

جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق - نظام (ل.م.د)



حجية الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون خاص

إشراف الأستاذ:

- د. أومايوف محمد

من إعداد الطلبة:

- بعزيز سالم

- قادري مليسة

لجنة المناقشة:

- د. بوخرس بلعيد، أستاذ محاضر أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيساً

- د. أومايوف محمد، أستاذ محاضر أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.... مشرفاً ومقرراً

- د. موساوي ظريفة، أستاذة محاضرة ب، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنة

السنة الجامعية: 2023_2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ"

سورة هود 88.

الإهداء

الحمد والشكر لله عز وجل الذي وفقني ومنحني القدرة والصحة والصبر على إنجاز هذا العمل والصلاة والسلام على خير الأنام أشرف الخلق سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم أما بعد:

ليس هناك أجمل من الاعتراف بفضل شخص علينا، والأفضل من هذا هو توجيه رسالة معبرة مليئة بكلمات الشكر والتقدير مصداقا لقوله صلى الله عليه وسلم

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

إلى الوالدين الكريمين اللذين شجعاني طيلة مشواري الدراسي وكل العائلة

الكريمة

وإلى أستاذي الدكتور بوخرس بلعيد.

بعزيز سالم

الإهداء

أسجد لله عز وجل شاكرة أن وهبني القوة والمقدرة والصحة والصبر
على إنجاز هذه المذكرة ويسر لي طريق النجاح.
أهدي هذا العمل إلى أمي وأبي أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا
إلى من أوصى بهما الله سبحانه وتعالى "وبالوالدين إحسانا"
إلى كل العائلة الكريمة وكل من شجعتني طيلة مشواري الدراسي
كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير والعرفان للذين سهلوا لنا طريق
العلم والمعرفة، وأخص بالذكر أستاذي الدكتور بوخرس بلعيد.

قادري مليسة

شكر وتقدير

نشكر الله الذي أمدنا بعونه وهبنا من فضله ومكننا من إنجاز هذا العمل ولا يسعنا إلا أن نتقدم بشكرنا الجزيل إلى كل من أورثونا العلم النافع وعلمونا من فيض علمهم بكل تواضع وسخاء، ونخص بالذكر أستاذنا الفاضل **الدكتور أومايوف محمد** الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته.

كما لا يفوتنا أن نشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين على قبولها مناقشة عملنا وإبداء ملاحظاتهم.

إلى كل الطاقم الإداري بكلية الحقوق والعلوم السياسية وأساتذتنا الأفاضل

الذين لم يدخروا أي جهد في تبليغ رسالتهم العلمية

إلى كل من قدم لنا يد العون والمساعدة من قريب أو بعيد لإنجاز هذا العمل سائلين المولى عز وجل أن يجزيهم عنا خير الجزاء.

وفقنا الله لما يحبه ويرضاه.

قائمة المختصرات:

ج. ر. ج. ج:جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

د. س. ن:دون سنة النشر.

ص:صفحة.

ق. إ. م. إ:قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق. م. ج:القانون المدني الجزائري.

ص ص:من صفحة إلى صفحة.

المقدمة:

أدى التطور الإنساني وما لحقه من إنجازات مختلفة في جميع الميادين العلمية وما آلت إليه وحققته من إختراعات حديثة، إلى تشابك مصالح الأفراد وتضاربها تجاريا، إجتماعيا وإقتصاديا، الشيء الذي أدى إلى تطور طبيعة النزاعات المعروضة على القضاء كنتيجة حتمية لذلك.

يعتبر حق اللجوء إلى القضاء من المبادئ الأساسية التي تقوم عليها الأنظمة القضائية الجزائرية، إذ كلما اعترف المشرع لشخص بحق ما إلاّ وزوده بالوسيلة اللازمة للحصول عليه وحمايته في حال الإعتداء عليه، لذلك لا قانون بلا قاضي ولا حق بلا قضاء يحميه، لذلك تقرر مبدأ حق اللجوء إلى القضاء والمساواة أمامه كحق دستوري معترف به لكل شخص طبيعي ومعنوي، من خلال نص المادة 158 من الدستور الجزائري¹ بنصّها على أن: " الكَلّ سواسية أمام القضاء، وهو في متناول الجميع ويجسّده احترام القانون". كما أكد عليه أيضا قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية² من خلال نص المادة 1/3 منه كما يلي: " يجوز لكل شخص، يدّعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته".

¹ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، مؤرخ في 28 نوفمبر 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، ج.ر.ج.ج عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدّل ومتمّم بموجب قانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج.ج عدد 25، صادر بتاريخ 14 أبريل 2002، والمعدّل بقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ج.ر.ج.ج عدد 63، صادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008، والمعدّل بقانون رقم 16-01 مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر بتاريخ 7 مارس 2016 معدّل ومتمّم، بموجب التعديل الدستوري الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20_442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ج عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

² - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21، صادر بتاريخ 23 فيفري 2008، معدّل ومتمّم بموجب القانون رقم 22_13 المؤرخ في 12 جويلية، 2022، ج.ر.ج.ج عدد 48، صادر في 17 جويلية 2022.

