



قوائم المحتويات متاحة على ASJP المنصة الجزائرية للمجلات العلمية
الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية
الصفحة الرئيسية للمجلة: www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/552



الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد

Legal framework of realstate conservation

بن بوعيشة شهيناز¹

¹ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، الجزائر.

Key words:

Assistant Real Estate
conservation
Real Estate Registrar
Real Estate
conservation.

Abstract

The Algerian legislature has introduced the factual monthly system, anchored in the general land survey operations, which run parallel to the land protection service in a complementary relationship. Accordingly, after the dissolution of the National Survey Agency, the legislature included both the General Land Survey Directorate and the General Land Survey Service.

The Real Estate Governorship remained managed by the Real Estate Governor, however, within the framework of the change made by the legislature in 2021, the Algerian legislature created a new position based on Article 17 of Decree 21/393 of 10/18/2021, which regulates the organization of interests, which is represented by a deputy real estate governor. The Ministry of Foreign Affairs has the General Directorate of State Property and its powers. He is considered a civil servant and is included in the list of senior positions in the state. He works under the responsibility of the property manager and is subject to his direct, peaceful instructions and supports him in the tasks provided for by law. This position has been created to reduce practical pressure on the Property Manager and help increase the pace of work. Within property management, this is done by delivering the best and completing the tasks assigned to him in less time, with less effort and with better results.

ملخص

معلومات المقال

تاريخ المقال:

الإرسال: 2024-10-27

القبول: 2024-12-11

الكلمات المفتاحية:

المحافظ العقاري

المساعد

المحافظة العقارية

المحافظ العقاري.

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني والذي تجسده عمليات المسح العام للأراضي والتي تمشي بالموازاة مع مصلحة الحفظ العقاري في علاقة تكاملية، وبناء على ذلك قام المشرع بضم كل من مديرية المسح العام للأراضي ومصلحة الحفظ العقاري بعد حل الوكالة الوطنية واسماها مديرية المسح العام للأراضي والحفظ العقاري.

وبقيت المحافظة العقارية مسيرة من قبل المحافظ العقاري إلا أنه وضمن التعديل الذي أحدثه المشرع في عام 2021 استحدث من خلاله وظيفة جديدة تمثلت في محافظ عقاري مساعد بناء على المادة 17 من المرسوم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها (الرسمية).

والذي يعد موظفا عموميا يدخل ضمن قائمة المناصب العليا للدولة وهو يعمل تحت مسؤولية المحافظ العقاري وتحت سلطته السلمية المباشرة ويساعده في المهام المحددة قانونا. وأن هذه الوظيفة جاءت من أجل تخفيف الضغوطات العملية عن المحافظ العقاري والمساهمة في الرفع من وتيرة العمل داخل المحافظة العقارية وهذا بتقديم الأفضل وانجاز المهام الموكلة له في وقت أقصر وبمجهود أقل ونتائج أفضل.

1. مقدمة

1- تعريف منصب المحافظ العقاري المساعد

يعتبر منصب المحافظ العقاري المساعد من المناصب الجديدة التي أقرها المشرع، حيث جاء في المادة 5/2 من المرسوم المذكور أن المحافظة العقارية تتضمن محافظاً عقارياً ومحافظاً عقارياً مساعداً. وقد حددت مهام المحافظ العقاري المساعد في المادة 17 من نفس المرسوم، مما يعكس دوره الإداري كمساعد للمحافظ تحت إشرافه.

1.1. طبيعة منصب المحافظ العقاري المساعد

حدد المشرع قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية فأضاف منصبا جديدا لم تعرفه القوانين السابقة وهو منصب المحافظ العقاري المساعد، وهذا من خلال نص المادة 5/2 من المرسوم السالف الذكر، التي جاء فيها: "تحت" بعنوان المحافظة العقارية: محافظ عقاري، محافظ عقاري مساعد، رئيس قسم "و تم تحديد مهام المحافظ العقاري المساعد بموجب نص المادة 17 منه (2023/10/18) وكذا شروط وكيفيات ممارسة النيابة عن المحافظ العقاري.

