Journal of Economic, Administrative and Legal Sciences
Volume (5), Issue (18) : 30 Sep 2021
P: 177 - 203
ISSN: 2522-3372
مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية
المجلد (5)، العدد (18) : 30 سبتمبر 2021 م
ص: 177 - 203

CIVIL LIABILITY OF REAL ESTATE NOTARY IN JORDANIAN LEGISLATIONS A COMPARATIVES STUDY

Thamer Aref Jameel
Mohammed Hatem Al-byat
Amman Arab University || Jordan

Abstract: The notary has enjoyed a privileged position in the legal system, and the work of the notary is considered a form of achieving justice, as this profession has an impact on society, as it is considered one of the most dangerous professions because the nature of the documentary's work is based on establishing the rights of individuals in an official form such as the transfer of ownership, and given the importance of the documentary in The law has assigned the legislator a special protection for it and in return impose a penalty for everyone who prejudices the sanctity of the contracts notarized and concluded by the real estate notary, as the authority of the notary is considered the authority of the law, as the notary is authorized by the state and has rights and obligations regulated by law.

Documentation has also become one of the basic factors in the lives of individuals and their relationships in society, as it has become a tool in the hands of the state to follow up and supervise legal work, and with the development of the notary's work with social and economic openness, there has become a great demand for documentation by individuals in order to ensure their rights and obligations. It is considered a legal guarantee of individual rights (Makhlouf, 2015, p. 81).

We conclude from this study that the notary is responsible for his professional mistakes towards his client, and for this reason the aggrieved (client) has the right to refer to the notary or the authority to which the notary is affiliated in his work based on the provisions of the responsibility of the follower for the fault of the follower, and the aggrieved party has the right to sue them together, as the aim of these The study is a statement of the civil liability that falls on the real estate notary and a statement of the duties and rights that he owes. As for the lawsuit for compensation for the damage that the client suffered against the notary, the law did not distinguish it with special provisions in terms of its prescription period, but rather subjected it to general provisions in the civil law, In order for the civil notary to be responsible, the general elements of any liability must be met, which are three pillars: First, the documentary error, whether intentional or not, and it occurred before the writing of the notary, or during its writing, or after the writing of that contract, and the criterion by which this error is measured is the behavior of the notary Average in terms of adequacy, and that the damage is realized and is a direct result of that error.

Keywords: civil liability, documentation, real estate documentation, legal definition of the notary, criminal error of the notary, definition of error, intentional error.

المسؤولية المدنية للموثق العقاري في التشريع الأردني: دراسة مقارنة

ثامر عارف جميل
محمد حاتم البيات

جامعة عمان العربية || الأردن

المستخلص: حظي الموثق بمكانة مميزة في المنظومة القانونية، ويعتبر عمل الموثق صورة من صور تحقيق العدالة ، حيث أن لهذه المهنة تأثير في المجتمع، حيث أنها تعتبر من أخطر المهن لأن طبيعة عمل الموثق تقوم على اثبات حقوق الأفراد بصيغة رسمية مثل نقل الملكية، ونظرا لأهمية الموثق في القانون فقد خصه المشرع بحماية خاصه له وبالمقابل فرض جزاء لكل من يمس بقدسية العقود الموثقة والمبرمة من قبل الموثق العقاري، حيث أن سلطة الموثق تعتبر من سلطة القانون، حيث أن الموثق مفوض من قبل الدولة وله حقوق وعليه التزامات نظمها القانون.

كما أصبح التوثيق من العوامل الأساسية في حياة الأفراد وعلاقاتهم في المجتمع، حيث أنه أصبح أداة في يد الدولة لمتابعة الأعمال القانونية والاشراف عليها، ومع تطور عمل الموثق مع الانفتاح الاجتماعي والاقتصادي أصبح هناك طلب كبير على التوثيق من قبل الأفراد وذلك لضمان حقوقهم والتزاماتهم فإن التوثيق يعتبر ضمان قانوني لحقوق الأفراد (مخلوف، 2015، ص81).

ونستخلص من هذه الدراسة بأن الموثق مسؤول عن أخطائه المهنية تجاه عميله، ولهذا يحق للمتضرر (العميل) الرجوع على الموثق أو الجهة التي يتبع لها الموثق في عمله استنادا لأحكام مسؤولية المتبوع عن خطأ التابع، كما يحق للمتضرر أن يقاضيهما معا، حيث أن الهدف من هذه الدراسة هو بيان المسؤولية المدنية التي تقع على الموثق العقاري وبيان ما عليه من واجبات وما له من حقوق ، أما فيما يخص دعوى التعويض عن الضرر الذي أحاق بالعميل على الموثق لم يميزها القانون بأحكام خاصة من حيث مدة تقادمها، بل أخضعها للأحكام العامة في القانون المدني، ويشترط لقيام مسؤولية الموثق المدنية توافر العناصر العامة لأي مسؤولية وهي ثلاثة أركان: أولا الخطأ التوثيقي، سواء كان عمديا أم غير عمديا، وكان واقعا قبل تحريرالعقد التوثيقي، أو خلال كتابته، أو لاحقا لتحرير ذلك العقد، والمعيار الذي يقاس به هذا الخطأ هو سلوك الموثق المتوسط من حيث الكفاية، وأن يكون الضرر محقق ويكون نتيجة مباشرة لذلك الخطأ.

الكلمات المفتاحية: المسؤولية المدنية، التوثيق، التوثيق العقاري، التعريف القانوني للموثق، الخطأ الجزائي للموثق، تعريف الخطأ، الخطأ العمدي.

المقدمة.

لقد فرضت حاجات الإنسان المتعددة منذ القدم وحتى يومنا هذا في تعاقداتهم الشخصية المدنية والمالية، ولما تقع فيه الأطراف المتعاقدة من إنكار لتعهداتها وإهدار للحقوق وضياعها، البحث عن وسائل وقائية تثبت وتحصن حقوقهم وهو ما لن يتأتى إلا بوجود شخص الموثق في إضفاءه الصبغة الرسمية على عقودهم وتأمين ركائز السلم القانوني وذلك بتوفير عدالة وقائية تشيع الأمن التعاقدي بين الأطراف المتعاقدة.

تعتبر المسؤولية المدنية بشكل عام من أهم المسائل القانونية التي اهتم بها الفقه القانوني في القرن العشرين وزاد الاهتمام مع ازدياد المسؤولية الناتجة عن الضرر الواقع على جميع الاطراف لما في ذلك من ضرورة (نسيم والزين، 2015).

بالنظر لأهمية الكتابة كان التشريع الإلهي آمرا بكتابة العقود منظما إياها، من رب العالمين، وحيث أنه من بين الوسائل التي تثبت بها الحقوق، الكتابة التي اعتنى بها الفقهاء، فقد أدى هذا الاعتناء والاهتمام إلى ظهور مهنة التوثيق، إذ جاء في قوله تعالى: ﴿يا أيها الذين أمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل...﴾ {البقرة: 282}.

ان مسؤولية الموثق المدنية ذات طبيعة قانونية خاصة، ومرد هذه الخصوصية والذاتية هو ما تحدثه القواعد الأساسية المنظمة لهذه الوظيفة من انعكاس وأثر على طبيعة هذه المسؤولية في دائرة القواعد العامة في القانون، ذلك لأن تطبيق القواعد القانونية المتعلقة بالقانون المدني أصبح متأثرا بالمهنة التي يزاولها الشخص، وإن تجاهل تلك الحقيقة أمر يبتعد عن الواقع، فالتمييز بين الأفراد بحسب مهنهم ضرورة حتمية لا يمكن إغفالها. ومن هنا تميزت مسؤولية الموثق عن غيرها من المسؤوليات المدنية الأخرى مثل المفوض من قبل السلطة العامة كالمحضر القضائي وفي مجال البيع بالمزاد العلني (نسيم، 2016).

مشكلة الدراسة:

جاءت هذه الدراسة لبيان أهم المسائل العملية التي تواجه عمل الموثق العقاري ومسؤوليته الناجمه عن ذلك واقتراح الحلول المناسبة لها، وذلك بعد دراسة أهم التشريعات الحديثة الأردنية للوصول إلى الحلول المنشودة، من خلال بيان امكانية المسؤولية المدنية للموثق، وما هي الإجراءات المترتبة على إخلال الموثق بقوانين المهنة

أسئلة الدراسة:

من خلال مشكلة الدراسة المتعلقة بالقضايا الناتجة عن أعمال الموثق العقاري والتصرفات الواردة.

يمكن طرح التساؤلات التالية التي ستحاول الدراسة الإجابة عليها:

1- ما مفهوم المسؤولية المدنية؟
2- ما مدى كفاءة الأحكام القانونية المتعلقة بالموثق العقاري
3- ما موقف الشريعة الإسلامية من التوثيق العقاري؟
4- ما مفهوم التوثيق العقاري وما أضراره؟
5- ما مفهوم المسؤولية المدنية للموثق العقاري بشكل خاص؟
6- ما الأعمال التي تؤدي إلى قيام مسؤولية الموثق العقاري؟

اهداف الدراسة:

يسعى الباحث في ضوء ما تقدم إلى دراسة الجوانب المتعلقة بمسؤولية الموثق المدنية والتأديبية والجزائية. بتأصيل قواعد وأحكام هذه المسؤوليات في حماية حقوق كل المتعاملين والتوقف عند خصوصية هذه المسؤولية عن غيرها.

أهمية الدراسة:

استمدت الد راسة أهميتها نظرياً وعملياً من كونها تحاول الوقوف على مواطن الضعف والقوة في دور الموثق العقاري في القانون، لتفيد المعنيين بهذا الموضوع من طلاب وباحثين ومشرعين وأصحاب قرار.

كما تأتي أهمية هذه الدراسة نظرا لحداثة هذا الموضوع، وندرة الدراسات لا سيما الدراسات الأكاديمية المتخصصة حوله.

التعريفات الاجرائية:

- **المسؤولية المدنية:**

- تعرف المسؤولية المدنية الالتزام بالتعويض الناشيء عن الفعل الضار، الذي أتاه المرء، وتبعا لذلك يكون الموثق ملزما بتعويض الضرر الناتج عن خطئه أو عن خطأ من في عهدته إذا تسببت الخطأ بضرر للغير تبعا للمسؤولية المدنية الملقاة على عاتقه التي يتحمل من خلالها تعويض الضرر الحاصل من عمله المرتبط بمهنته (العرعاري، 2011، ص3)
- المسؤولية المدنية هي " المسؤولية التي يحاسب فيها شخص ما عن ما قام به، وعادة ما يكون هذا العمل يتضمن إخلالا بقاعدة قانونية ما (مقدم، 2008، ص19).

- وعليه أصبح من الشائع لجوء العديد من الزبائن أو الموكلين مقاضاة ووكلائهم من المحامين أو الموثقين او المؤسسات التجارية وغيرها لإخلالهم في أداء الخدمة وذلك لارتكابهم بعض الأخطاء ينتج عنها ضررا لهؤلاء العملاء أو الزبائن (مقدم، 2008، ص18).
- وعليه فإن المسؤولية المدنية تقوم على ثلاثة مبادئ هي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، وبناء على هذا الأساس سوف نتناول أركان قيام المسؤولية المدنية للموثق (يمينة، 2017).

- **التوثيق:** هو اثبات العقود والالتزامات نحوها، في السجلات والمكاتب التي يتم التعامل فيها (ابو النجا، 1998، ص53).
- **التوثيق العقاري:** هو تثبيت الحالة القانونية والمادية للعقار وذلك بتعيين المالك وضبط المساحة والحدود والتفاصيل بدقة مع بيان جميع الحقوق المترتبة واصدار سجل عقاري (عبد التواب، 1986، ص16).
- **التعريف القانوني للموثق:** بما أننا نقوم بدراسة مسؤولية الموثق المدنية، فإنه يتوجب علينا تقديم تعريف قانوني للموثق، حيث يعتبر موظفا مفوضا من قبل السلطة المختصة (قاسي ونسيم، 2018).

التوثيق في المغرب:

أوكلت مهمة التوثيق في المغرب إلى الموثق بصفته ضابط عمومي، مخولة إياه جزء من سلطتها، خدمة للمصلحة العامة، وخصه المشرع بنظام قانوني محددا له عمله واختصاصه. لذا فقانون التوثيق في المغرب الصادر بتاريخ 1975/02/15 تحت رقم 91/70، كان أول قانون، أنشأ مكاتب التوثيق تابعة لوزارة العدل، ليلغى فيما بعد ويحل محله القانون رقم 27/88 بتاريخ 1988/7/02، حيث أعيد تنظيم المهنة وأنشأ مكاتب عمومية، تسييرها من موثق لحسابه الخاص، وتحت مسؤوليته، وتمتعه بصفة الضابط العمومي، وأخيرا ليصدر قانون 06-02 بتاريخ، 2006/18/20، أكثر تطويرا للمهنة وتنظيما في هذا المجال (عبد القادر، 2017).