يكمن الهدف الأسمى من اللجوء إلى القضاء في تحقيق العدالة وإعطاء كل ذي حق حقه، يكمن الهدف الأسمى من اللجوء إلى القضاء في تحقيق العدالة وإعطاء كل ذي حق حقه، غير أن القاضي كثيرا ما يعجز عن أداء مهمته، كما قد تعترضه أثناء النظر في قضية ما مسألة ذات طبيعة فنية أو علمية، تتجاوز إختصاصه أو إدراكه، فأجازت له مختلف التشريعات المقارنة الإستعانة بأهل الفن والصنعة والخبرة. إتجه المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى إلى توسيع صلاحيات القاضي وإعطائه دور أكثر إيجابية في مجال التحقيق والإثبات في موضوع القضايا العقارية، فمنح له آلية يتمكن من خلالها في تدليل الصعوبات التي تواجهه والتي تتمثل أساسا في الأمر بإجراء خبرة قضائية، تسند مهامها إلى أشخاص يتمتعون بالدراية الواسعة والكفاءة في تخصصات معينة بإختلاف نوع القضية والمجال الذي نشأت فيه، وقد نظم أحكامها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فأفرد لها نصوص خاصة بموجب أحكام المواد 125 إلى 145 منه. تبرز أهمية دراسة موضوع الخبرة القضائية في المجال العقاري في معرفة الأحكام التي تخضع لها من حيث المفاهيم المحيطة بها والإجراءات المتبعة لإجرائها، إضافة إلى بيان أهمية الدور الذي تلعبه كإجراء من إجراءات العمل القضائي من جهة، وكوسيلة مدعمة لإثبات الحقوق من جهة أخرى.

كما نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بمهنة الخبير العقاري، باعتباره العنصر الأساسي في عملية إجراء الخبرة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المتضمن شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته والمحدد لحقوقهم وواجباته. ونظرا لأهمية موضوع الخبرة القضائية وعلاقتها بمسألة العقار سواء في القسمة أو تحديد المعالم أو غيرها من المسائل التي تخص وتمس العقار ويرجع إختيارنا لموضوع الخبرة القضائية في تسوية النزاعات العقارية إلى أهمية الموضوع والرغبة بالإلمام وضبط مختلف القواعد التي تحكم نطاق تطبيقها إضافة إلى العلاقة التي تربطه بشتى القوانين العام منها

والخاص، وكذا تعدد مجالاته وتوفر مختلف المراجع العامة والمتخصصة في الموضوع محل الدراسة.

يتضح مما سبق أن إشكالية هذا الموضوع تكمن في البحث عن القيمة القانونية لتقرير الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية المعروضة أمام القضاء العقاري؟

للإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة، اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي لبيان مدى ضرورة اللجوء إلى الخبرة القضائية لتسوية النزاع العقاري (الفصل الأول) ، وتسلط الضوء على دور الخبرة القضائية في تسوية مثل هذه النزاعات (الفصل الثاني).

الفصل الأول

عن ضرورة اللجوء إلى الخبرة القضائية لتسوية النزاع العقاري

ترد على القضاء العديد من القضايا في مختلف المجالات، فالقاضي للإمام بجميع الجوانب التي يقوم عليها حكمه يقوم بجمع الأدلة والبراهين بعنايته الشخصية، فإذا استعصت عليه بعض الأمور وجب عليه الأخذ برأي من لهم علم كافي أو تجربة في الميدان محل البحث، عن طريق أحد أهم وسائل الإثبات ألا وهي الخبرة القضائية.

أجاز القانون للقضاة الإستعانة بالخبراء وذوي الكفاءات والتقنيات العالية، وكل من له دراية ومعرفة في علم من العلوم المختلفة، وهذا لتبيان وإيضاح اللبس وتقديم المعلومات الضرورية الخاصة، والتي لا يأنس القاضي من نفسه الكفاية العلمية أو الفنية لها وهذا للفصل في مثل هذه النزاعات وإيجاد الحل الأنسب والأدق المبني على أسس علمية سليمة وصحيحة تساعده على الوصول لحقيقة النزاع.

نظم المشرع الجزائري الخبرة القضائية لما لها من دور أساسي في الفصل في النزاعات، لاسيما العقارية منها (المبحث الأول)، كما وضع ضوابط قانونية للإستعانة بالخبير العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التنظيم القانوني للخبرة القضائية

تُعرض على القاضي عند النظر في النزاعات المعروضة عليه وقائع قد يعجز عن الحكم حول مدى صحتها لعدم قدرته على الإلمام بها، فغالبا ما يلجأ إلى إتخاذ إجراءات التحقيق المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ولكي لا يقف القاضي أمام نزاع مرفق عاجز ويتهم بإنكار العدالة، خول له القانون اللجوء الى الخبرة القضائية، وحتى يتمكن من دراستها بصورة واضحة ودقيقة يجب التطرق إلى مفهومها (المطلب الأول) ثم تحديد أنواعها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الخبرة القضائية

الخبرة إستشارة فنية تقوم بها المحكمة بقصد الحصول على معلومات ضرورية، وذلك للنظر في المسائل التي يتطلب الفصل فيها، وهو ما يستدعي تعريفها (الفرع الأول)، تحديد طبيعتها القانونية (الفرع الثاني)، تبيان خصائصها (الفرع الثالث)، وأخيرا تمييزها عن بعض وسائل الإثبات الأخرى (الفرع الرابع).

الفرع الأول

التعريف بالخبرة القضائية

تعددت الآراء حول تعريف الخبرة القضائية لإعتبارها لفظ شائع الإستعمال لذا وجب تحديد معناها من الناحية اللغوية (أولا) والفقهيّة (ثانيا)، ثم التشريعية (ثالثا).