ومنه فإن منصب المحافظ العقاري المساعد هو منصب اداري بحكم انه موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية يقوم بمساعدة المحافظ العقاري، تحت مسؤوليته وسلطته السلمية المباشرة⁽¹⁾.

2.1. شروط تعيين المحافظ العقاري المساعد

ان شروط تعيين المحافظ العقاري المساعد جاءت بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 271/23. يشترط أن يكون المعين من بين المفتشين الرؤساء أو المهندسين الرؤساء أو المتصرفين المستشارين الذين تتوافر فيهم سنوات الخدمة المطلوبة، على النحو التالي:

أ/ الشروط الخاصة للتوظيف

1- مفتش قسم أو مهندس قسم أو متصرف رئيسي لديه أربع سنوات من الخدمة.

2- مفتش مركزي أو مهندس رئيسي لديه ست سنوات من الخدمة.

3- مفتش رئيسي أو مهندس لديه سبع سنوات من الخدمة.

ب/ الشروط العامة للتوظيف

يجب أن تتوافر في المحافظ العقاري المساعد الشروط العامة المنصوص عليها في القانون الأساسي للتوظيف العامة، بالإضافة إلى الشروط الخاصة المذكورة. وتشمل هذه الشروط الجنسية الجزائرية، التمتع بالحقوق المدنية، وحسن السيرة، وبعض شروط التوظيف الإداري مثل السن 18 سنة والاعفاء من الخدمة الوطنية.. الخ⁽²⁾

وضعت الجزائر أسس نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الذي يتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (الرسمية، العدد 92) والمراسيم التنفيذية المرتبطة به (63/76 و 62/76 بتاريخ 25 مارس 1976). يقوم هذا النظام على تعزيز الائتمان العقاري وتحقيق استقرار الملكية العقارية.

لتنفيذ هذا النظام بفعالية، يتعين على الحكومة توفير الموارد البشرية والمادية اللازمة لإجراء عمليات المسح العام عبر البلاد، خاصة فيما يتعلق بالإدارة القانونية. في هذا السياق، اعتمد المشرع على المحافظة العقارية، وأوكلت مهمة إدارتها إلى المحافظ العقاري، الذي يُعتبر موظفاً عمومياً. وفقاً للقوانين المعمول بها، يُتوقع من الموظف أن يقوم بالمهام المنوطة به شخصياً، ويُسمح له، استثنائياً، بالتفويض أو الإنابة.

فعلى اساس الأمر والمراسيم التنفيذية المعنية اعلاه، حددت بوضوح مهام المحافظ العقاري وصلاحياته، مما يعني أنه لا يمكن للمدير الوطني للأموال الوطنية أو المدير الفرعي للحفظ العقاري أن يتخذوا قرارات بديلة عن تلك التي يرفضها المحافظ، إلا في حال وجود مانع شخصي يمنع المحافظ من أداء مهامه.

ومع زيادة الأعباء الملقاة على عاتق المحافظ، وحرصاً على تحسين سير العمل وتلبية احتياجات المواطنين في أوقات معقولة، أقر المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 271/23 بتاريخ 8 يونيو 2023، إنشاء منصب "محافظ عقاري مساعد". ومن هنا، تبرز الإشكالية التالية:

* ما هو دور المحافظ العقاري المساعد، ومسؤوليته في تسيير أعمال المحافظة العقارية؟* سنتناول هذه الإشكالية من خلال المحورين التاليين:

المحور الأول: مفهوم منصب المحافظ العقاري المساعد و لمحور الثاني: مهام المحافظ العقاري المساعد ومسؤوليته

المحور الأول: مفهوم منصب المحافظ العقاري المساعد

اولا - مفهوم المحافظ العقاري المساعد باعتباره منصبا إداريا

أوكل المشرع مهمة إدارة المحافظة العقارية للمحافظ العقاري، الذي يُعتبر المسؤول عن حفظ الوثائق العقارية، وفقاً للمادة 20 من الأمر 74/75. كما ينص المرسوم 393/21 المؤرخ في 18 أكتوبر 2023 على أن "يسير المحافظة العقارية محافظ عقاري يُعد محاسباً ثانوياً".