التوثيق في الجزائر:

التوثيق عرفيا تكرس بمفهومه وطبيعته الخاصة، ثم تبلور تبعا للشريعة الإسلامية السمحاء، أو ما فرضته فترة الاستعمار على الأمر الواقع من أنظمة (مجلة الموثق، ص57).

في ظل التحولات الجذرية التي شهدتها البلاد في شتى المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية بدا القانون 27/88 المتضمن تنظيم التوثيق غير كافي، رغم قفزته النوعية في مجال التشريع الخاص بالمهن المساعدة للعدالة في مجالات مختلفة، فكان لا بد من إعادة النظر في المنظومة القانونية قصد تكييفها ومواكبتها للأوضاع الجديدة (الماده 5 من القانون 27/88).

الخطأ الجزائي للموثق:

لقيام الجرائم ركن معنوي، يتمثل الركن المعنوي بالنسبة للجرائم العمدية في القصد الجنائي أما الركن المعنوي في الجرائم غير العمدية فهو مجرد الخطأ الجزائي (عبد القادر، 2017).

تعريف الخطأ:

يعتبر الخطأ هو أساس قيام المسؤولية المدنية للموثق بالرجوع للمادة 124 من القانون المدني الجزائري نجدها نصت أن كل فعل يرتكبه الشخص ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، وعليه نستشف من مضمون المادة أن الخطأ هو إخلال بالتزام سابق ناشئ عن عقد أو عن قانون (يمينة، 2017).

من خلال هذه التعاريف نجد أن فكرة العمد في ارتكاب الخطأ قد تكون غائبة والتي تتمثل في النية والادراك لدى القائم بالفعل والمتسبب بالضرر للغير، وقد يتخذ الخطأ عدة درجات منها الخطأ العمدي والخطأ الجسيم والخطأ بإهمال.

حيث أن المسؤولية المدنية تقوم على فكرة الضرر غير المشروع الذي يلحق بالفرد وكان الجزاء فيها (تعويض) لهذا الضرر واصلاحه لهذا فإن الضرر يعتبر (روح) المسؤولية المدنية فهو المحور الذي تدور معه المسؤولية (القانون المدني الأردني).

الخطأ العمدي:

وعليه فالخطأ العمد هو التعدي الذي يقوم به المرء قصد الاضرار بالغير بحيث لا يلتزم الشخص بالواجب القانوني بقصد إلحاق الضرر بالغير أي وجود سوء نية في القائم بالفعل أي التعدي مع نية الاضرار (فيلاني، 2014، ص57).

محددات الدراسة:

سيكون هذا البحث في مجال المسؤولية المدنية والقانونية للموثق العقاري (التأديبية والجزائية والمدنية)

حدود الدراسة:

- الحدود الموضوعية: المسؤولية المدنية للموثق العقاري في التشريع الأردني: دراسة مقارنة.
- الحدود مكانية: المملكة الأردنية الهاشمية الاعتماد على الأحكام القضائية الصادرة المحاكم الأردنية.
- الحدود الزمانية: النصوص والقرارات الصادرة والمتعلقة بالموثق العقاري حتى تاريخ اعداد الدراسة.

منهجية الدراسة:

ترتكز هذه الدراسة في سعيها لمعالجة موضوعها على المنهجية التالية:

1- **المنهج الوصفي**: اذ يتم من خلال هذا المنهج بيان تعريف الموثق والتوثيق وبيان نشأة التوثيق في الإسلام والتعريف بكافة الموضوعات التي تخصه، وصولا إلى الكشف عن دور الموثق العقاري بشكل وصفي.

2- **المنهج التحليلي**: فمن خلال هذا المنهج سيتم تحليل مضمون التوثيق في العصور الحديثة والاستناد إلى النصوص القانونية، والاجابة على تساؤلات الدراسة، والرجوع إلى الد راسات السابقة والكتب والمراجع المتعلقة بهذا الموضوع

مفهوم المسؤولية المدنية للموثق العقاري:

تعرف المسؤولية بوجه عام على أنها تحمل الشخص نتائج أفعاله لبتي تتضمن مخالفة الواجب الملقى على عاتقه ويعتبر أهم أوجه هذه المسؤولية هي المسؤولية المدنية، فإن المسؤولية المدنية بوجه عام هي الإخلال بالتزام قانوني ذو طبيعة مدنية ولها جانبين هما: مسؤولية عقدية ومسؤولية تقصيرية.

حيث أن المسؤولية العقدية تقع في حال إخلال احد طرفي العقد بالتزامه التعاقدي او تنفيذه.

أما للمسؤولية التقصيرية فأنها قائمة على إخلال بالتزام قانوني واحد وهو عدم الأضرار بالغير فمن المحتمل أن يحرر الموثق عقدا يتضرر منه أطراف العقد أو الطرف الغير مشمول بهذا العقد وعليه فإن مسؤولية الموثق تقصيرية حيث أنه خطأه هو خطا غير عمدي يضر بالغير ولكن يلزم مرتكبه بالتعويض في حال ثبت أن الفعل هو

السبب المباشر في وقوع الضرر بالإضافة إلى أن المسؤولية التقصيرية لا تقع نتيجة فعله الشخصي فقط وإنما تمتد إلى الفعل المرتكب من قبل معاوينه وهي تعتبر مسؤولية تبعية قائمة على أساس فكرة مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه (بلحو، نسيم، 2015).

1- المسؤولية المدنية للموثق:

تتبوأ أحكام المسؤولية المدنية وتكييف طبيعتها مكانة مرموقة في القانون المدني، ونظرا لأهمية المسؤولية المدنية للمهنيين بصورة عامة ومسؤولية الموثقين بصفة خاصة، فإن القانون المنظم لمهنة التوثيق أخضعها للقواعد العامة في المسؤولية المدنية، ولأهمية وخطورة دور الموثقين في المجتمع وضع الأحكام والقوانين التي تنظم عمل هذه المهنة، وضح فيها الحقوق والالتزامات المترتبة على الموثقين، وحيث أن مهنة التوثيق تعد من أخطر المهن القانونية، حيث أن الموثق يقوم، بإثبات ارادة الأفراد ويمنحها صفة الرسمية ولعل أهم هذه الإجراءات ، تلك الإجراءات التي تمثل نقل ملكية العقارات (الحسيني، 1999).

تعرف المسؤولية على أنها النتائج المترتبة على إخلال الشخص بقاعدة نتيجة عمل قام به، ومن الممكن أن تكون أدبية نتيجة إخلال بواجب أدبي، أو قانونية نتيجة لإخلال بواجب قانوني (عبد القادر، 2011)، كما انها التزام الأفراد بالقواعد القانونية، فمن يخالف يتحمل نتائج تصرفه الخاطئ، تعتبر المسؤولية المدنية من أهم المسائل القانونية التي أولاها الفقهاء والقضاة اهتماما خاصا، تقوم المسؤولية المدنية على التعويض عن الضرر الناشئ، عن الخطأ وتبعا لهذا التعريف فإن أخطأ الموثق في عمله فهو ملزم بتعويض المتضرر عن ضرر، ويكون التعويض بقدر الضرر (العرعاري، 2011، ص3).

المسؤولية المدنية للموثق العقاري في القانون المدني، تأخذ مكانة مميزة في القانون ،فهي نقطة الارتكاز في القانون المدني حيث أنه من الممكن أن يقع الموثق في خطأ أثناء قيامه بعمله ، فما هي الأحكام القانونية التي يحاسب عليها الموثق، أن الاختلاف في طبيعة المسؤولية المدنية للموثق هل هي عقدية ام تقصيرية هي الاساس في وضع الاحكام(جوسران،2010) ، وهنا نذهب في عدة اتجاهات ، ونظر لأهمية وخطورة دور الموثق في المجتمع، قرر المشرع بأن ينظم هذه المهنة بضوابط والتزامات كما شرع القوانين التي تنظم عمل المهن الأخرى، وحيث أن مهنة الموثق تعتبر من أخطر المهن لأن الموثق يقوم بتوثيق تصرفات أو قرارات أو رغبات الأفراد مع اضفاء الطابع الرسمي عليها (الحسيني، 1999).

2- المسؤولية الجزائية:

هي النتائج المترتبة على ارتكاب الاشخاص أي فعل يخالف القانون، فالأخطاء التي يرتكبها الموثق تترتب عليها مسؤولية جزائية استنادا إلى احكام القانون، ويتحمل الفرد نتيجة مخالفته لتعليمات القانون، كما انها تعتبر علاقة بين الفرد والدولة ضمن الاطار القانوني)السنهوري، 1997).

وعرفها القانوني الإيطالي (كا ارارا) بأنها " :تحمل أثر انتهاك تعليمات القانون، نتيجة إخلال صادر عن الفرد لا يبرره شيئ مثل أداء الواجب أو ممارسة حق، يتم معاقبة الشخص بعقوبة جزائية" (السويلم ،2007)، وتعرف المسؤولية الجزائية على أنها التزام قانوني يقضي بتحمل كل من قام بمخالفة قاعدة قانونية بتحمل التبعات القانونية المترتبة عليه (المجالي، 2010).

3- مفهوم المسؤولية الجزائية للموثق:

مسؤولية الموثق الجزائية هي التزام الموثق بتحمله النتائج المترتبة على الإخلال بقواعد مهنة التوثيق، لم ينص القانون على أحكام جزائية خاصة للموثق، وفي حال وقوع الموثق بأخطاء جزائية فيطبق عليه القواعد العامة للقانون والتي تطبق على الجميع (وزاني، 2009).)

تستند المسؤولية الجزائية إلى حرية الاختيار، فالإنسان هو الذي يختار تصرفاته ويتحمل عواقبها، ولا يسأل عن الفعل إلا الشخص نفسه ولا يتحمل شخص نتيجة فعل شخص أخر (ابو عفيفة، 2013).

وهذا مبدأ الهي نصت عليه الشريعه، في قوله تعالى، في سورة النجم {أم لم ينبأ بما في صحف موسى وابراهيم الذي وفي إلا تزر وازرة وزر أخرى وأن ليس للإنسان إلا ما سعى}، وقوله تعالى في سورة لقمان {لا يجزي والد عن والده ولا مولود هو جاز عن والده شيئا} (القرآن الكري).

لقيام مسؤولية الموثق الجزائية يجب توافر شرطان، وهما الوعي وحرية الاختيار، سواء كان لخطأ الذي قام به عن قصد أو بغير قصد، وحتى يتم محاسبته يجب أن يكون مدركا للخطأ الذي قام به، أو لم يبذل جهدا لتفادي هذا الخطأ، واستنادا لمهنة التوثيق لا يمكن أن يكون الموثق غير مدرك لأنه يقوم بتحرير وثائق قانونية مهمة ويكسبها الصفة الرسمية، وهذه المهنة تحتاج قدرا كبيرا من الوعي (وزاني، 2009).

4- التمييز بين المسؤولية المدنية والجزائية:

المسؤولية القانونية للموثق، اما أن تكون مدنية في حال صدر خطأ مدنيا أثناء قيامه بمهمته كأن يحدث ضررا للغير، فيتوجب عليه التعويض بمقدار الضرر، وتكون مسؤولية جزائية، عندما يرتكب خطأ نتيجة الإخلال في القانون أو امتناع عن القيام بما يأمر به القانون، رغم ارتباط المسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية بعدة قواعد قانونية تتعلق بشروط تحقيق كل منهما، أو الاثار والنتائج المترتبة على كل من المسؤوليتين إلا أنه يجب الاشارة إلى الفرق بين كل منهما، ونذكر منها الاختلافات التالية:

1- تقوم المسؤولية الجزائية على مبدأ العقوبة أو الجزاء نتيجة مخالفة قاعدة أو حكم قانوني أثره وقع على المجتمع، أما المسؤولية المدنية تقوم على مبدأ التعويض بمقدار الضرر، وذلك لأن المسؤولية المدنية تهتم بالفرد وتعنى بالضرر الواقع على الفرد.
2- في المسؤولية الجزائية يطالب بالعقوبة من قبل النيابة العامة باعتبارها تمثل المجتمع، أما في المسؤولية المدنية يطالب بالتعويض المضرور لأنه يمثل نفسه.
3- يجوز التنازل عن الحق الشخصي والصلح في المسؤولية المدنية ولكن، لا يجوز ذلك في المسؤولية الجزائية لأنه حق مجتمع أو حق عام (العرعاري، 2001).