أولاً: التعريف اللغوي للخبرة القضائية

الخبرة لغة من الخبر أي النبأ، يقال أخبار وأخبار ورجل خابر وخبير وخبر (يفتح الخاء وكسر الباء المشددة) أي عالم به، وأخبره أي أنبأه ما عنده والخبر والخبرة بكسرها ضمان العلم بالشيء كالإخبار والتخبير. وأخبره بكذا خبرة، بمعنى أنبأه والاستخبار السؤال عن الخبر والخبر بالضم هو العلم بالشيء والخبير العالم وخبرة بالكسر أي صدق الخبر.¹

الخبرة (L'expertise) لغة هي العلم بالشيء ومعرفته على حقيقته، والخبير هو العالم، وهي صفة من صفات الله، كما ورد في محكم كتابه لعدة مرات،² لقوله تعالى في سورة سبأ الآية الأولى: "الحمد لله الذي له ما في السماوات وما في الأرض وله الحمد في الآخرة وهو الحكيم الخبير يعلم ما يلج في الأرض وما يخرج منها، وما ينزل من السماء وما يعرج فيها وهو الرحيم الغفور."³

كما ذكر أيضاً في سورة الأنعام "هو الذي خلق السماوات والأرض بالحق ويوم يقول كن فيكون قوله الحق وله الملك يوم ينفخ في الصور عالم الغيب والشهادة وهو الحكيم الخبير"⁴. بمعنى هذا أنّ الله سبحانه وتعالى لا يخفى عليه خافية ولا يغيب عنه شيء وقال مالك الزهري خبير بخلقه وحكيم بأمره.⁵

¹ - نقلا عن مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز أبادي، القاموس المحيط فصل الخاء، الطبعة الثامنة، مؤسسة الرسالة، لبنان، 2005، ص 382.

² - مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعينة والخبرة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2000، ص 98.

³ - سورة سبأ الآية الأولى.

⁴ - سورة الأنعام الآية 73.

⁵ - نقلا عن أبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي الدمشقي، تفسير القرآن العظيم، الطبعة الأولى، دار ابن حزم، 2000، ص 694.

ثانياً: التعريف الفقهي للخبرة القضائية

تعددت الآراء حول تعريف الخبرة القضائية، فهناك من يرى أن الخبرة هي "إجراء يعهد به القاضي إلى شخص مختص يسمى بالخبير بمهمة محددة تتعلق بواقعة أو وقائع مادية يستلزم بحثها أو تقديرها أو على العموم إبداء الرأي فيها علماً أو فناً لا يتوافر في الشخص العادي، يستعين بها القاضي أو المحقق في مجال الإثبات ليقدم له بياناً أو رأياً فنياً لا يستطيع الوصول إليه وحده".¹

والمقصود بإصطلاح الخبرة هي تكليف شخص من قبل المحكمة لرؤية موضوع النزاع، والإدلاء برأيه الفني فيه إلى المحكمة. كما عرفها البعض أيضاً أنها "عملية بحث وتحري يقوم بها القاضي سواء بطلب من الخصوم أو تلقائياً كلما رأى القضاة أنهم في حاجة إلى أهل الاختصاص، كملاحظة أموراً وتقدير واقع وأسباب أو مبررات غير واضحة".²

يرى بعض الفقهاء أنها تتمثل في الدراسات والمعانيات والآراء الصادرة من طرف أصحاب الخبرة وعن أناس ذو معارف تقنية تهدف إلى بيان أمر على حقيقته.³

هناك من عرفها بأنها "وسيلة أو طريقة إثبات يلجأ إليها القاضي ليثبت عن طريقها عناصر وتفاصيل في حدود ما أقره القانون".⁴

ومن خلال ما سبق يتبين أنه لا يوجد تعريف جامع ومانع للخبرة القضائية، وعليه يمكن القول أن الخبرة القضائية إستصاح رأي أهل الخبرة لإستظهار بعض جوانب الحقائق المادية التي يستعصي على قاضي الموضوع إدراكها بنفسه، فالخبرة هي التعرف على أحداث مجهولة

¹ - مبروك حدة، "النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص552.

² - نقلاً عن بوزيان سعاد، طرق الإثبات في المنازعات الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2015، ص74.

³ - مرجع نفسه.

⁴ - نقلاً عن بوكشيدة لحسن، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016، ص9.

من خلال المعلوم، وتقتصر على المسائل الفنية دون القانونية لأن المحكمة مفروض عليها العلم بالقانون علما كافيا.¹

ثالثا: التعريف التشريعي للخبرة القضائية

لم يعرف المشرع الجزائري الخبرة القضائية شأنه في ذلك شأن أغلبية التشريعات، منها القانون الفرنسي والمصري والأردني وإنما اكتفى فقط في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الإشارة للهدف منه وهذا ما تضمنته المادة 125 من ق. إ. م. إ. السالف الذكر التي تنص على أنه " تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي " ، بالإضافة إلى نص المواد 126 و145 من ق. إ. م. إ. التي نصت على بعض الاحكام الإجرائية والموضوعية التي تنظم موضوع الخبرة القضائية.