ومع تقدم عمليات المسح وكثرة المهام المنوطة بالمحافظ، كان من الضروري وجود نصوص قانونية تحدد كيفية الاستعانة بالتفويض أو الحلول. لذلك، أجرى المشرع تعديلات شملت إلغاء أحكام المرسوم 119/92 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 271/23، والذي استحدث منصب المحافظ العقاري المساعد.

3.1. إجراءات تعيين المحافظ العقاري المساعد

يجرر المدير الجهوي للأموال الوطنية المختص إقليمياً قصد مقرر النيابة الذي يتم وفق نموذج محدد من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية (الولاية) تبلغ نسخة من المقرر إلى المحافظ العقاري المساعد المعني في يوم توقيعه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري مع إشعار بالاستلام، يحفظ ويصنف المقرر على مستوى المديرية الجهوية للأموال الوطنية المختصة إقليمياً بعد إرسال نسخة منه إلى المديرية العامة للأموال الوطنية، و يقوم المحافظ العقاري بالنيابة بممارسة مهامه من تاريخ تبليغه بالمقرر وطيلة فترة النيابة.

ثانياً - مفهوم المحافظ العقاري المساعد باعتباره نائباً للمحافظ العقاري

1. إنشاء منصب المحافظ العقاري المساعد :

إن منصب المحافظ العقاري المساعد بهذه الصفة جاء تطبيقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21 393 المؤرخ في 18 أكتوبر سنة 2021 هذا ما أكدته المادة الأولى من القرار المؤرخ في 8-11-2023م والذي يحدد شروط وكيفية ممارسة النيابة عن المحافظ العقاري من طرف المحافظ العقاري المساعد وصلاحيات هذا الأخير خارج فترات النيابة.

2. حالات تولي المحافظ العقاري المساعد صلاحياته نيابة عن المحافظ العقاري

فبناء على مقرر إداري بتعيين المحافظ العقاري المساعد يتولى هذا الأخير نيابة عن المحافظ العقاري مهامه في الحالات التي حددتها المادة 2 من القرار أعلاه وهي

أ- غياب المحافظ العقاري

ب- حصول مانع للمحافظ العقاري

ت- الشغور المؤقت لمنصب المحافظ العقاري

3. إجراءات تفعيل حالات النيابة

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري بإعلام المدير الجهوي للأموال الوطنية المختص إقليمياً بحالة من الحالات الثلاث المذكورة أعلاه وذلك قصد اتخاذ مقرر النيابة وفق النموذج المحدد من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية.

■ يتلقى المساعد المعني في يوم توقيع ذات المقرر من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، من مقرر النيابة مع إشعار بالاستلام.

بعد إرسال نسخة من المقرر إلى المديرية العامة للأموال الوطنية يتم حفظ المقرر وتصنيفه على مستوى المديرية الجهوية للأموال الوطنية المختصة إقليمياً.

4. التأسيس القانوني للنيابة الإدارية للمحافظ العقاري المساعد

تم صدور القرار المؤرخ في 8-11-2023م والذي يحدد شروط وكيفية ممارسة النيابة عن المحافظ العقاري من طرف المحافظ العقاري المساعد وصلاحيات المحافظ العقاري المساعد خارج فترات النيابة بناء على سلسلة من النصوص التشريعية وذلك بغية الوصول إلى المركز القانوني للمحافظ العقاري المساعد في إطار النيابة القانونية الإدارية وذلك لأن النيابة في هذه الحالة تشكل خطراً كبيراً على مصداقية السندات والدفاتر التي يمضيها ويصادق عليها المحافظ العقاري المساعد في إطار المسؤولية الإدارية والقانونية للمحافظ العقاري التي خولت له حصرياً كمنصب واحد ووحيد في سلسلة المناصب الإدارية في هيكل المديرية العامة للأموال الوطنية ومصالحها الخارجية.

فجاء التأسيس القانوني كما يلي

■ بناء على الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

■ وبناء على القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27-2-2007م والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

■ وكل بناء على القانون رقم 0723-07 المؤرخ في 21 يونيو 2023 المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسيير المالي وذلك باعتبار أن تسيير المحافظة العقارية يستند أساساً على العمليات المالية والمحاسبية التي تدخل تحت مسؤولية المحافظ العقاري من خلال الرقابة على تحصيل الرسوم والإتاوات الخاصة بالإشهار العقاري والمداخل الأخرى.