يشترك الخطأ الجزائي مع الخطأ المدني في الأحكام التالية:

- يقوم الخطأ في كل من المسؤولية المدنية والجزائية من حيث المبدأ على أساس واحد وهو الإخلال باتخاذ إجراءات الحيطة والحذر.
- ينشأ عن الخطأ الجزائي نوعين من المسؤولية، مسؤولية جزائية ومسؤولية مدنية.
- مهمة كل من المسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية واحدة وهي الرد على سلوك خاطئ أوقع ضررا (سراج، 2007).

مفهوم التوثيق والموثق ونشأة التوثيق في الإسلام

ان التوثيق يعتبر علم من العلوم التي برع فيها العرب، وازداد الاهتمام بهذا العلم منذ ظهور الإسلام كما انتشر أكثر مع انتشار الكتابة في الجزيرة العربية، كما اهتم الفقهاء ببيان أسس علم التوثيق ومبادئه كما وضعوا له قواعد ثابتة تتعلق بأحكام الموثق وكتابة الوثيقة ليتمكن أصحاب الحقوق من معرفة حقوقهم والتزاماتهم.

عرف الفقه الإسلامي التوثيق كما عرف باقي أمور الحياة ونظام المجتمع لأن الإسلام دين دولة، فمبدأ التوثيق بأنواعه الثلاثة قائم على أوامر الله سبحانه وتعالى وهذه الأنواع هي الكتابة والأشهاد، والرهن، والضمان، كما أن التوثيق هو حفظ حقوق الناس.

كما تضمنت آيتي الدين 282 و284 الواردتان في سورة البقرة مجموعة من الاحتكام التي تتضمن إثبات الالتزامات والديون، كما تعتبر دستور أثبات الحقوق على الأطلاق، وأهم هذه المبادئ هو مبدأ اثبات بالكتابة والاشهاد أي أنه "التوثيق الشرعي بالكتابة والشهود"، وامن أجل اثبات هذه الأحكام أنشأ الفقهاء المسلمون علما خاصا يعرف بعلم الوثائق والشروط وهذا العلم يبين عناصر الاتفاقية المعقودة بين شخصين أو عدة أشخاص، كما يبين كيفية كتابة العقود والوثائق، بشكل واضح لكل من المتعاقدين ويبين لكل الأطراف ما لهم وما عليهم. وتطور علم التوثيق "علم الوثائق والشروط" بشكل مرتبط بالفقه، فاتسع مجاله وتنوعت المسائل التي يهتم بها هذا العلم وازدهر مع ازدهار الحضارة الإسلامية فاجتهد الفقهاء في المؤلفات والمصنفات الكثيرة، وكان أول من ألف في هذا العلم سعيد بن المسيب أبو حازم المتوفى سنة (14 ه) وهو أحد الفقهاء السبعة بالمدينة المنورة (بلحو، ونسيم، 2015)

1- تعريف التوثيق والموثق

- **التوثيق لغة:** التوثيق في اللغة أحكم الأمر، والوثيق الشيء أي الحكم، وتوثق في أمره، أي أخذ بالوثيقة، ويقال الشيء (ولكن مع تطور الحياة وتعدد مظاهرها أصبح من الصعب اعطاء معنى محدد لكلمة توثيق، تبعا لتطور مدلول هذه الكلمة واستخدامها في مجالات متعددة (الرازي، مختار الصحاح، 1973، ص708).

نستخلص مما سبق أن التوثيق له معان عدة، فيأتي بمعنى الإحكام، والتقوية ويقصد به توثيق الشيء، كما يقصد به العهد.

- **التوثيق اصطلاحا:** هو العلم الذي يهتم بإثبات العقود والإجراءات بصفة رسمية، يصح الاحتجاج بها، وقد عرف آلان مورو التوثيق بأنه " بأنه مجموعة من القواعد والإجراءات القانونية التي تضفي على العقد الطابع الرسمي والقانوني وتمنحه قوة السلطة العامة" (Alain، ص27).
- المعاني اللغوية، كما عرفه ابن فرحون: "هي صناعة جليلة تقوم على ضبط أمور الناس من خلال القوانين الشرعية التي تحفظ حقوق المسلمين وأموالهم، ومعرفة أسرارهم وأحوالهم، ودون هذه الصناعة لا يحدث ذلك".
- ويعرفه الونشريسي: "هو علم من أهم وأرفع العلوم قدرا وأعلاها شأنا وأكثرها خطورة، إذ به تحفظ الحقوق ويتميز الحر من المرقوق، ويوثق بها ولهذا أخذ معنى الوثاق".
- وعرفه الفقيه عبد السلام الهواري فقال: "هو من أجل العلوم قدرا وأعلاها إنابة وخطرا إذ تضبط أمور الناس على القوانين الشرعية، وتحفظ دماؤهم وأموالهم على الضوابط المرعية، وهو أقطع شيء تنبذ به دواعي الفجور، وترمى وتطمس مسالكها الذميمة وتعمى".
- ويصفه الإمام السرخسي: "علم الشروط من أكد العلوم وأعظمها صنعة" (الشرقاوي، 2007).

- نستنتج مما سبق أنه يوجد تعدد في تسمية علم التوثيق، الفقهاء أطلقوا عليه علم الوثائق والبعض أسموه علم الشروط، ومنهم من أطلقوا عليه علم العقود وسبب هذه التسميات هو أن الشيء يسمى بأجزائه، لأن العقود مرتبطة بشروط توجب المتعاقدان مراعاتها، لتعتبر الوثيقة قانونية وقابلة للتصرف من قبل الأفراد.
- وعلم التوثيق يشمل على مفهوم اثبات الحقوق وحفظها، وينظم المعاملات، بل له مفهوم شامل في شتى المجالات، فهو علم يهتم بتوثيق المعاملات وتنظيمها، وحفظ الحقوق وضمانها (نسيم، 2015).
- **التوثيق قانونا:** هو توثيق العقود بشكل قانوني، وهو أيضا مجموعة من الإجراءات القانونية التي يتخذها الموثق لإضفاء صفة قانونية على العقود، باستخدام السلطة القانونية، حيث أن وظيفة التوثيق لها خصائصها من حيث الضمانات، فهي تعزز الأمن والاستقرار في المجتمع من خلال الإجراءات القانونية (وزاني، 2009).

علم التوثيق:

هو العلم الذي ينظم العلاقة بين الأفراد، ويوضح معالم هذا النظام، استنادا إلى النصوص الشرعية والقانونية، وما جرى العمل به دون تجاوز العرف الاجتماعي، والعادات، فهو علم يبين أطراف الاتفاقية أو العقد ويحدد التزامات كل منهما بصيغة قانونية (الونشريسي، 2011، ص9).

2- **تعريف مهنة التوثيق**: يعرف علم التوثيق هو علم يبحث في كيفية ضمان الحقوق وتوثيق العقود والالتزامات بشكل قانوني يسمح الاحتجاج به (الشعلان 2012، ص180).

- المعنى القانوني للتوثيق :هو نظام يبحث في توثيق الإجراءات الشرعية القانونية كتابة في العقود أو كتب أو سجلات أو أي وثائق أخرى بشكل رسمي قانوني يجوز به الاحتجاج شرعا (القبلاني، 2007، ص15).
- ان المعنى القانوني للموثق في دول الشرق الأوسط، يسمى الموثق" كاتب العدل"، وهذا المعنى مأخوذ من القرآن الكريم من نص الآية الكريمة": **وليكتب بينكم كاتب بالعدل** ."ونلاحظ هنا وجود أكثر من معنى وأكثر من تسمية ولكن لا يوجد اختلاف جوهري في طبيعة عمل الموثق (الشعلان، 2012، ص182).
- **تعريف الموثق لغة:** هو الشخص الذي يقوم بالتوثيق، وثق الشيء أي ربطه
- **تعريف الموثق اصطلاحا:** الموثق هو موظف مكلف من قبل الدولة، بتوثيق العقود ومنحها الصفة الرسمية، كما أنه مخول بإبرام العقود بين الأفراد.
- **التوثيق العقاري:** التوثيق العقاري هو القوانين والأحكام التي تضمن اثبات العقار بحيث يصح الاحتجاج به، اعتبرت الكتابة الرسمية هي التوثيق المحدد والمعتمد في توثيق العقار.

اتجاهات التوثيق العقاري وتطور مهنة التوثيق

التوثيق العقاري

لمعرفة مفهوم التوثيق العقاري وما يعنيه من تفسير يجب علينا أن نتعرف على تطور مهنة التوثيق ومفهوم هذا اللفظ من عدة جوانب حتى يتسنى لنا معرفة مدلوله، أن التوثيق العقاري هو من أهم المهن التي اعتنى بها المشرعون لما لها من أهمية تنعكس على حقوق الأشخاص في حفظ ملكيتهم وتثبيتها.

1- اتجاهات التوثيق العقاري:

ان التوثيق العقاري له اتجاهات تحدد طريقة هذا التوثيق وهي تنقسم إلى ثلاثة اتجاهات فمنها اتجاه اهتم بتوثيق الأسماء لحفظ حقوق أصحابها، واتجاه ثاني وهو يعتمد على تقييد العقار وليس اسم مالك العقار، أما الاتجاه الثالث فهو يعتمد الوثائق والسجلات الرسمية وسوف نستعرض الاتجاهات الثلاثة

الاتجاه الأول: السجل الشخصي:

وهو النظام الذي يحتوي على أسماء أصحاب الحقوق المقيدة في السجلات المخصصة لذلك، فالقيد هنا يكون بأسماء الملاك، وهذا يعني أن دفتر السجل الشخصي يتم ترتيبه بناء على أسماء مالكي العقارات، أو الأشخاص اللذين انتقلت إليهم تصرفات في شأنها، أو الأشخاص اللذين تنتقل حقوقهم العقارية بسبب الوفاة، ونستنتج هنا أن العقارات لا توثق بمواقعها وإنما تحدد بأسماء ملاكها، وهذا الاتجاه يكفل انتقال الملكية من المتصرف في الحق إلى من انتقل إليه الحق بطريقة صحيحة مع ضمان الحقوق.

الاتجاه الثاني: السجل العيني :

وهو النظام الذي يتخذ مبدأ التخصيص باعتبار العقار هو الاساس للقيد بهذا السجل، وتكون ألية العمل في هذا السجل من خال تخصيص صحيفة لكل عقار ويتم توثيق جميع التصرفات الواقعة على هذا العقار بهذه الصحيفة، وبذلك يمكن التأكد من المالك الحقيقي للعقار.

الاتجاه الثالث: التوثيق الاختياري

ظهر هذا الاتجاه بشكل مغاير للاتجاهين السابقين فهو يعتمد التوثيق من خلال تقييد الوثائق والعقود الرسمية، فيعتبر هذا الاتجاه أن التوثيق اختياري حسب رغبة المتعاقدين (الفراج، 1425).

2- تطور مهنة التوثيق

مهنة التوثيق في القانون الروماني أخذت طابع الشكلية، وذلك لكونه مجتمع اعتمد على الزراعة في بداياته، حيث كان المجتمع الروماني محدود الاتصالات بالعالم ولا يتعامل بالعقود إلا إذا دعت الحاجة إلى ذلك، ولكن سرعان ما تطور في ظل عوامل الانفتاح وتحول من مجتمع زراعي إلى مجتمع يعمل بالتجارة، مما اضطرهم إلى استخدام العقود (أبو طالب، 1998)، وضعوا الرومان وضعوا إجراءات معقدة للتوثيق واستخدام العقود، حتى تصبح تلك الوثائق رسمية، حيث أنه كان يجب أن تذهب إلى مكان عام أمام سبعة شهود وتعلن انتقال ملكية عقارية من شخص لأخر، ولكن ذلك لم يستمر طويلا، حيث أنه تطور القانون الروماني في المرحلة الأخيرة ليواكب حاجات ومتطلبات العصر الحالي، فتطور القانون والتمييز بين أنواع العقود، ومع تطور القانون في الفترة الأخيرة ظهر في المجتمع الروماني العقود الأربعة المتعارف عليها (البيع، الوكالة، الإيجار، الشركة) (مصطفى، 467).