وينسجم هذا مع موقف المحكمة العليا التي تناولت الخبرة القضائية كآلآتي: "الخبرة عملا ماديا بالمبدأ الذي يخول مكتبه اللجوء إلى كافة الوسائل الكفيلة بتنويرهم في إطار ما ليس ممنوعا قانونيا ".²

أكدت المحكمة العليا، في إجتهااد قضائي لها: "من المقرر قانونا وقضاء إن يأمر القاضي بإجراء الخبرة وتعيين الخبير مع توضيح مهمته التي تكتسي طابعا فنيا بحثا مع مراعاة عدم التخلي عن صلاحيات القاضي لفائدة الخبير، بإجراء تحقيق مع سماع الشهود ثم إعتمااد نتائج التقرير للفصل في موضوع الدعوى، يعد مخالفا للقانون ومستوجبا للنقض والإبطال".³

¹ - مبروك حدة، مرجع سابق، ص552_553.

² - نقلا عن قفوط صارة، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية، مذكرة لنهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون قضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 27 جوان 2019 ، ص14.

³ - مرجع نفسه.

وعليه، فإنّ الخبرة القضائية مقتصرة فقط على المسائل الفنية التي لا يستطيع القاضي الإلمام بجوانبها، دون المسائل القانونية التي تبقى من اختصاصه وصلاحياته والمفترض أن يكون يعلم بها، وعلى الخبير المنتدب ألا يتعدى المهام المنوطة له كالقيام بإجراء خارج وظيفته من شأنه أن يؤدي إلى زيادة أو إنقاص أو نفي حقوق الأطراف المتنازعة، فلا يجوز له التطرق للمسائل القانونية لأنها من إختصاص القاضي وحده.¹

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للخبرة القضائية

تعددت الآراء الفقهية حول تحديد الطبيعة القانونية للخبرة القضائية، وانقسمت إلى مذاهب ووجهات نظر فقهية مختلفة، فهناك من يعتبرها شهادة فنية (أولاً)، وهناك من يرى أنّها مجرد وسيلة لتقدير وتقسيم للأدلة أمام القضاء (ثانياً)، وجانب يؤكد أنّها مجرد إجراء مساعد للقاضي (ثالثاً)، وأمام كل هذه الاختلافات يتوجب البحث عن الرأي الراجح (رابعاً).

أولاً: الخبرة القضائية شهادة فنية

يرى أصحاب هذا الرأي أنّ الخبرة القضائية نوع من الشهادة بمعنى أدق شهادة فنية، وذلك راجع إلى تشابه الإجراءات والحجية إلى حد كبير.² كما أن كلا من الخبير والشاهد يفشي بمعلومات ويحلف يمينا، وهذا ما أكده المشرع الجزائري من حيث إجبار الخبير على أداء اليمين وبمكّنه الإدلاء بتقرير بطريقة شفوية أمام المحكمة كما اشترطت الخبرة أن يتوفر في الشاهد أهلية معينة حيث أنه يشهد على أمور يتطلب لاستيعابها أهلية خاصة ليست متوفرة لدى الجميع.³

¹ - تكالي وريدة، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 8_9.

² - مراد محمد شنيكات، مرجع سابق، ص 106.

³ - مبروك حدة، مرجع سابق، ص 555.

إلا أن بعض الفقهاء عارضوا على هذا الرأي إذ إعتبروا أن الشهادة تصدر عن إنسان عاش الحدث يقوم بالإدلاء بواقع شهدها ولا يتطلب خبرة ودراية ولا إبداء للرأي، عكس الخبرة تماما حيث يشترط في الخبير معرفة وتخصص ودراية بفن أو علم، كما أن الخبير لم يشهد الواقعة بل يعمل على إثباتها عكس الشاهد.¹

ثانيا: الخبرة مجرد وسيلة لتقدير وتقسيم للأدلة أمام القضاء

يرى أنصار هذا الرأي أن الخبرة القضائية ليست بوسيلة إثبات بحد ذاتها وليست بدليل كذلك وليس لها وجود مستقل، وإنما وظيفتها تتمثل في تقديم دليل معروض امام المحكمة مقدم في دعوى، يلجأ إليها القاضي في حالة تعرضه لإشكال أو غموض يعجز عن حله، فيستعين بأهل الخبرة وبمختصين لإزالة الغموض وذلك العجز، فالخبرة في عصرنا الحديث تستعمل في حالات كثيرة مثل تقدير سلامة غيرها من الأدلة كالشهادة والإعتراف.²

ثالثا: الخبرة القضائية مجرد إجراء مساعد للقاضي

ذهب أصحاب هذا المذهب إلى أن الإثبات حالة متوسطة بين القاضي وأطراف الدعوى أما الخبرة فإنها مسألة تتعلق بالقاضي وحده، يلجأ إليها إذا وجد نفسه عاجزا وليست له القدرة على فهم المسألة وتقديرها حق تقدير.³

كذلك إعتبر أنصار هذا الإتجاه الخبرة مجرد عملية يقوم بها القاضي لإستكمال معلوماته في علم من العلوم أو أي تخصص كان، وإن أساس اللجوء إليها متروك لمحض إرادة القاضي وهو الذي يعين الخبراء الذين يساعده في العلم الذي تقتصر عليه ادراكاته،⁴ وبالتالي الخبرة إجراء يستخدمها القاضي ليكمل من خلالها النقص وحل الغموض المتعلق بالنزاع المطروح عليه.⁵

¹ - مرجع نفسه.

² - مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص 106_107.

³ - مبروك حدة، مرجع سابق، ص 555.

⁴ - بوكشيدة لحسن، مرجع سابق، ص 12.

⁵ - مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص 107.