■ وبناء على المرسوم رقم 6276 المؤرخ في 25-3-1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم

■ وكذلك بمقتضى المرسوم رقم 6376 المؤرخ في 25-3-1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

■ وبناء أيضاً على المرسوم التنفيذي رقم 5495 المؤرخ في 15-2-1995م الذي يحدد صلاحيات وزير المالية والذي أصدر القرار المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 2023 المذكور أعلاه

■ كما جاء تأسيس القرار أعلاه خصوصاً بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21 393 المؤرخ في 18-10-2021م والذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها لاسيما المادة 17 منه

■ كما جاء خصوصاً بمقتضى القرار المؤرخ في 12 أبريل سنة 2022 المتضمن تفويض سلطة التعيين والتسيير الإداري للمديرين الجهويين للأموال الوطنية.

هذا وقد جاءت تلك الأسانيد أعلاه لتعزز تأسيس منصب

العقاري. كما تُعنى بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات المسوَّحة وتقديم دفاتر عقارية للأشخاص الذين يثبتون ملكيتهم.

تشمل مهامها أيضاً إجراء الشهر العقاري وفقاً للقوانين والنصوص التنظيمية، بالإضافة إلى حفظ العقود والمخططات والوثائق المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والشهر العقاري. كما تُعد بيانات رقمية عن أنشطة المسح وتحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على خدماتها⁽⁴⁾.

ثانياً. مهام المحافظ العقاري المساعد ومسؤوليته

يساعد المحافظ العقاري المساعد المحافظ العقاري في أداء المهام المحددة للمحافظة، وفقاً للمادة 16، مع تحديد المشرع مجموعة من الصلاحيات وعلاقة المحافظ العقاري بالمساعد.

1- مهام المحافظ العقاري المساعد

أ. صلاحيات المحافظ العقاري المساعد

نظم المشرع الجزائري النيابة ضمن المرسوم 393/21، حيث حدد مهام المحافظ العقاري المساعد وصلاحياته. تشمل هذه الصلاحيات:

1- التقيد بالتشريعات: يجب على المحافظ العقاري المساعد الالتزام بالقوانين والنصوص التنظيمية المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري.

2- تقديم تقارير: يقوم المحافظ العقاري المساعد بإعلام المحافظ العقاري بجميع الأنشطة التي يقوم بها، سواء من خلال تقارير مكتوبة أو شفوية.

3- النيابة في الغياب: يمكن للمحافظ العقاري المساعد أن ينوب عن المحافظ في حالات غيابه أو وجود مانع له، مثل المرض أو العجز. في حال كانت الأسباب مؤقتة، يتم اتخاذ إجراءات لتعيين المحافظ العقاري المساعد وفقاً للنصوص القانونية المعمول بها.

ب. حالات إنهاء مهامه

تنتهي مهام المحافظ العقاري المساعد وفقاً لقانون التوظيف العمومي، ويمكن أن تكون أسباب انتهاء المهام:

- فقدان الجنسية الجزائرية أو تجريدها.
- فقدان الحقوق المدنية.
- الاستقالة، التي يجب أن تكون قانونية وتقبل.
- العزل أو التسريح.
- الإحالة على التقاعد أو الوفاة.

2- مسؤولية المحافظ العقاري المساعد

لم يحدد المشرع بشكل دقيق مسؤولية المحافظ العقاري المساعد أو العقوبات المترتبة على أي خرق أو تجاوز. تنص المادة 17 على

المحافظ العقاري المساعد والذي ينوب عن المحافظ العقاري في جميع صلاحياته وفقاً للحالات المقررة قانوناً فيخلف الأمر أما في فترة النيابة أو خارجها كما جاءت به المادة 04 من ذات القرار وفي بعض صلاحياته كما أكدت ذلك المادة 05 منه وذلك قصد تحديد المسؤوليات المترتبة أثناء ممارسة أعمال تسيير المحافظة العقارية.