مهنة التوثيق في ظل الإسلام والدولة العثمانية

التوثيق في الإسلام أمرنا الله تعالى في كتابه الكريم بالتوثيق، وبين الأحكام الواجب توافرها للتوثيق قال تعالى في كتابه الكريم، ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ ۖ

فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِن تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ﴾ (البقرة: 282).

وبعد نزول القرآن الكريم، فصل كيفية حفظ الحقوق وابرام العقود والسجلات وكتابة الأحكام، حيث كان المسلمون مضطلعون بكتابة العقود وشروطها، وتطور قن كتابة لعقود لدى المسلمين تطورا بالغا (الناهي، 1986، ص30)، في ظل الدولة العثمانية كن الإسلام هو شريعتها والقرآن دستورها فكانت تمتثل لأحكام الشريعة الإسلامية في التوثيق.

3- مهام وواجبات الموثق

واجبات الموثق: التوثيق مهنة لها أخلاقها ومبادئها وأهدافها التي يجب المحافظة عليها، ومن اخلاقيات مهنة الموثق عدم ذكر زملاءه بسوء، حيث أنه يجب على الموثق الالتزام بمبادئ وأخلاق المهنة، وألا يتعامل بمشاعره وإذا طلب أحدهم نصحه، عليه أن يقدم النصيحة دون تحيز، كما أقر القانون بعدم الجمع بين مهنة الموثق ومهنة أخرى وذلك للأسباب التالية:

1. لأن مهنة التوثيق تحتاج إلى التفرغ الكامل
2. مهنة التوثيق مهنة دقيقة تحتاج إلى اختصاص وتفرغ
3. مقاومة البطالة بحيث يمنع الجمع بين مهنتين
4. اضفاء الرسمية: تعتبر الصفة الرسمية من أهم واجبات الموثق حيث أن محور عمله يتبلور في اضفاء الطابع الرسمي القانوني على العقود المبرمة، وعملية توثيق العقود هي الصفة الرسمية للموثق (الطماوي، 1984).

أما مهام الموثق: تحرير العقود الرسمية لإعطائها الصفة القانونية، الصفة الرسمية منبثقة عن الصفة القانونية للعقود التي يبرمها الموثق استنادا للنصوص القانونية التي يجيزها القانون (نسيم، 2015، ص11)، وتعتبر هذه العقود سندا رسميا غير قابل للطعن إلا بالتزوير، مما يمنح المتعاقدين الثقة في ضمان حقوقهم واثباتها قانونيا في مختلف المجالات، وهذا يؤدي إلى تقليل المنازعات بين الأفراد (جلول، 2014، ص15).

التوثيق في العصور الحديثة

ان الحديث عن التوثيق يتطلب معرفة مهنة التوثيق وتطورها في الدول من خلال مقارنتها مع المملكة الأردنية الهاشمية، لاعتبارها مهنة مرتبطة بمن يقوم بها ولما لها من أهمية في حفظ الحقوق ولمعرفة هذه الأهمية سوف نستعرض التوثيق في عدة دول وكيف تم التعامل معه.

1- التوثيق في الجزائر

التوثيق في الدراسات القانونية، تعني العلم الذي له علاقة بتوثيق العقود، واثبات الحقوق وبيان الالتزامات (القاضي، 1935، ص1)، واستنادا إلى أحكام المادة (3) من قانون التوثيق الحالي رقم (06/02)، نجد أنه بنص القانون لم يتم تعريف التوثيق بل عرف الموثق وهو القائم بمهنة التوثيق، وعرف الموثق في القانون بأنه " ضابط عمومي مفوض من السلطة العامة، يتولى توثيق العقود التي يشترط فيها الصيغة الرسمية" (قانون التوثيق الجزائري).

نص القانون الجزائري على أن كل العقود المتعلقة بالعقار يجب أن توثق بشكل رسمي، حيث أن المادة 324 من القانون المدني الجزائري، تنص على أن: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب

تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها... عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي..". وحيث أن العقد هو الشكل القانوني الرسمي المبرم من خلال الموثق وتنص المادة 324 من القانون المدني بأن " العقد الرسمي هو العقد الذي يثبت فيه الموثق أو ضابط عمومي أو موظف مكلف بخدمة عامة ما تلقاه من العملاء وذلك تبعا للقواعد القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه " (زهران، 2001)

وبناء على ما سبق فإن للعقد الرسمي شروط ومنها:

1. أن يقوم بتحرير العقد موظف حكومة، تعينه الدولة مثل موظف الاملاك في الدولة.
2. أو ضابط عمومي مثل الموثق، والمحضر القانوني، والمترجم .حيث أن المادة (5) من قانون رقم 27/88 الصادر بتاريخ 22 يوليو سنة 1988 المتعلق بمهنة الموثق وتنظيمها، نصت على أن الموثق يعتبر ضابطا مهمته ابرام العقود القانونية الرسمية بناء على الحقوق التي يمنحه اياها القانون.
3. أن يكون الموثق مختص قانونا بتحرير العقود بناء على المادة 3 من قانون رقم 02/06 والتي نصت على أن "الموثق ضابط عمومي مهمته ابرام العقود وفقا للصيغة القانونية التي حددها القانون".
4. يجب على الموثق مراعاة النصوص والأحكام القانونية في تحرير العقود، من حيث الشكل والموضوع فإذا اختل شرط من هذه الشروط فقد العقد طابعه القانوني .

ويتضمن العقد الرسمي التوثيقي الوارد للعقار بناء على نص المادة 29 من القانون الجزائري رقم 02/06 المتضمن مهنة الموثق

1. أن يتضمن العقد اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد مع الاشارة إلى مكان ومقر إقامته.
2. اسم جميع الأطراف ذات العلاقة في العقد مع ذكر صفاتهم ومكان إقامتهم وتواريخ ميلادهم ومكان الميلاد والتأكد من أهليتهم حسب نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري ومراعاة أحكام المادة 78 مدني.
3. ذكر اسم ولقب الشهود وتوثيق أرقام بطاقاتهم الشخصية .والاشارة إلى مكان سكنهم.
4. الاشارة إلى الوكالة وكتابة رقمها مع ذكر تاريخ التصديق، طبقا لنص المادة 572 من القانون المدني الجزائري، في حال وجود طرف وكيل عن الأخر.
5. كتابة الإحالات في الهوامش ويتم توقيعها من جميع الأطراف أو الطرف الوحيد أن كان التصرف بيد طرف واحد مثل الوصية، ويوقع الشهود .استنادا إلى نصت المادة 27 من القانون المدني الذي يمنع جواز الآتي:

1- الكتابة بين السطور

2- التغيير في النص مثل إضافة او ازالة كلمات تعتبر باطلة أما في حال تم شطب كلمة فيتم التصديق عليها ويذكر عدد الكلمات المشطوبة ويصدق عليه، بناء على نص المادة 26 و27 من قانون التوثيق رقم 02/06 يتضح أن المشرع الجزائري فرض شكلا قانونيا لتوثيق (القانون المدني الجزائري).

وتجدر الاشارة هنا إلى أن العقود اربعة انواع (المادة 78، القانون المدني الجزائري)

1. العقود التوثيقية: العقود التي تصدر عن الموثق مثل عقد البيع، الهبة.
2. العقود الإدارية: العقود التي تصدر عن الموظف العام مثل رخص الامتياز.
3. العقود القضائية: العقود التي تصدر عن القضاة.
4. العقود التشريعية: العقود المرتبطة بالشركات الدولية وتكون صادرة عن الحكومات مثل العقود المتعلقة بشركات التنقيب عن المحروقات.

ما يهمنا من هذه العقود هو العقد التوثيقي، لأننا بصدد دراسة انتقال الملكية العقارية الخاصة، ونص القانون الجزائري على أن العقود. التي يحررها الموثق تعتبر عقود قانونية تحمل الصفة الرسمية (العرعاري، 2011).

اختصاص الموثق

استنادا إلى المادة 03 من قانون التوثيق رقم 02/06 فإن الموثق هو صاحب الاختصاص في تحرير العقود، بصيغة قانونية ورسمية، وفي حال تم ايقاف او عزل الموثق فإن العقود التي تم تحريرها خلال فترة عزله عن العمل تعتبر عقود عرفية، ولا تعتبر عقود رسمية استنادا إلى نص المادة 35 من قانون التوثيق الجزائري (قانون التوثيق الجزائري).

وظيفة التوثيق

أولا: توثيق العقود بشكل رسمي استنادا إلى المادة 324 من القانون المدني الجزائري، إضافة إلى أن المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 الذي نص على تعليمات وشروط تأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنه يجب أن تكون العقود موثقة بشكل رسمي، وهذا ما نصت عليه قرارات المحكمة العليا، وهو أن العقد لا يحمل الصفة الرسمية إلا إذا كان محررا أمام موثق رسمي بناء على اتفاق الطرفين.

ثانيا: التوثيق وسيلة لضمان الحقوق، حيث أنه التوثيق يسمح لأطراف العقد بأثبات حقوقهم، حيث تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني ." فالعقد الرسمي سند تنفيذي يعني الأطراف عن رفع دعوى صحة التعاقد باعتباره عنوانا (قرارات المحكمة العليا، 1992).

ثالثا: أهمية اعلام المتعاقدين إلى خطورة وأهمية الخطوة المقبلان عليها من حيث توقيع العقد في حال كان ينص على أن يهب أحدهم للآخر أو يوصي له ولم يقوم الموثق بإعلامهم بالأحكام القانونية وتبعات الإجراء القانونية المترتبة على كل طرف والإجراءات الخاصة به (المادة 12 من قانون التوثيق الجزائري رقم 02/06).

الشهر العقاري

الشهر العقاري: تسجيل وتوثيق مختلف الإجراءات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري، أو هو الإجراء القانوني المرتبط بالعمليات الواردة على العقارات والذي يهدف إلى اعلام الجميع الإجراءات القانونية المتعلقة بالعقارات (Latrous، 1984، ص116).

حيث أن الموثق هو المكلف قانونا بإشهار العقود التي قام بتحريرها، فالشهر نظام قانوني له أحكام وقواعد بما يضمن حق الملكية العقارية للأطراف المتعاقدة (الحسني، 1995).

1- مهنة التوثيق في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية

كان في الجزائر خلال فترة الاستعمار نظامين للتوثيق، النظام الأول هو النظام المعمول به قبل الاحتلال في الجزائر وهو النظام الذي كان يطبق على الجزائريين في المسجد والمحاكم الشرعية، وبقي معمولا به حتى نهاية السبعينات، وأما النظام الثاني فهو ما يسمى قانون فانتور الصادر بتاريخ، 16/03/1803، والذي اطلق عليه قانون التوثيق العمومي، والذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 03/12/1842، وكان يطبق على الفرنسيين وبعض الجزائريين الراغبين بتطبيق القانون الفرنسي، مما ادى إلى ازدواجية في تطبيق القانون حيث كان نتيجته العمل بالقانون الفرنسي واعتباره القانون العام للجزائر، حيث صدر في تاريخ: قرار الصادر وقد تقرر تحديد العمل بهذا النظام

المزدوج بشكل رسمي في القانون الجزائري بموجب الذي القانون الصادر بتاريخ 31/12/1962:ويحمل القانون رقم 62/157(kaddour، 1970، ص23).

مهنة التوثيق في الجزائر بعد الاستقلال

بعد استقلال الجزائر اهتم المشرع بتطوير القوانين وتحديثها، وبالنظر إلى القانون رقم 62/157 والمؤرخ بتاريخ 31/12/1962، مدد التشريع المعمول به في الجزائر من قبل هذا التاريخ باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية (وردية، 2001، ص 27).