رابعاً: الرأي الراجح في تحديد طبيعة الخبرة القضائية

يرى الإتجاه الغالب أنّ الخبرة وسيلة إثبات خاصة تتطلب معرفة ودراية لا تتوفر في المحكمة، فهي تُطلب عندما يستدعي إثبات الواقعة محل النزاع إجراء أبحاث أو تجارب علمية أو الانطلاق من علم أو فن تخصصي، يخرج عن إدراكات المحكمة وعلمها، وعلى الرغم من وجهة الحجج السابقة إلا أن الخبرة تعتبر كأصل عام وسيلة إثبات تنصب على المسألة التي تبحثها مباشرة، وقد تكون وسيلة إثبات مباشرة في حل النزاع وإنهائه وقد تكون غير مباشرة.¹ كانت محكمة النقض الفرنسية صارمة في تطبيق القانون وأكدت في شتى الأحكام أن القضاة لا يستطيعون اللجوء إلى الخبرة القضائية إلا على شرط أن يرد هذا الإجراء على مسائل فنية، فحسب المحكمة الفرنسية الخبرة الهدف منها تنوير القاضي في المسائل الواقعية لا يستلزم لها اختصاصاً فنياً معيناً بل تكويناً مهنياً خاصاً لا يتوفر أبداً في القضاء.² كما يرى الفقه الفرنسي أيضاً أن الخبرة تشكل هدفاً بحد ذاتها لكنها جاءت لغرض التحقيق في الخصومة الرئيسية وتطبق عليها الأحكام العامة لتدابير التحقيق وللقاضي كامل السلطة التقديرية لطلب إجراء الخبرة من عدمها بناءً على طلب الطرفين أو من تلقاء نفسه، كما نذكر أن المشرع الجزائري اعتبرها من وسائل التحقيق وأدرجها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الباب الرابع تحت عنوان وسائل الإثبات.³ وعلى هذا الأساس، يمكننا أن نخلص إلى أن الخبرة لا تعتبر مجرد وسيلة إثبات فقط ولا هي مجرد إجراء مساعد القاضي أو أية صفة أخرى بل تدخل بصفة ما تراه المحكمة مناسبة حسب وقائع الدعوى.⁴

¹ - أيمن بوثينة، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص8.

² - أنظر مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص108_109.

³ - مبروك حدة، مرجع سابق، ص556.

⁴ - مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص109.

الفرع الثالث

خصائص الخبرة القضائية

تتصف الخبرة القضائية بمجموعة من الخصائص مثلها مثل باقي الخبرات في ميادين مختلفة، تتمثل في الصفة الفنية (أولاً)، وكونها إجرائية (ثانياً)، إختيارية (ثالثاً)، وتبعية (رابعاً).

أولاً: الصفة الفنية للخبرة القضائية

يكن الهدف من الخبرة في تنوير القاضي بشأن مشاكل واقعية أو مادية، تحتاج إلى تحقيقات معمقة يتطلب تخصص معين من قبل مهني أو فني ولذلك يقتصر مجال الخبرة القضائية على المسائل الفنية الخالصة، فالمحكمة لا تلتزم باللجوء إلى أهل الخبرة إلا فيما يتعلق بالمسائل الفنية البحتة ويقصد بهذه المسائل تلك التي تتطلب معرفة أو دراية خاصة، من الناحية العلمية أو الفنية.¹

يترتب الإخلال بهذه الخاصية يترتب عليه حتماً بطلان الخبرة ومن ثمة فإنه لا يجوز للقاضي ندب خبير لتوضيح مسائل قانونية، لأن هذا العمل يعد تنازلاً منه على إختصاصه للخبير وهو ليس أهلاً للفصل في هذه المسائل لأن القاضي يعد خبير في القانون ويفترض فيه العلم به.²

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 07/07/ 1993 تحت رقم 97774، والذي جاء فيه " من المقرر قانوناً وقضاءً أن يأمر القاضي بإجراء الخبرة وتعيين خبير مع توضيح مهمته التي تكتسي طابعاً فنياً بحتاً مع مراعاة عدم التخلي عن صلاحيات القاضي للخبير، ولما ثبت من قضية الحال أن القرار المنتقد أمر الخبير بإجراء تحقيق مع

¹- أيمن بوثينة، مرجع سابق، ص 9.

²- مرجع نفسه، ص 9.

سماع الشهود و ثم الإعتماد على نتائج تقريره للفصل في موضوع الدعوى، فإن ذلك يعد مخالفا للقانون ومستوجب للنقض والإبطال.¹

ثانيا: الصفة الإجرائية للخبرة القضائية

تعد الخبرة القضائية إجراء من إجراءات التحقيق التي يلجأ إليها بهدف البحث عن الأدلة أو بغرض تكوين اقتناع القاضي.² وفي هذا الإطار نصت المادة 75 من ق.إ.م.إ على ما يلي: "يمكن للقاضي بناء على طلب الخصوم، أو من تلقاء نفسه، أن يأمر شفاهة أو كتابة بأي إجراء من إجراءات التحقيق التي يسمح بها القانون".

ثالثا: الصفة الاختيارية للخبرة القضائية

إن المحكمة هي التي تقدر مدى ضرورة الإستعانة بخبير، وهي تملك السلطة المطلقة في نذب الخبراء سواء من تلقاء نفسها أو إستجابة لطلب الخصوم، وذلك بتقديرها للأسباب ولا معقب عليها في ذلك، فقد ترى في عناصر النزاع والأوراق المقدمة ما يكفي لتكوين قناعتها فترفض نذب خبير حتى ولو قدم الخصوم طلبا بذلك، ويجب أن يكون الحكم الصادر بنذب الخبير أو برفضه مسببا من طرف القاضي.³

وهذا يظهر بوضوح من خلال إستقراء نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص أنه "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم، تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو تخصصات مختلفة".