المحور الثاني : مهام المحافظ العقاري المساعد ومسؤوليته

يعتبر المحافظ العقاري المسؤول عن إدارة المحافظة العقارية، وتنفيذ السياسة العامة للدولة. وتتمثل مهامه في الإشراف على السجل العقاري ومراقبة عمليات الإيداع. كما يُعتبر محافظاً ثانوياً، ويقوم بمراقبة السجلات المحاسبية وتحصيل الرسوم.

أولاً. تسيير المحافظة العقارية وأقسامها

ينظم المرسوم 393/21 أقسام المحافظة العقارية ومهامها، حيث يُعتمد المحافظ العقاري المساعد لمساعدة المحافظ في أداء مهامه المحددة. ومن هنا، تُعد مسؤولياته جزءاً لا يتجزأ من سير العمل في المحافظة العقارية، مما يساهم في تحسين الخدمة وتلبية احتياجات المواطنين..

تُقسم المحافظة العقارية إلى عدة أقسام، ويقودها محافظ عقاري يساعده المحافظ العقاري المساعد في أداء مهامه المحددة بموجب المادة 16 من المرسوم 393/21، بالإضافة إلى القرار الصادر في 8 نوفمبر 2023، الذي يوضح شروط وكيفيات ممارسة النيابة عن المحافظ العقاري وصلاحياته خارج فترات النيابة. قبل تناول مهام المحافظ العقاري المساعد، ينبغي دراسة أقسام المحافظة العقارية ومهامها.

1- أقسام المحافظة العقارية

حدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 6 يونيو 2021 تنظيمًا جديدًا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأمولاك الوطنية، مع توضيح صلاحياتها. وينص هذا التنظيم على أن المحافظة العقارية تتكون من مديريات جهوية للأمولاك الوطنية ومديريات ولائية لأمولاك الدولة ومديريات ولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، بالإضافة إلى مفتشيات أملاك الدولة ومحافظات عقارية على المستوى البلدي أو المشترك.

يتضمن هذا التنظيم دمج مصالح الأراضي والحفظ العقاري في إدارة واحدة تحت سلطة المديرية العامة للأمولاك الوطنية، بهدف معالجة النقائص والمشكلات السابقة وتلبية احتياجات المواطنين في أسرع وقت. كما يشمل إدخال تكنولوجيا المعلومات في إدارة الأملاك الوطنية، مما يساهم في تحسين خدماتها⁽³⁾.

2- مهام المحافظة العقارية كهيئة إدارية

تتولى المحافظة العقارية، بوصفها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري، مجموعة من المهام، منها استغلال الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي العامة وضمان توافقها مع السجل

- الخطأ اليسير: هو إخلال لا يبلغ حد الجسامة، وغالباً ما يُعتبر مغتفراً. يُرتب عليه مساءلة تأديبية.

• الخطأ الإيجابي والسلبي:

- الخطأ الإيجابي: هو سلوك مادي محسوس يتضمن إخلالاً بالالتزام القانوني، وقد يكون عمدياً أو ناتجاً عن إهمال.

- الخطأ السلبي: هو امتناع الموظف عن أداء التزام قانوني، كامتناع المحافظ عن إيداع الوثائق اللازمة للإشهار العقاري دون سبب مشروع⁽⁸⁾.

• الخطأ المدني والجزائي:

- الخطأ المدني: يُرتكب عند الإخلال بالالتزام القانوني الذي يؤدي إلى المسؤولية المدنية، كعدم ذكر حق عيني على العقار في الوثائق.

- الخطأ الجزائي: يُرتكب عند مخالفة الالتزام القانوني، ويؤدي إلى المسؤولية الجزائية. مثال: تغيير بيانات البطاقة العقارية دون وثائق تثبت ذلك، مما يعد تزويراً.

ب- المسؤولية التأديبية

تتجلى المسؤولية التأديبية عندما يخالف الموظف واجباته المهنية أو يقصر في أدائها. أي مساس بالطاعة أو ارتكاب خطأ أثناء تادية المهام قد يؤدي إلى عقوبة تأديبية. يشمل ذلك المسؤولية عند التخلي عن المسؤوليات المهنية أو المساس بالانضباط.