3- التوثيق في فرنسا

يعود أصل التوثيق في فرنسا إلى مئات السنين، حيث أنه تأثر بالحضارات المختلفة كالرومان، والبابليين والبيزنطيين، كان الموثق موظفا عموميا (كاتبا)، مهمته توثيق العهود والاتفاقيات بين جميع الأطراف المتعاقدة، وهذه كانت بداية ظهور التوثيق في فرنسا، تطورت مهنة التوثيق في فرنسا من مرحلة الكتابة العامة إلى النظام القانوني فأصبح هناك معالم قانونية تحدد صفة العقود القانونية، أول من أسس علم التوثيق في فرنسا هو CHARLEMAIY وأدخله على القضاء الفرنسي، حيث أن الموثق يعتبر جزءا من السلطة، ويمنح العقود المبرمة من قبله القوة التنفيذية (حمزة، 2010)، وتطور علم التوثيق في فرنسا وألزم الموثقين بأنشاء سجلات لتوثيق القضايا كتابيا مع الشروط الملزمة للأطراف والضرائب المفروضة عليها، بناء على قرار ملكي صادر سنة 1304، ثم فرض القوانين التي تنظم مهنة التوثيق، حيث أنه قام المشرع الفرنسي بفرض اللغة الفرنسية للكتابة في التوثيق وفرض عقوبة بالحبس لمدة ستة أشهر لكل موثق يستخدم لغة أخرى في التوثيق غير اللغة الفرنسية وجاء ذلك استنادا إلى قرار رقم 1539 والذي جاء للحفاظ على توحيد اللغة الرسمية في البلاد Jeanne، (2003).

تطور القانون الفرنسي والتشريعات الخاصة بنظام التوثيق، حيث صدر قانون التوثيق الفرنسي الأساسي في 16 مارس 1803 والذي يسمى قانون 25 فانتوز Ventôse، حتى يتماشى مع التغيرات التي تطرأ على المجتمع الفرنسي ومع تطور الحياة في فرنسا، تطور القانون بما يتناسب مع متطلبات المجتمع الفرنسي، نتيجة التطور الاجتماعي والاقتصادي مما أدى إلى ارتفاع عدد الموثقين، حيث بلغ عددهم في بداية الثورة الفرنسية 13000 موثقا.

أنشئت نقابة للموثقين في عام 1912م، وتم تشكيل أول مجلس لها عام 1941م أطلق عليه المجلس الأعلى للتوثيق بفرنسا، وتم اعتبارها مؤسسة فرنسية محضة، وأولاها النظام الفرنسي جل عنايته، كما اتخذتها بعض الدول الاوروبية نموذجا تقتدي به ومن تلك الدول (بلجيكا، هولندا، النمسا، وغيرها)، عناية كبرى كما كانت تقدم للمجتمع الفرنسي خدمات جلية (حمزة، 2010)

4- التوثيق في المغرب

ظهر علم التوثيق في المغرب ضمن مرحلة التقنين التي تعد آخر مراحل التاريخ الإسلامي، حيث صدرت تشريعات متعددة، تهدف إلى ضبط خطة التوثيق المنبثقة عن الفقه الإسلامي والتي تسمي بالعدالة، وعلى الناحية الأخرى نجد ظهور قسم من التوثيق يتبع للاستعمار ضمن قانون عصري منبثق من القانون الفرنسي.

كان التوثيق محط اهتمام الملوك في المغرب، ويتضح ذلك من خلال من خلال العمل على تطوير ذا النظام وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك، كما أسس المولى الحسن الأول ضابطا عدليا، أوجب العمل به لجميع القضاة في عام 1299 هـ، كما اهتم بشروط التوثيق في الوقف حيث أصدر كتابا إلى قضاة مراكش عام 1882م، وألزم العمل بموجبه (عبد الله، 1984، ص16).

ظهر بتاريخ 7 يوليوز 1914م، نظام حديث، مطور للتوثيق يختص بالقضاء الشرعي والملكية العقارية في المغرب، كما انبثقت هذه التشريعات من الفقه الإسلامي (قانون 7 يوليو، 1914).

قام المشرع المغربي بإعادة تنظيم قانون التوثيق، وضبطه بما يتناسب مع الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية، فأصدر تشريع بتاريخ 6 ماي 1982 يختص بتنظيم ألية تلقى الشهادة، وتحريرها، حيث كان التوثيق العصري في المغرب نابع من نظام التوثيق الفرنسي، فقد ظهرت ملامح نظام التوثيق مع دخول الاستعمار، إلى أن تم تنظيمه بتاريخ 4 ماي 1925، ثم جاء قانون (10 شوال عام 1343 هـ الموافق 4 ماي 1925) ليفصل مهنة الموثق الفرنسي بالمغرب، والجدير بالذكر أن هذا القانون جاء لمصلحة الفرنسيين، ولم يلتفت إلى مصلحة المغاربة، والملاحظ أن هذا القانون لا يزال يحكم نظام التوثيق في المغرب حتى وقتنا الحالي، رغم استقلال المغرب عن فرنسا منذ أكثر من خمسين سنة، نص هذا القانون على أن الموثق موظف عموميا، يحق له أن يعقد الاتفاقات في شكلها الرسمي أو العرفي، كما أوجب الموثقين بتقديم المعلومات الكافية للأطراف المتعاقدة وبيان مسؤولياتهم والتزاماتهم أمامهم، والآثار المترتبة على القرار المتخذ، كما أجبرهم على توثيق الرهن العقاري والقيود والتسجيل، أما الفقرة الثانية من هذا القانون، فهو مرتبط بتحديد ملامح نظام التوثيق والموثق حيث أنه فصل شروط الواجب توفرها في من يريد أن يصبح موثق، وألية التعيين، وفترة التدريب، والرواتب التي يتقاضاها الموثقين، كما نص القانون على العقود الموثقة، وتحدث عن التشريعات الواردة في قانون 25 فانتوز، كما أضاف بعض التعديلات الواجب مراعاتها عند تطبيق القانون، تحدث عن الأمور الممنوعة للموثق وفي حال أخل بها يفرض عليه عقوبات، وذلك احتراما لمهنة التوثيق (قانون 1925)

5- أهمية التوثيق

إن للتوثيق مكانة مهمة في المجتمع للدولة والأفراد، وذلك لدوره في حفظ الحقوق والالتزامات، وقد منح القانون الموثق السلطة في تثبيت الحقوق قانونيا ورسميا، كما أن دور الموثق بارز في جميع المجالات ومنها:

1. دور التوثيق في إثبات التصرفات القانونية.

ان للتوثيق مكانة مميزة قانونيا في كل المجالات، فهو وسيلة وركن من أركان بعض العقود الشكلية، وهو اداة لإثبات الوقائع ولا تكتمل الصفة الرسمية له إلا بإرادة الاطراف المتعاقدة، كما يعتبر العقد الموثق قوة اثبات مطلقة مهما بلغ قيمة الأثر القانوني المدعى به (مرقس، 2007، ص235).

وجد التوثيق لحفظ الحقوق، وبالتالي في حال الإخلال باي شرط من شروط العقد، فيعتبر العقد الموثق وسيلة فعاله وقانونية يعتمد عليها، في حال النزاع فالدلائل المكتوبة تعتبر مؤكدة وتعزز تكوين القناعة في الواقعة المعروضة لدى القاضي (احمد، 2010)

2. دور التوثيق في استقرار المعاملات

تظهر أهمية الدور الذي يقوم به الموثق في إضفاء الرسمية على العقود والوثائق، من خلال استقرار المعاملات بين أفراد المجتمع، وحفظ الحقوق والالتزامات، وذلك لأهمية دور الموثق في تحقيق العدالة، وتوجيه الأطراف المتعاقدة للإجراءات القانونية التي تحمي حقوق كل منهم مما يحقق الأمن الاجتماعي، واثبات ذلك كتابيا من خلال ابرام العقود الرسمية (احمد، 2010)

3. دور التوثيق في تطوير الاقتصاد

إن للتوثيق دور مهم في المجتمع على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي، فهو يعزز الحركة التجارية والاستثمار من خلال البيع والشراء باستخدام عقود قانونية تضمن حقوق جميع الأطراف، فتعتبر مصدر فعال في تنشيط الحركة الاقتصادية كما أن القانون منح الموثق السلطة في مرونة وسلامة الإجراءات (عباس، 2014، ص58).

4. دور التوثيق في إثراء النصوص التشريعية

ابرام الموثق لمختلف العقود من خلال النصوص القانونية أكسبته خبرة واسعة في مجال عمله، تؤهله لكشف الثغرات القانونية في العقود، وذلك لأن ممارسته لمهنة التوثيق مكنته قانونيا حيث يستطيع أن يقدم، اقتراحات بناءة وضرورية في تعديل النصوص القانونية بما يتناسب مع متطلبات الحياة الاجتماعية، وبفضل جهود الموثقين كان هناك تعديلات قانونية تناسب العمل القانوني وتسهل الإجراءات التوثيقية وتخفف من العراقيل بشكل يتناسب مع التطور الحاصل للمهنة (حمزة، 2010).

5. دور التوثيق في نشر الثقافة القانونية

من الواجبات الأساسية للموثق توجية الأفراد قانونيا واعلامهم بالقوانين والنصوص الخاصة بالغاية التي يحتاجونها، لمساعدتهم بضمان حقوقهم وتحرير العقود واعلامهم بالنتائج المترتبة على تلك الخطوة، لتسهيل الإجراءات القانونية المتعلقة بهم وحماية حقوقهم الشخصية (وزاني، 2009).

واجبات الموثق تجاه المتعاملين

أ- تقديم النصائح للأطراف المتعاقدة:

يتوجب على الموثق أن يقدم النصح والارشاد للأطراف المتعاقدة، وذلك اساس الزامي لصياغة العقد المحرر بشكل رسمي وفق ارادة جميع الأطراف، وحيث أن الموثق موظف رسمي مكلف من قبل الدولة، فهو ملزم بتقديم خدمة التوثيق لمن يطلبها وفي حال امتناعه يعتبر مخالف للقانون، كما يتوجب عليه قانونا أن يوضح لهم الاثار المترتبة على قراراتهم، وألية تنفيذها قانونيا، كما يوضح لكل طرف حقوقه والتزاماته تجاه هذا العقد المبرم، المتعاملين معه فهو يوضح الامور لهم ويسمح لهم باتخاذ الحيطة والحذر (سقاش، 2010، ص214).

ب- واجب الحياد:

يجب على الموثق أن يكون حياديا، ولا ينحاز لأحد الأطراف، ولا يسمح له القانون بالتدخل بينهم، منح القانون للموثق سلطات رسمية لتحرير العقود والوثائق الرسمية ضمن اختصاصه، باعتباره محل ثقة وحافظ أسرار المتعاملين، لكن في حال تبين أن له مصلحة شخصية، أو تربطه قرابة مع أحد الأطراف، تسلب منه هذه الأهلية، حيث أنه في هذه الحالة يجب أن يمتنع عن قبول أداء المهمة لأي شخص تربطه به علاقة قرابة، لأن أحكام القانون جاءت لتمنع الموثق عن أي مصالح مادية له في أداء مهنته (نسيم، 2015).

ج- امتناع الموثق عن تحرير أي عقد يطلب منه:

يلزم القانون الموثق بعدم الامتناع عن تحرير أي عقد يطلب منه، إلا إذا كان مخالفا للقوانين، فامتناع الموثق يجب أن يكون مبررا أو مثبتا بوثيقة حيث أنه الموثق موظف مخول من قبل الدولة لخدمة أفراد المجتمع (الحلو، 2007).

د- التزام الموثق بالسر المهني:

لا يحق للموثق افشاء معلومات المتعاملين لديه إلا بأذنهم أو بنص القانون، حيث أنه وفقا لتعليمات وأحكام القانون لا يجوز للموثق كشف أسرار عملائه، ويعد هذا من أخلاقيات مهنة التوثيق، كما يعتبر مؤتمن على أسرارهم

وخصوصيتهم، وإفشاء اي سر يعتبر خيانة للأمانة، ولكن توجد حالات خاصة سمح لها بالاطلاع على هذه المعلومات ومنها، الأوامر القضائية حيث أنه من المعروف أن للقضاء سلطة في الحصول على المعلومات لكشف الحقائق، حتى لو كانت تعتبر سرا، فيمكن للسلطة القضائية الاطلاع على العقود او النسخ التي تم تسليمها والمعلومات الواردة فيها والغايات منها (جلول، 2014).