¹- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 97774، صادر بتاريخ 1993/07/07 الغرفة العقارية، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، الجزائر، 1993.

²- صبيحة بهاز، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، مذكرة ضمن متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة غرداية، غرداية، 2018، ص 11.

³- بن سالم عيسى، الخبرة القضائية في المادة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 10.

رابعاً: الصفة التبعية للخبرة القضائية

يقصد بالصفة التبعية أنه لا يجوز كقاعدة عامة أن يكون طلب تعيين خبير محلاً لدعوى أصلية، دون أن تكون هناك دعوى في موضوع معين قائمة أمام القضاء، ذلك أن الخبرة القضائية تفترض وجود نزاع قائم مطروح أمام القضاء، فتمثل حينئذ وسيلة إثبات تساعد في حسم النزاع. إلا أن هذه القاعدة يرد عليها استثناء في حالة واحدة فقط،¹ وهي الحالة المنصوص عليها في المادة 77 من ق.إ.م.إ. والمتعلقة بإثبات حالة، حيث يجوز بمقتضى هذا النص لكل ذي مصلحة قصد إقامة الدليل على وقائع والاحتفاظ به للاعتماد عليها في دعوى مستقبلية ويكون من شأنها أن تحدد مآل هذه الدعوى.²

الفرع الرابع

تمييز الخبرة القضائية عن بعض وسائل الإثبات الأخرى

تعد الخبرة القضائية وسيلة من وسائل الإثبات شأنها شأن وسائل الإثبات الأخرى، لكنها تتميز عنها من عدة جوانب، وهو ما يتطلب منا تمييزها عن إجراء المعاينة (أولاً)، وعن إجراء التحقيق (ثانياً)، ثم تمييزها كذلك عن الشهادة (ثالثاً) والخبرة الإتفاقية (رابعاً).

أولاً: تمييز الخبرة القضائية عن إجراء المعاينة

تعتبر المعاينة مشاهدة المحكمة بنفسها للشيء محل النزاع لتبين حقيقة الأمر ويتطلب ذلك عادة انتقال المحكمة لمعاينة الأمر المتنازع عليه، وتعتبر من طرق الإثبات المباشرة لاتصالها اتصالاً مادياً بالواقعة محل النزاع المراد إثباتها، وتتيح للقاضي فرصة التعرف على الواقع مباشرة.³

¹ - صبيحة بهاز، مرجع سابق، ص 11.

² - أنظر المادة 77 من الأمر 08_09، سالف الذكر.

³ - محمد حزيط، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 28.

- مرجع نفسه.

تتشارك المعاينة مع الخبرة في أن كل منهما من إجراءات التحقيق المدنية، وقد نص المشرع الجزائري على أحكام المعاينة في قانون الاجراءات المدنية والإدارية في المادة 146 بقوله: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الانتقال إلى عين المكان إذا إقتضى الأمر ذلك.

يحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم ساعة الانتقال، ويدعو الخصوم الى حضور العمليات.

إذا تقرر إجراء الانتقال إلى الأماكن من طرف تشكيلة جماعية يمكن تنفيذه من قبل القاضي المقرر.

في حالة غياب الخصوم أو أحدهم تتبع الإجراءات المقررة في المادة 85 من هذا القانون."

نضيف الى ذلك المواد 147 إلى غاية 149 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية. منح المشرع الجزائري للقاضي سلطة تقديرية بشأن أمر إجراء الخبرة سواء طلبها الخصوم أو لم يطلبها، كما يمكن للمحكمة أن تقوم بها بكامل هيئتها أو تنتدب أحد قضااتها لإجراء بالمعاينة، وإذا تعلقت المعاينة بالمسائل الفنية جاز للمحكمة أن تنتدب خبير ليحل محلها في إتمام المعاينة في المسائل الفنية.¹

كذلك فمن أهم ما يميز المعاينة عن الخبرة، أن المعاينة تعطي للمحكمة فكرة مادية محسوسة عن الواقعة لا توفرها أوراق الدعوى ولا أقوال الشهود ولا تقارير الخبراء، فتقارير الخبير مهما بلغت من الدقة لن يعطي الصورة الكاملة والصادقة للواقع كما هو الحال في المعاينة والمشاهدة المباشرة.²

²- فتحي هيبية، الخبرة القضائية في المادة العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2021، ص22.

تعد الخبرة معاينة فنية لا يشترط فيها حضور أمين ضبط في حين يشترط ذلك في المعاينة، لكن حضور الخصوم شرط في المعاينة، بينما لا يشترط دائما حضوره في الخبرة.¹

ثانيا: تمييز الخبرة القضائية عن إجراء التحقيق

يراد بالتحقيق سماع أي شخص يكون على إحاطة بمستجدات الدعوى القائمة وإجراء مواجهة بين الذين يدلون بأقوالهم وملاحظاتهم، فنص عليه ق.إ.م. إ في المواد 75 إلى 2.97

تنص المادة 75 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " يمكن للقاضي بناء على طلب الخصوم أو تلقاء من نفسه أن يأمر شفاهة أو كتابة بأي إجراء من إجراءات التحقيق التي يسمح بها القانون."