ج- المسؤولية الجزائية

تقوم المسؤولية الجزائية عند ارتكاب المحافظ العقاري المساعد لفعل إجرامي يتوافر فيه أركان الجريمة وفقاً لقانون العقوبات. قد تتراوح المخالفات بين الجنح والجنايات.

الجزاءات المرتبطة بالأخطاء

تختلف الجزاءات حسب نوع الخطأ:

• الجزاء المدني: يمكن أن يؤدي الخطأ إلى إلزام الدولة بالتعويض على أساس مبدأ مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، كما نصت المادة 23 من الأمر 74/75.

• الجزاء العقابي: قد يتعرض المحافظ للمتابعة من النيابة العامة بسبب مخالفته للقوانين.

• الجزاء التأديبي: يتضمن عقوبات تتعلق بالوظيفة العمومية نتيجة مخالفات أو إخلالات.

تتحمل الدولة مسؤولية التعويض للمتضررين، مع إمكانية رفع دعوى ضد المحافظ في حالات الإهمال الجسيم. ومع ذلك، فإن إثبات ذلك يكون صعباً. يمكن للدولة التعويض أولاً ثم الرجوع على المحافظ بقيمة التعويض.

أنه "يساعد المحافظ العقاري تحت مسؤوليته وسلطته السلمية المباشرة".

وهذا يعني أن المحافظ العقاري المساعد يساعد المحافظ في أداء المهام القانونية الموكلة له، وهو تحت مسؤوليته وسلطته دون أي إكراه، مما يدل على وجود علاقة بين التابع والمتبوع. وبالتالي، فإن المسؤولية المدنية التقصيرية تكون قائمة، حيث يتحمل المتبوع مسؤولية أعمال تابعه وفقاً لنصوص المادتين 136-137 من القانون المدني.

بناءً على ذلك، على الرغم من عدم تحديد مسؤوليات المحافظ العقاري المساعد بشكل صريح، فإنه عندما ينوب عن المحافظ العقاري، فإن مسؤوليته كاملة، وتكون مسؤولياته وفقاً للقواعد العامة والقوانين المنظمة للإشهار العقاري⁽⁵⁾.

أ- المسؤولية الشخصية

طبقاً لأحكام المادة 124 من القانون المدني، تقوم المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري المساعد عندما يُخل بالتزاماته القانونية، ويتطلب ذلك توافر أركان ثلاثة: الخطأ، الضرر، وعلاقة السببية. يُعتبر أساس المسؤولية هو الفعل غير المشروع، والذي ينصب على الإخلال بالالتزام القانوني المتمثل في بذل العناية.

يكون المحافظ العقاري مخطئاً إذا صدر عنه سلوك ينحرف عن سلوك الرجل العادي، ويهدف إلى خدمة مصالحه الشخصية، بحيث لا يتصرف كما يفعل موظف عادي متبصر ومعتني بمصالح الآخرين.

لم يتطرق المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالإشهار أو قانون الوظيفة العمومية إلى تحديد الخطأ الذي يوجب مسؤولية المحافظ، مما يستدعي الرجوع إلى المصادر الفقهية. وهذه المصادر تحدد أنواع الخطأ كما يلي⁽⁶⁾:

• الخطأ العمدي: يشير إلى سلوك يتضمن الإخلال بالالتزام القانوني بنية الإضرار بالغير، مما يترتب عليه المتابعة التأديبية أو المسؤولية التقصيرية أو الجزائية إذا كان الفعل معاقباً عليه. مثال على ذلك، إذا قام المحافظ بشهر بيع ملك من أملاك الدولة رغم اعتراض مديرية أملاك الدولة.

• الخطأ بالإهمال: هو الإخلال بالالتزام القانوني نتيجة عدم التزام المحافظ ببذل العناية اللازمة، مما قد يؤدي إلى خطأ جسيم أو خطأ يسير، وذلك حسب طبيعة الإخلال. على سبيل المثال، إذا أشهر المحافظ سنداً رغم تغيير حدود الملكية العقارية⁽⁷⁾.