الأول يتمثل في خطورة مهمته نتيجة الضرر الذي ممكن أن يصيب الأفراد نتيجة انحراف الموثق في أدائه، لمهنته، فيكفي أن يخطئ في تحرير العقد بما يخالف ارادة أصحاب العلاقة، والأضرار المترتبة على ذلك، والثاني: أنه موظف مخول من قبل الدولة ولا سبيل للطعن في عماله إلا عن طريق الطعن بالتزوير وهو طريق صعب، وحيث أن الخطأ التوثيقي جزء من مهنة التوثيق، فإن الموثق مسؤولا عن قيامه بأعماله، وبالتالي فلا اختلاف حول مسؤولية الموثق المدنية عن أخطائه المهنية، ولكن يجب معرفة الطبيعة القانونية لمسؤولية الموثق المدنية ؟ وأساس هذه المسؤولية ؟ وهل هي تقتصر على الأخطاء التي تصدر عن الموثق شخصيا أم انها تتجاوز ذلك لتشمل أخطاء الغير؟ وما هي أطراف دعوى المسؤولية المدنية وما هي الشروط والأركان الواجب توافرها قانونا لقيام هذه المسؤولية؟

الطبيعة القانونية لمسؤولية الموثق المدنية:

ان القوانين الحديثة تعتبر الموثق مسؤولا عن الاخطاء التي تصدر عنه خلال أدائه مهنته، إلا أنهم اختلفوا فيما إذا كانت المسؤولية عقدية أم تقصيرية؟

ولاختلاف القواعد القانونية لكلا النوعين من المسؤولية، من حيث الخطأ، والتعويض عن الضرر، وغير ذلك، فمن الضروري تحديد طبيعة مسؤولية الموثق المدنية هل هي مسؤولية عقدية أم تقصيرية ؟ (مرقس، 2007).

المسؤولية المدنية

تعد المسؤولية المدنية من أهم المواضيع في القانون المدني التي اهتم بها الفقهاء والمشرعين ولا يزال هذا الاهتمام في تزايد مستمر نتيجة أهمية هذه المهنة، بالرغم من أهمية هذه المهنة إلا أنه ما زال هناك اختلاف حول إذا كانت هذه المسؤولية عقدية أم تقصيرية (العرعاري، 2011، ص3)

1- المسؤولية العقدية للموثق

وفي هذا الاتجاه اعتبر أن مسؤولية الموثق مسؤولية عقدية، تقوم بناء على علاقة عقدية بين الموثق والعميل وأي خطأ فيها هو إخلال بالتزام عقدي، وطبقا للقواعد القانونية يعتبر المهنيين سواء كان محضر قضائي أو خبير، أو محامي، أو موثق، في حال وقوعهم في خطأ لا يعتبر إلا مجرد ممثلين أو وكلاء للعملاء (السنهوري، 2014).

تقع المسؤولية العقدية للموثق عند ابرام عقد مع زبون، وأخل بأحد التزاماته مع الزبون مما نتج عنه الضرر للزبون، ولكن في حال وجود عقد سابق فإن المسؤولية العقدية تلتغي وتقع المسؤولية التقصيرية، بما أن المسؤولية المدنية للموثق تقوم على أساس المسؤولية العقدية، فإن اساس انعقاد هذه المسؤولية هو إخلال بالالتزام، وبما أن العلاقة التي تربط الموثق بالعميل هي علاقة عقدية تقوم على الالتزام بعقد الوكالة، ويعرف عقد الوكالة بأنه "عقد يقوم بموجبه شخص بتفويض شخص أخر ليقوم مكانه، مقابل أجر".

وحيث أن مهمة الموثق تقديم النصيحة، وابرام العقود وتوقيعها واعطائها الصفة الرسمية فهي تتطابق مع تعريف عقد الوكالة (نسيم، 2015).

2- المسؤولية التقصيرية للموثق

المسؤولية التقصيرية هي إخلال بالتزام او واجب قانوني بعدم الضرر بالغير، وممكن أن تقع المسؤولية التقصيرية للموثق نتيجة فعل شخصي أو نتيجة فعل الغير.

المسؤولية التقصيرية للموثق عن عمله الشخصي

حيث أن علاقة الموثق بالعميل علاقة عقدية، فأنه في حال وقوع خطأ من قبل الموثق تصبح مسؤولية تقصيرية، وتقع مسؤولية الموثق عن أفعاله الشخصية في حال صدور خطأ من قبل الموثق، أثناء أداء مهمته ويصنف هذا الخطأ إلى خطأ عمدي وخطأ بإهمال (نسيم.2015).

إذا صدر خطأ من الموثق خلال قيامه بواجبه المهني، فتنقلب المسؤولية العقدية إلى مسؤولية تقصيرية، توجب على الموثق الالتزام بتعويض المتضرر عن ضرره (مرقس، 2007).

بعد عرض القواعد العامة للمسؤولية المدنية عقدية أو تقصيرية وجدنا أن أي من المسؤوليتين ولوحدها غير كافية في تحديد طبيعة مسؤولية الموثق في تعويض الأضرار المترتبة عن مهنة التوثيق، حيث أن تحديد طبيعة مسؤولية الموثق ترتبط بما تتميز به مهنة التوثيق من خصوصيات، لها الأثر العميق في تحديد الطبيعة القانونية لتلك المسؤولية، فالموثق مفوض من قبل الدولة، حيث أنه يؤدي مهمته بصورة شبيهة بالتعاقد أو التعاقد الغير الواضح، وحيث أن القواعد القانونية تحدد الالتزامات المهنية التي تؤثر في طبيعة المسؤولية إذا كانت عقدية أم تقصيرية، فإن مسؤولية الموثق تختلف عن مسؤولية الشخص العادي حيث أن القانون يتشدد مع الموثق إذا أخل بالتزاماته ويعد مقصرا ومهملا، وحيث أن مسؤولية الموثق المدنية يجب أن تقوم بمهمتين رئيسيتين، مهمة تعويضية وتقتضي بتعويض المضرور على حساب موقع الخطأ وثانيهما، مهمة تربوية، تهدف إلى رفع مستوى وعي الموثق بأهمية دوره في مساعدة الدولة في تحقيق المصلحة العامة (شنب، 1992).

ليس هناك شك في نزاهة التوثيق، وأن جميع العاملين به يعملون على هدف واحد، وهو تحقيق العدالة، غير أن العاملين في مهنة التوثيق هم بشرغير معصومين عن الخطأ، وهناك أيضا من يخطأ عن عمد أو تقصير مما ينتج عنه الضرر للمتعاقدين والغير، ولذا ألزم القانون الموثق بتعويض الضرر، وبناء على هذا، فإن خطأ الموثق المدني ليس خطأ بسيط.

3- مسؤولية الموثق الشخصية القائمة على الخطأ بإهمال

قد يخطئ الموثق في أداء مهمته في العمل التوثيقي بما يسبب ضررا للعميل ويحدث هذا الخطأ إما نتيجة إهمال أو عن خطأ عمدي مسؤولية الموثق الشخصية القائمة على خطأ الإهمال حيث أنه من الصعب إعطاء تعريف محدد للخطأ وذلك يعود لكونه فكرة أخلاقية من حيث النشأة والمصدر، ولأن الخطأ فكرة متعددة الأشكال فمن الصعب تحديد تعريف جامع لها حيث أنها تتناول جميع جوانب السلوك الإنساني وحيث أنه يمكن تعريف الخطأ بأنه: "الإخلال بواجب قانوني بعدم الإضرار بالغير "(العشماوي، 1999)،

والخطأ القائم على الإهمال هو الإخلال بواجب قانوني سابق مع وعي المخطئ لهذا الإخلال دون قصد الاضرار وخطأ الموثق يفترض دائما وجود التزام سابق من خلال مهنته، والمقصود بالإهمال هنا هو عدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة ومراعاة شروط الحيطة والحذر مما أدى إلى وقوع الخطأ، ويعرف ايضا بأنه اتخاذ إجراء سلبي مثل عدم تنفيذ امر قانوني أو إهماله بترك إجراء معين، والقانون يلزم باتخاذ إجراءات الحيطة خاصة فيما يخص حق الغير (لافي، 2014).

والأصل في القانون أنه لا يسأل عن خطأه إلا الشخص المدرك، أي أن الوعي والادراك من الصفات الاساسية لعمل الموثق، وحتى يتحقق خطأ الموثق يجب توافر التزام مسبق مع الأفراد، التأكد من وقوع الموثق بالخطأ يجب مراجعة جميع الالتزامات المفروضة عليه، ومراعاة الصفات الواجب توافرها في الموثق من أمانة ونزاهة وثقة (نسيم، 2015).

4- مسؤولية الموثق الشخصية القائمة على الخطأ العمدي

الخطأ العمدي وهو الانحراف المقصود للسلوك من قبل المخطئ، وهناك خلاف حول معيار الخطأ المتعمد فهناك اتجاهان الأول يذهب باتجاه الارادة القاصدة للخطأ، والثاني يذهب في اتجاه عدم الزامية وجود القصد من الاضرار، فيكفي العلم باحتمالية الضرر، كما أنه لا يوجد ضرورة لاستثناء الموثق بأحكام وقوانين خاصة، حيث أن قواعد المسؤولية المهنية للموثق تكفي لعقد المسؤولية ومحاسبته إذا أحدث الضرر لأحد عملائه (سليم، 2003).

إن الخطأ الصادر عن الموثق سواء كان عمديا أم غير عمديا لا يعد بالخطأ الهين والبسيط مقارنة بالنتائج المترتبة عليه وتقدير مدى الضرر الواقع على العميل (نسيم، 2015).

يعتبر الغش مرادفا لمعنى الخطأ العمدي، وحيث أن الغش هو الامتناع عن أداء الالتزام الناتج عن العقد، المتفق عليه، وعندما نتحدث عن العمد فنحن لا نقصد به نية مرتكب الخطأ التي تقوده إلى ارتكاب الفعل الضار، فهذا النوع يسمى الخطأ الإرادي، ولكن الخطأ العمد هو نية الضار بارتكاب فعل الضرر، ونيته بإيقاع النتائج الضارة الناتجة عن خطأه على المتضرر (ماجدة، 2015).

شروط قيام المسؤولية المدنية للموثق

ان المسؤولية لا تقوم إلا بتوافر جميع اركانها وهم الخطأ والضرر، والعلاقة السببية بينهما.

1- مفهوم الخطأ والأخطاء المنشئة للمسؤولية.

الخطأ: هو انجراف في السلوك ينتج عنه فعل ضار، كما أن جوهر الخطأ هو الإخلال باتخاذ واجبات الحيطة والحذر التي ألزمه بها القانون، مما يؤدي إلى تفادي وقوع الخطأ، فعدم الحرص على حقوق ومصالح الأفراد التي يحميها القانون هو جوهر الخطأ، ويجب أن تتوافر ارادة الفاعل مع تحقق نتيجة الضرر لتقوم المسؤولية عن الخطأ **(سويلم، 2007).**

الخطأ: هو الطريق الذي لا يسلكه الشخص الحريص، كما أنه يعتبر إخلال او إهمال باتخاذ واجبات الحذر مع وقوع الضرر، كما أنه يعتبر جهل بالقواعد القانونية وعدم مراعاة واجبات المهنة (الحياري، 2014).

من الصعب إعطاء معنى محدد للخطأ حيث أنه ناشئ من الجانب الأخلاقي، كما أن الخطأ له أشكال متعددة فمن الصعب وضع معنى يجمع كل الجوانب التي يتناولها مفهوم الخطأ النابع من السلوك الإنساني (العشماوي، 1998، ص19)، ومع ذلك يمكن أن نعرف الخطأ بأنه": "الإخلال بأداء واجب قانوني، كما يعرف الخطأ بأنه سلوك إنساني لا يصدر عن شخص حريص حتى وان وجد بنفس الظروف التي وضع بها الشخص المسؤول عن الخطأ، قد يخطئ الموثق في أداء عمله بما يسبب الضرر للعميل ويكون هذا الخطأ الواقع على العميل ناتج عن إهمال أو عدم انتباه (عبد الرحمن، 1999، ص503)

اركان الخطأ

الركن المادي (التعدي): هو التعدي على حقوق الاخرين وإلحاق الضرر بهم، كما انه انحراف في السلوك يترتب عليه مسؤولية (جلول، 2014).

الركن المعنوي: يسند فعل التعدي إلى فاعله مع وجود ارادة ارتكاب الخطأ (النية أو الادراك).

2- الأخطاء المنشئة للمسؤولية

الأخطاء السابقة لتحرير العقد

رفض التوثيق بدون مبرر قانوني: لا يجوز للموثق رفض تحرير العقود، إلا إذا كان فيه مخالفة للقانون، وفي حال رفضه توثيق العقود بدون سبب يترتب عليه مسؤولية عدم اختصاص الموثق: أن القانون يلزم بتقديم النصح

والاستشارة ضمن الاختصاص امتناع الموثق عن تقديم النصيحة للمتعاقدين: ويعد هذا مخالفا للقانون حيث يتوجب على الموثق تقديم النصح للمتعاقدين ضمن صلاحياته.