إضافة إلى المادة 76 من ق.إ.م.إ. تنص على انه: " يجوز الأمر بإجراء التحقيق في أي مرحلة تكون عليها الدعوى."

تتشابه الخبرة مع التحقيق في أن كل التدبيرين يدلي منطقة ضرورة سماعهم على أن على أفراد أو بحضور الخصوم فعلى هذه الأشخاص الإفصاح على هويتهم وموطنهم ومهنتهم وطبيعة العلاقة التي تربطهم بأطراف الدعوى، كما عليهم وضع أنفسهم تحت سلطة الجهة التي تتلقى أقوالهم الى غاية إتمام إجراءات التحقيق أو الخبرة.³

ونذكر أنه ما يميز التحقيق عن الخبرة هو أن التحقيق يطلق على من يدلي بأقواله بأنه شاهد والأقوال المدلي بها الشهادة، بينما الخبرة فإنه يطلق على من يقع الإستماع إليهم بتسميتهم (ذو العلم أو الإختصاص) وما يأتون من معلومات (الأقوال والملاحظات)، كذلك الشهود في التحقيق ملزمين بحلف اليمين عكس الخبرة لأنّ الخبير لا يؤدي اليمين إلا مرة في بداية كل سنة قضائية ونشير أيضا أن في التحقيق يتم تحرير محضر وجوبا تدون فيه الشهادة أما في الخبرة يعاد ذكر أقوال وملاحظات الخبير ضمن تقرير الخبرة.⁴

¹ - مرجع نفسه.

² - مرجع نفسه ، ص 23.

³ - صبيحة بهاز، مرجع سابق، ص 20.

⁴ - فتحي هيبية، مرجع سابق، ص 23.

ثالثا: تمييز الخبرة القضائية عن الشهادة Le témoignage

تعتبر الشهادة وسيلة إثبات تماما كما هي الخبرة، وهي تصدر عن إنسان أدرك واقعة معينة بالمشاهدة أو السماع أو اللمس.¹

تعد الشهادة من وسائل الإثبات تفيد إدلاء الشخص بما رأى أو سمع أمام القاضي في الجلسة في حين أن الخبرة قد تكون نتيجتها كتابية أو شفاهية.² كما نذكر أن الشاهد يعد شخصا لا علاقة له بالنزاع الدائر، يمد يد المساعدة في القضاء لذلك يجب أن تتوفر فيه شروط النزاهة الموضوعية والحياد، كذلك نميز الشهادة عن الخبرة القضائية كون الخبير رجل فن وعلم تستعين به المحكمة لتوضيح غموض ما والشاهد في أغلب الأحيان نجده رجل عادي يسرد الوقائع كما هي دون إبداء أي رأي أو تقدير عكس الخبير الذي يقوم بمعاينة الوقائع وتقديرها وتفسيرها.³

رابعا: تمييز الخبرة القضائية عن الخبرة الاتفاقية

على خلاف الخبرة القضائية التي نظم المشرع الأحكام الخاصة بها هناك أنواع من الخبرات التي لم ينظمها القانون الجزائري نجد منها الخبرة الاتفاقية أو الودية. تعد الخبرة الاتفاقية أو الودية تلك الخبرة التي يلجأ فيها ذي الشأن سواء كانوا في نزاع أو لا إلى خبير، ليبيدي رأيه في مسألة فنية وتخصصية دون تدخل من القضاء عند لجوئهم إلى هذا الإجراء سواء قبل أو أثناء نشوء النزاع، ففي هذا النوع من الخبرة يتفق الأطراف على عرض المسائل الفنية التي تخصصهم على خبير، ولا يكون الخبير الودي فيه سوء وكيل ولا يخضع في تأدية عمله لإجراءات الخبرة القضائية.⁴

¹ - مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص 116.

² - تكالي وريدة، مرجع سابق، ص 15.

³ - صبيحة بهاز، مرجع سابق، ص 21.

⁴ - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 25.

والخبرة الاتفاقية أو الودية L'expertise amiable تخضع لأحكام العقد نظرا لكونها ناجمة عن إتفاق الأطراف ومتى لم يحدد الإتفاق قوة هذه الخبرة كان للمحكمة أن تستتير بتقرير الخبرة الودية وأن تأخذ منه بالقدر الذي تشاء وأن ترفض ما جاء فيه، ولها أن تلجأ إلى خبرة جديدة تكون هي الخبرة القضائية ويكون فيها الخبير معين لأجراء خبرة قضائية.¹

المطلب الثاني

أنواع الخبرة القضائية

تعد الخبرة القضائية إجراء يستهدف قدرات الشخص الفنية، وأصبحت في التشريعات المعاصرة ذات أهمية بالغة في الإثبات وذلك لمساهمتها في تحقيق العدالة وتنوير القاضي، وتحقيقا لذلك كانت للخبرة القضائية أنواع عدة منها الخبرة الأصلية والخبرة الثانية (الفرع الأول)، الخبرة التكميلية والخبرة المضادة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الخبرة الأصلية والخبرة الثانية

لقد أصبحت الخبرة القضائية في التشريعات المعاصرة ذا أهمية بالغة في الإثبات، لمساهمتها في تحقيق العدالة وتنوير القاضي، لذلك كانت الخبرة القضائية على أنواع عدة يمكن إيجازها كالتالي:
أولاً: الخبرة الأصلية:

هي الخبرة بصفة عامة ومطلقة، وهي التي تأمر بها هيئة المحكمة للمرة الأولى عندما ترى ذلك ضروري لإعانتها على التمكن من فهم مسألة فنية أو تقنية، يصعب عليها فهمها أو عندما يتوفر في القضية المطروحة عليها للفصل فيها طرف تقني أو علمي أو فني معين، فتسندها للخبير أو عدة خبراء وذلك حسب نوع الخبرة المطلوبة أو حسب طبيعتها وأهميتها.²

¹ - مرجع نفسه.