• الخطأ الجسيم والخطأ اليسير:

- الخطأ الجسيم: هو إخلال يتضمن سلوكاً لا يمكن تصوره من موظف عادي. مثال: إشهار سند عقاري لم يخضع للقاعدة القانونية.

خاتمة

- أبو بكر الصديق بن زيطة، المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، شهادة ماستر، جامعة غرداية، 2022، ص:

- عيساوي الجيلالي، المركز القانوني لمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، المركز الجامعي تيسمسيلت، 2017،

- الجريدة الرسمية العدد 47

- القرار المؤرخ في 2023/11/8 يحدد شروط وكيفية ممارسة النيابة عن المحافظ العقاري المساعد وصلاحيات المحافظ العقاري المساعد خارج فترات النيابة.

- المادة 16 من مرسوم التنفيذ رقم 251/21 الموافق لـ 2021/6/6 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج ر 80.

- الأمر 133/66 المؤرخ في 1966/06/02 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، رقم 46 المعدل والمتمم.

- الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية رقم 46

- المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر 30 في 1976/04/13

الهوامش

1- عيساوي الجيلالي، المركز القانوني لمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، المركز الجامعي تيسمسيلت، 2017، ص: 21

2- عيساوي الجيلالي، نفس المرجع السابق، ص: 21

3- علاوة مولود، التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس المدينة، 2022، ص: 28

4- علاوة مولود، نفس المرجع السابق، ص: 29

5- سناء كواحل، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون أعمال، جامعة قلمة، 2023 ص 42

6- سناء كواحل، نفس المرجع السابق، ص: 43

7- أبو بكر الصديق بن زيطة، المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، شهادة ماستر، جامعة غرداية، 2022، ص: 34

8- أبو بكر الصديق، نفس المرجع السابق، ص: 35

استنتجنا من دراسة المركز القانوني للمحافظ العقاري المساعد أن المشرع قد أحسن فعلاً عند استحداث هذه الوظيفة، لما لها من أهمية كبيرة على الصعيد العملي، حيث تسهم في توفير الجهد والوقت على المحافظ العقاري من خلال وجود شخص يساعده في مهامه.

ومع ذلك، توصلنا إلى بعض الملاحظات والتوصيات التي ينبغي النظر فيها، والتي تمثلت في:

● **تعدد المسؤولية:** كان من الضروري أن يحدد المشرع الجزائري مسؤولية المحافظ العقاري المساعد بدقة، وبيّن العقوبات الواجب تطبيقها في حالة خرق القوانين أو تجاوز حدود النيابة، بالإضافة إلى تحديد كيفية التعويض.

● **قانون أساسي:** ينبغي على المشرع الإسراع في وضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين والمحافظين المساعدين، لضمان تنظيم العلاقة الوظيفية بشكل أكثر فعالية.

● **إجراءات الدعوى:** من المهم إضافة مادة تحدد الاختصاص القضائي وإجراءات رفع الدعوى الموجهة ضد المحافظ العقاري المساعد، لضمان حماية حقوق الأفراد وضمان مساءلة المسؤولين.

● **تؤكد هذه النقاط على أهمية تطوير الإطار القانوني الذي يحكم هذه الوظيفة، لضمان فعالية العمل الإداري وحماية المصالح العامة.**

تضارب المصالح

يعلن المؤلف أنه ليس لديه تضارب في المصالح.

المراجع

■ - الجريدة الرسمية العدد 80

- المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 30 لسنة 1976.

- المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976.

- الجريدة الرسمية رقم 47

- الجريدة الرسمية العدد 48

- المرسوم 393/21 المؤرخ في 2023/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأمن الوطني وصلاحياتها، ج ر 80

- المادة 18 من ذات المرسوم.

- المادة 6 من 271/23، المرجع السابق.

- طلحة محمد غليسي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالت دكتوراه، جامعة بسكرة، 2020، ص 12

- علاوة مولود، التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس المدينة، 2022، ص: 28

- سناء كواحل، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون أعمال، جامعة قلمة، 2023 ص 42

- كيفية الاستشهاد بهذا المقال حسب أسلوب APA

بن بوعيشة شهيناز (2025)، الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 17، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، ص: 223-228