أخطاء في تحرير العقود

1. أخطاء الموثق في كتابة وضبط العقد التوثيقي: حيث أن هذه الأخطاء تنقسم إلى أخطاء مادية وأخرى قانونية.
2. أخطاء مادية: تظهر في غلطات القلم الكتابية، ويعرف الخطأ المادي وفقا للقوانين المدنية بأنه الخطأ في كتابة العقود الرسمية.
3. أخطاء قانونية: يقصد بها الأخطاء التي تتعلق بشكل مباشر بالواجبات المهنية للموثق، مثل الخطأ في تفسير القوانين، أو الخطأ في تطبيق القانون أثناء ابرام العقود (عمر، 2002).

مخالفة الموثق لواجب الحيادية والأمانة والموضوعية

الحيادية: على الموثق الالتزام بالحيادية، وليس له في أن يتدخل بين الاطراف المتعاقدة، فمهمة الموثق تحرير العقد بناء على ارادة الأطراف المتعاقدة

الموضوعية: أن يكون الموثق مختصا في تلقي وتحرير العقود

الأمانة: وهي تشمل كل أخلاقيات المهنة المنبثقة عن القيم الدينية، وتتماشى مع تقاليد وأعراف المجتمع (الوزاني، 2009).

الأخطاء اللاحقة لتحرير العقد

عدم قيام الموثق بإجراءات تسجيل العقود بشكل رسمي.

امتناع الموثق عن تسليم نسخ العقود لأصحابها (نسيم، 2015).

3- الأثار المترتبة عن مسؤولية الموثق المدنية

إذا توافرت أركان المسؤولية، فانه يلتزم المخطئ بتعويض الضرر، وإذا اتفق المتضرر مع المخطئ على طريقة التعويض فانه ينتهي الأمر بطريقة ودية، أما إذا لم يتم الاتفاق فانه يلجأ إلى رفع دعوى.

دعوى المسؤولية المدنية للموثق

المتضرر: وهو الذي يقوم برفع الدعوى، ويجوز أن يقوم هو بالمطالبة بحقه، أو أن يوكل محامي ينوب عنه، وإذا توفي انتقل حقه إلى الورثة ويحق لهم المطالبة في التعويض، ويكون هذا في حالة الضرر المادي، أما إذا كان الضرر معنوي فلا ينتقل إلى الورثة إلا إذا كان هناك اتفاق بين المتضرر والمسؤول.

العميل في مركز المدعي.

المدعي هو العميل الذي وقع عليه الضرر نتيجة خطأ الموثق، يحق للمتضرر رفع دعواه بشكل مباشر على الموثق أو على الجهة التابع لها، وذلك استنادا إلى منطق مسؤولية المتبوع عن خطأ التابع (شنب، 1992).

الموثق في مركز المدعى عليه.

المسؤول (الموثق): المسؤول هو من ترفع عليه دعوى المسؤولية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الواقع على المتضرر نتيجة خطأه أو خطأ تابعه (أحمد، 2010)، المدعى عليه- بحسب الأصل -هو الموثق ويمكن رفع الدعوى ضد الجهة التي يتبع لها الموثق في عمله، استنادا لأحكام مسؤولية المتبوع عن خطأ التابع ويمكن للمتضرر أن يختصمهما

معا، ولكن في حال ارتكاب الموثق خطأ تضرر منه العميل أثناء خدمته، وتم احالته إلى التقاعد فهل يمكن للعميل أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي أصابه، وفي هذه الحالة يحق للعميل مقاضاة الموثق حيث أن الخطأ صدر منه أثناء عمله، أما في حالة وفاة الموثق يقوم المتضرر برفع الدعوى على الورثة حيث أن مال المتوفي أل اليهم، فهم ملزمون بالتعويض، ولكن إذا لم تكف تلك الأموال لتعويض المتضرر فلا يجوز للمتضرر الرجوع على أموالهم الخاصة.

مدة تقادم دعوى مسؤولية الموثق المدنية

كما ذكرنا سابقا، أن القانون لم ينظم التوثيق ولا الدعوى الخاصة به بأحكام خاصة، بل أبقاها خاضعة للأحكام والقواعد العامة للقانون المدني (سليم، 2003).

أركان مسؤولية الموثق المدنية

ان المسؤولية المدنية للموثق حالها حال أي مسؤولية، تقوم على ثلاثة أركان وهم: الخطأ والضرر، والرابطة سببية، فإذا انتفى واحد من هذه المقومات انتفت المسؤولية.

4- الخطأ في مسؤولية الموثق المدنية

ليتسنى لنا البحث في الخطأ التوثيقي الواجب توافره لقيام مسؤولية الموثق المدنية يجب أن نبحث في المعيار الذي يحدد خطأ الموثق.

معيار خطأ الموثق

أن مسؤولية الموثق المدنية لها طبيعة قانونية خاصة، وللبحث في المسؤولية، التقصيرية للموثق، حيث أنه يقاس الخطأ التقصيري للموثق بأحد المعيارين: الأول شخصي، حيث ينظر إلى مرتكب الفعل في ذاته دون الالتفات إلى الفعل الذي ارتكبه، أي أن المعيار الشخصي لقياس الخطأ التقصيري يقوم على أساس البحث في شخصية المخطأ ونيته (حجازي، 2004)، ولكن هذا المعيار لا يصلح أن يكون معيارا وافيا بالغرض، حيث أنه لا يفيد المضرور، ولا يعوضه عن ما لحق به من ضرر، إضافة إلى أن القانون لا يأخذ بالظواهر النفسية بقدر ما يأخذ بالظواهر الاجتماعية، ثم أن التعويض هنا يعتبر جزائي مدني وليس جنائي مما يدفعنا إلى البحث في (التعدي)، ولهذا يجب البحث في تقدير الخطأ على أساس موضوعي فيقاس الخطأ بسلوك مجرد من الأسباب أو الظروف الشخصية، فهو لا يعتبر شخص شديد الانتباه واليقظة فيرتفع عن الشخص العادي، ولا يعتبر شخص محدود الانتباه فيكون أقل من الشخص العادي، فيعامل كشخص عادي، وبناء على ذلك يقاس الخطأ لانحراف سلوك الشخص العادي الذي يمثل أواسط الناس، ويكون في نفس ظروف المسؤول، ويوجد في نفس مهنته التي وجد فيها هذا المسؤول (عمر، 2003).

ان الأخذ بالمعيار الموضوعي للخطأ يقود إلى تسليم جزئي بقيام المسؤولية المدنية على أساس تحمل التبعية، لأن الشخص الذي دون مستوى الشخص العادي في الانتباه، يجب عليه أن يتحمل تبعة النشاط الذي يقوم به، وفيما يتعلق بخطأ الموثق الموضوعي، يتمثل في قياس فعل موثق على فعل موثق أخر ولكنه متوسط الكفاية (حجازي، 2004).

الضرر في مسؤولية الموثق المدنية

ان الضرر هو الأساس للتعويض ولهذا يجب على المدعي– إثبات الخطأ- وما أصابه من ضرر ويجب حيث أنه يجب أن يكون الضرر ثابتا فيه من حيث وجوده وأهميته أي أن يكون ومؤكدا، أما إذا كان هذا الضرر محتملا فلا يوجد تعويض عنه (حجازي، 2004).

5- الرابطة السببية في مسؤولية الموثق المدنية

يشترط في المسؤولية المدنية أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ، حتى يستحق التعويض، وبعبارة أخرى فإن الضرر المطلوب التعويض عنه مشترط بأن يكون نتيجة مباشرة للخطأ الصادر من قبل المدعى عليه، ويتحمل المضرور اثبات هذه الرابطة السببة بين كل منهما وليس هناك خيار للموثق لأعفاءه من هذه المسؤولية إلا أن ينفي العلاقة السببية التي يدعيها المتضرر، وله ومن الممكن ايضا أن يدعي بأن خطأه الشخصي ليس هو مصدر الضرر الوحيد ويثبت ذلك، وفي هذه الحالة تسمى تزاحم الأخطاء، حيث أنه من الممكن أن يكون خطأ الغير أو خطأ العميل نفسه ويحق للعميل مقاضاه كل الجهات المشتركة في الضرر الواقع عليه، وفي حالة كان خطأ المضرور هو سبب الضرر فإن الموثق يعفى من المسؤولية بشكل جزئي، بناء على مقدار مساهمة هذا الخطأ في احداث الضر وهذا يعود لتقدير القاضي أما إذا كان الخطأ الواقع على العميل صادر من قبل الموثق وقد وقع فيه بتدليس من العميل نفسه فيحق للموثق طلب الإعفاء من المسؤولية ويعود تقدير الأمر إلى المحكمة (الأهواني، 1995).

الخاتمة

إن الحياة الاجتماعية تتطور باستمرار، مما يؤدي إلى ازدياد التشعب في العلاقات بين الافراد، وحفاظا على مصالح الأفراد، يتم تطوير القوانين والأنظمة لحفظ حقوق الأفراد، ومن الوسائل التي تفظ حقوق الأفراد هي الكتابة التي أدت إلى ظهور علم التوثيق، وكان للتوثيق دورا مهما في استقرار المعاملات بين أفراد المجتمع.

خص المشرع عملية التوثيق بمكانة مميزة حيث شرع القوانين التي تنظم هذه المهنة، ونظم الإجراءات والاحكام التي تضمن مصلحة الأفراد، وبالرغم من مراقبة الدولة للإجراءات والتعاملات القانونية لمهنة التوثيق، إلا أنه مازال هناك اختراقات من قبل بعض الموثقين، وتتمثل في خطأ غير مقصود يؤدي إلى بطلان العقد، أو التزوير في العقود، وتلك الاختراقات القانونية للمهنة يترتب عليها عقوبات (فيلالي، 2013، ص83).

إن هذه الد راسة لموضوع المسؤولية المدنية للموثق، وما لها من أهمية كبيرة حيث أنها تبين الحماية القانونية التي تكفل ضمان حقوق الأفراد في حال ارتكاب الموثق لأي خطأ، سواء كانت عمدية أو عن غير قصد، وقد نظم القانون هذه المهنة وألية التعامل حتى تتولد ثقة بين الأفراد، كما أن مهنة التوثيق مهنة عظيمة جليلة، وذات مهمة خطرة لا يمكن أن يمارسها إلا الأشخاص المؤهلون من أصحاب الخبرة والكفاءة القانونية، ويتم تنظيم اصحاب مهنة التوثيق في اطار قانوني هادف، ليتسنى للدولة مراقبتهم ومتابعتهم، داخل منظومة قانونية رسمية.

أن الالتزامات المهنية للموثق من خلال عمله وأداء الواجبات الموكولة اليه تعد رابطة رسمية بين الأفراد، لذلك نرى أن أهمية التوثيق تتضح في حياتنا العملية، من خلال دورها في حفظ استقرار العلاقات والتعاملات وحماية حقوق الأفراد.

خلاصة بأهم النتائج

توصلت من خلال بحثي في مجال المسؤولية المدنية للموثق العقاري إلى نتائج يمكن إجمالها في النقاط التالية:

1. باعتبار أن المسؤولية المدنية للموثق تنشأ نتيجة الإخلال بالتزام خلال أدائه واجبه المهني، فتوجب تحيد هذه الالتزامات لنتمكن من تحديد نوع هذه المسؤولية، وقد تمكنا من تحديد هذهالالتزامات وهي: واجبات الموثق تجاه المهنة، واجبات الموثق تجاه العملاء.

