علينا بتوجيهاتهم و نصائحهم خلال مسارنا الدراسي
كما اشكر كل من ساعدني على اتمام هذا العمل من قريب او من بعيد .

الملاحق

قائمة المراجع

الف ————— هرس