2. المعيار الذي تقاس به عناية الموثق في الخطأ هو معيار الموثق المعتاد، أي أواسط الموثقين خبرة وعناية، والعناية المطلوبة من الموثق كرجل حرفي تختلف قطعا عن عناية الرجل العادي وقواعد المهنة هي التي تحدد سلوك الموثقين، وما ينبغي بذله من عناية يقاس بمسلك الموثق المعتاد.
3. تحريك دعوى ضد الموثق يعتبر إجراء مشترك بين السلطة التنفيذية ويمثلها وزيرالعدل والجهة الإدارية التي يتبع لها الموثق إداريا.
4. لم يخضع المشرع الأردني المسؤولية المدنية للموثق للأحكام الخاصة، بل تركها للقوانين العامة، وهذا يصعب من عمل الموثق.
5. لم تحظى المسؤولية المدنية للموثق بالاهتمام الذي تستحقه، فبالرغم من أن الموثقين يختلفون عن الأشخاص العاديين، من حيث طبيعة المهنة وهدفها وأهميتها، وأن ما يطلب منهم من حرص وعناية أكثر مما يطلب من الشخص العادي، إلا أن القانون لم يميز هذه المهنة بأحكام خاصة، بل أخضعها إلى القواعد العامة في المسؤولية المدنية.
6. يتأثر أساس مسؤولية الموثق المدنية بما تتميز به مهنة التوثيق من خصوصيات، وطبيعتها المهنية، وكلاهما لهما أثر عميق في تحديد الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية.
7. يؤدي الموثق هذه الوظيفة بصفته الرسمية التي منحته اياها الدولة، وهذه ميزة أساسية ومهمة، ثم أنه يباشر في أداء تلك المهام بهدف تطبيق النظام القانوني على المعاملات كوسيلة لتحقيق الأمن القانوني.
8. أن مسؤولية الموثق المدنية تأخذ اتجاهين فهي مسؤولية عقدية وأخرى تقصيرية، وإذا اخل الموثق بأحد التزاماته مع العملاء أصبحت مسؤولية عقدية، أما إذا كان الخطأ ناتج عن عدم أخذ الحيطة سواء كان صادر عنه أو عن تابعه فيعتبر مسؤولية تقصيرية. حيث أن المسؤولية التقصيرية هي مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه.
9. أن مسؤولية الموثق المدنية عن أخطائه المهنية ذات طبيعة قانونية ذاتية ومتميزة، وهي أما تقصيرية أو عقدية كاستثناء لكثرة الالتزامات القانونية على العقدية، حيث أنها مسؤولية تقصيرية في اساسها.
10. إثبات خطأ الموثق ملقى على عاتق المتضرر، ولما كان إثبات الخطأ عبئا ثقيلا فقد أدى ذلك إلى إفلات العديد من الموثقين من قبضة العدالة، وإلى حرمان المضرورين من التعويض.
11. يسأل الموثق مدنيا على فعله الشخصي، كما يسأل عن خطأ الغير، فهو يسأل عمن يرتبط به بعلاقة التبعية مسؤولية، حيث أنه يسأل الموثق غن أفعاله الشخصية كما يسأل عن أفعال تابعه، وفقا لمسؤولية المتبوع عن تابعه.
12. وقد منح القانون الموثق حقوقا وفرض عليه واجبات، وتتمثل الحقوق في اضفاء الصفة الرسمية على ارادة الأفراد التعاقدية بما يضمن حقوقهم، أما الواجبات فهي التي تلزمه بالتقيد بحدود المهنة وعدم التعدي على حق المجتمع.

التوصيات والمقترحات.

على ضوء نتائج هذه الدراسة، يوصي الباحثان ويقترحان ما يلي:

1. ضرورة الاهتمام بتنمية قدرات الموثقين من خلال الدورات التدريبية، وذلك بتعليمهم أسس وقواعد، وأحكام التوثيق، عمليا ونظريا، خاصة بكيفية إنجاز، أعمالهم بدقة، تحول دون وقوعهم في الخطأ، يسهم فيها رجال القضاء، وكبار الموثقين لتزويدهم بالخبرات والتجارب، مع الاهتمام بعلوم التقدم التكنولوجي.

2. ضرورة تدخل الجهات القائمة على التشريع بتخصيص قانون خاص للتوثيق ويشمل الأخطاء المادية في العقود التوثيقية وتصحيحها والتمييز بين الأخطاء الجوهرية وغير الجوهرية ومنح الموثق سلطة تصحيح الأولى منها دون الحاجة لحضور أصحاب العلاقة (الأطراف المتعاقدة).
3. نشر الأحكام المتعلقة بالمسؤولية الجزائية للموثق، والتي يتم تنفيذها من قبل المحاكم على الموثقين، ليكون تنبيها لغيره للاتعاظ.

قائمة المراجع

أولاً- المراجع بالعربية:

- أبو النجا، إبراهيم (1998)، شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي.
- أبوطالب، صوفي حسن (1998)، تاريخ النظم القانونية والاجتماعية، دار النهضة العربية، القاهرة.
- أحمد، ميدي (2011)، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، ط1، دار هومة، الجزائر.
- الأهواني، حسام (1995)، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، ط1.
- بطيمي، حسين (2005)، أنواع الأوراق أو الكتابات- المحررات-، مجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 12.
- بلحو، نسيم (2014)، الطبيعة القانونية لمسؤولية الموثق المدنية. Majallat al-Mufakkir، (2876)353، 23-1.
- بلحو، نسيم (2015)، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه في القانون الجنائي، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- بن محاد، لحضيري وردية (2011)، مسؤولية الموثق المدنية عن أعمال تابعه، المجلة الأكاديمية للبحث، جامعة بجاية، العدد2.
- بوحلاسة، عمر (2001)، تقنيات تحرير العقد الرسمي، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد10.
- بوحلاسه، عمر (2002)، المسؤولية المدنية للموثق، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 5، الجزائر.
- بودهان، موسى (2010)، النظام القانوني لمكافحة الرشوة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر.
- بوسماحة ماجدة (2014-2015)، تقنيات ترجمة العقود التوثيقية في الجزائر، رسالة ماجستير في الترجمة، جامعة أحمد بن بله، وهران.
- التلمساني، أحمد بن يحي الونشريسي (2011)، المنهج الفائق والمنهل الرائق والمعنى اللائق بآداب الموثق وأحكام الوثائق، عالم المعرفة للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر، الجزائر.
- جلول، فاتح (2010)، اليمين القانونية للموثق، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- جلول، فاتح (2014)، إشكالية تكييف مسؤولية الموثق عن أعماله ومعيار التفرقة بين الخطأ المدني والجزائي، دار الهدى، عين مليلة الجزائر.
- حجازي، صطفى أحمد عبد الجواد (2004)، المسؤولية المدنية للخبير القضائي، دار الجامعة .الجديدة للنشر.
- الحسنين، مدحت محمد (1995)، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- الحسيني، عباس علي محمد (1999)، مسؤولية الصيدلي المدنية عن أخطائه المهنية، دار الثقافة للنشر، عمان.

- الحسيني، عمار عباس الحسيني (2010)، حالة الضرورة وأثرها في المسؤولية الجنائية –دراسة مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- الحسيني، عمر الفاروق (2009)، شرح قانون العقوبات – القسم الخاص في جرائم الاعتداء على المصلحة العامة، د.د.ن، بنها، مصر.
- الحلو، ماجد راغب (1995)، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- الحلو، ماجد راغب (2004)، المجموعة المتخصصة في المسؤولية القانونية للمهنيين، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- حمدان، حسن، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعي الجامعية.
- حمزة، أحمد (2010)، أحكام التوثيق في مسائل الأحوال الشخصية – دراسة مقارنة، ماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر.
- الحياري، معن أحمد محمد (2010)، الركن المادي للجريمة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- الخولي، جمال (1415هـ-1994)، إثبات الملكية في الوثائق العربية، ط1، الدار المصرية اللبنانية، لبنان.
- دحمان صباحية عبد القادر، مجلة الموثق، العدد 6، ماي 2002.
- زيتوني، عمر (2002)، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، الجزء 30، العدد 8 .
- ساسي، سقاش (2010)، المسؤولية المهنية للمهنيين القانونيين، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- السراج، عبود السراج (1992)، قانون العقوبات – القسم العام، الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق، سوريا.
- سعد، إبراهيم وزهران، همام محمود (2001)، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، نشر دار الجامعة الجديدة.
- سليم، محمد محي الدين إبراهيم (2003)، ذاتية مسؤولية الموثق.
- سنب، محمد لبيب (1992)، الوجيز في مصادر الالتزام، طبعة1.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد (2000)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، ج 4 ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني –نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء الأول، دار الإحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.س.ن.
- السويلم، محمد علي (2007)، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية المعاصرة– دراسة مقارنة، دار المطبوعات؛ الجامعية، الاسكندرية، مصر.
- الشرقاوي، أمجد خليفة (2007)، القوة التنفيذية للمحررات التوثيقية بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية.
- الشعلان، عادل عبد الله (2012)، المسؤولية الجنائية لكاتب العدل، رسالة ماجستير، جامعة نايف للعلوم الأمنية، الرياض، السعودية.
- عباس، شافعي احسان محمد (2014)، المنظومة القانونية للاستثمار في الجزائر، مجلة الموثق عدد3، الجزائر.

- عبد القادر دحمان صبايحية، مهنة الموثق، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد01، 2001
- عبد القادر، لرول (2017). المسؤولية الجزائية للموثق (Doctoral dissertation)، مجلة الموثق، العدد الرابع، الجزائر، نوفمبر 2015م
- عبد الرحمن، حمدي (1999)، مصادرة الالتزام، طبعة1.
- العرعاري، عبد القادر (2010)، المسؤولية المدنية، الكتاب الثاني، ط3، دار الأمان، الرباط، المغرب.
- العرعاري، عبد القادر (2011)، المسؤولية المدنية، الكتاب الثاني، ط3، دار الامان، الرباط، المغرب.
- العشماوي، أيمن (1998)، تطور مفهوم الخطأ كأساس للمسؤولية المدنية، أطروحة دكتوراه من جامعة المنوفية.
- العصفور، فيصل عبد الرحمن (2007)، ولاية كاتب العدل في توثيق العقود، رسالة ماجستير، المعهد العالي للقضاء قسم السياسة الشرعية، السعودية.
- عمر، أحمد مختار (2008)، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد 1، ط2 ، عالم الكتب القاهرة، مصر.
- الفراح، يوسف (1425هـ)، تنظيم العقار وتوثيقه، بحث مقدم في ندوة القضاء والأنظمة العدلية التي نظمتها وزارة العدل في المملكة العربية السعودية السعودية عام 1425هـ
- فيلالي، علي (2010)، النظرية العامة للعقد، ط3، موفم للنشر، الجزائر.
- فيلاني، علي (2017)، التزامات الفعل المستحق للتعويض، ط3، موفم للنشر، الجزائر.
- قاسي، ونسيم (2018). المسؤولية المدنية للموثق عن أفعال تابعيه (Doctoral dissertation، -جامعة آكلي محند أولحاج-البويرة).
- القاضي، عبد الفتاح، مذكرات التوثيقات الشرعية، مقررة على طلبة السنة الأولى من قسم التخصص في القضاء الشرعي بكلية الشريعة الإسلامية عام (1934-1935).
- قانون رقم 10-12 مؤرخ في 21 فبراير 2110، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق.
- قطامي، أكرم (2004)، أحكام تسجيل الملكية العقارية في الأردن، شبكة قانوني الأردن.
- لافي، ماجد محمد (2009)، المسؤولية الناشئة عن الخطأ الطبي- دراسة مقارنة، ط 1، دار الثقافة للنشر، الاردن.
- المجالي، نظام توفيق (2010)، شرح قانون العقوبات – القسم العام -دراسة تحليلية في النظرية العامة للجريمة والمسؤولية الجزائرية، دار الثقافة، عمان، الأردن.
- مخلوف، عقال (2011)، مجلة الموثق، العدد الرابع نوفمبر، الجزائر.
- مرقس، سليمان (2007)، أصول الإثبات وإجراءاته في المواد المدنية، الجزء الأول، الأدلة المطلقة، عالم الكتاب.
- مقدم، سعيد (2008)، التأمين والمسؤولية المدنية، كليك للنشر، الجزائر.
- الناهي، صلاح الدين، أهم القرارات والاجتهادات القضائية، مطبعة الحوادث، الجزء الأول.
- نسيم والزين (2015)، المسؤولية المدنية للموثق، جامعة محمد خيضر، سكرة.
- وزاني، وسيلة (2012)، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، ط2 ، دار هومة، الجزائر.
- يكن، زهدي، المسؤولية المدنية أو الأعمال غير المباحة، ط1، منشورات المكتبة العصرية، بيروت.

ثانياً: المراجع بالأجنبية:

- Alain Moreaux "Droit professionnel notarial" ،page 27-28-30
- Jeanne de poulpiquet ،Responsabilité des notaires civile-displinaire 11pénale ،Dalloz ،2010
- Jeanne de Poulpiquet ،Responsabilité des notaires ،Dalloz ،2003
- Latrous. Bachir- cours de droit civil. Suretes et publicité foncière. office des publications universitaires 1983 ،Alger
- P.Salvage Ges- Les sûreté la publicité foncière ،presses universitaire de Grenoble ،1994.
- Zerrouk kaddour "la fonction Notariale selon l'ordonnance N°70-91du 15-12-1970 Mémoire magister. p22-23