² - خالد نور الهدى، مداني وليد، الخبرة القضائية في المسائل المدنية، مذكر تخرج لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018، ص9.

ثانيا: الخبرة القضائية الثانية

هي الخبرة التي تهم نفس القضية ولكن بخصوص نقاط تختلف تماما عن تلك التي تناولتها الخبرة الأولى يتم إسنادها إما للخبير الذي أنجز الخبرة الأولى أو لغيره، تلجأ المحكمة إلى هذه الخبرة كلما استلزم الفصل في الدعوى إلى التحقيق في بعض الأمور أو الوقائع جانبا منها لم تتناوله الخبرة الأولى،¹ كأن تكون الدعوى المقامة طلب تعويض من طبيب لإهماله في علاج مريض، فقد يحتاج القاضي في تقديره لتوافر الإهمال من جانب الطبيب أو عدم توافره إلى معرفة نوع العلاج الذي كان أن يقدمه إلى مريضه ليستطيع مقارنته بالعلاج في الدعوى المقامة على الطبيب إلى الخبرة الطبية للنظر في سلامة العملية الجراحية التي أجراها الطبيب للمريض وإهمال صاحبها أدى إلى ضرر جسيم أو لا.²

الفرع الثاني

الخبرة التكميلية والخبرة المضادة

يجوز للقاضي في بعض الحالات اللجوء إلى نوع آخر من الخبرة، إذا تبين أن الخبير أو الخبراء المكلفين بالقضية غير قادرين على التوصل إلى قرار أو أن الحل المقدم في تقرير الخبير غير عادل، كما يجوز له طلب خبرة أخرى مكملة اذا لم تقدم تقارير الخبير معلومات كافية لحل القضية، وفي هذا الشأن نميزهما على النحو التالي:

أولا: الخبرة التكميلية:

هي الخبرة التي تأمر بها المحكمة عندما ترى نقصا واضحا في الخبرة المقدمة إليها، وأن الخبير لم يجيب عن جميع الأسئلة والنقاط الفنية المعين من أجلها وأنه لم يستوفى حقها من البحث أو التحري، فتأمر المحكمة بإستكمال النقص الملحوظ في تقرير الخبرة وتستند

¹ - بن عياد ذهبية، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية وفق التشريع الجزائري، مذكرة نهاية لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، ص12.

² - تكالي وريدة، مرجع سابق، ص19_20.

الخبرة التكميلية إلى الخبير الذي أنجزها أو إلى خبير آخر¹، وهذا ما نصت عليه المادة 141 من ق.إ.م.إ: "إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بني عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة، كما يجوز له على الخصوص ان يأمر باستكمال التحقيق أو بحضور الخبير أمامه ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية."

ثانيا: الخبرة المضادة

يكون هذا النوع من الخبرة إذا رأى القاضي بأن الخبير أو مجموعة الخبراء الذين أنجزوا الخبرة التي كلفوا بها ليس باستطاعتهم الفصل في القضية لعدم عدالة الحل المقترح في تقرير الخبرة أو لأن تقارير الخبرة المختلفة والمطروحة أمام الجهة القضائية متناقضة² ويكون موضوعه مراقبة صحة المعطيات وسلامة وصدق نتائج وخلصات الخبرة الأولى³. وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 18/11/1998 تحت رقم 159373⁴ جاء فيه ما يلي: "إذا ثبت وجود تناقض بين خبرة واخرى وتعدر فض النزاع بين الطرفين وجب الاستعانة بخبرة فاصلة وعدم الاقتصار بخبرة واحدة او خبرتين تماشيا مع متطلبات العدل.

ذهبت المحكمة العليا في نفس السياق ان الثابت في القرار المطعون فيه أن جهة الاستئناف اعتمدت الخبرة الثانية ورجحتها على الخبرة الاولى المتناقضة معها دون تعديل كاف، فإن تكون قد أساءت تطبيق قواعد الإثبات والذي يترتب عنه القصور في التسبيب، مما يعرض القرار للنقض."

¹ ميلودي الطيب، مرسلتي محمد جمال، الخبرة العقارية كآلية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيات، 2018، ص10.

² خالدني نور الهدى، مداني وليد، مرجع سابق، ص10.

³ تكالي وريدة، مرجع سابق، ص18.

⁴ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 159373، صادر بتاريخ 18/11/1998 عن الغرفة المدنية، "المجلة القضائية للمحكمة العليا"، العدد الثاني، 1998.

المبحث الثاني

ضوابط استعانة القاضي بالخبير العقاري

مهنة الخبير على غرار غيرها من المهن الأخرى قيدها المشرع ووضع لها ضوابط وشروط، حيث نظم هذه المهنة أمام المحاكم الجزائرية بموجب الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01 فيفري 1995 الذي يحدد فيه مهنة المهندس الخبير العقاري، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 الذي يحدد شروط وإجراءات التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين، كما جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بما يفيد أن للقاضي المعروض عليه النزاع العقاري كامل السلطة تقديرية في انتداب والاستعانة بخبير قضائي عقاري معتمد (المطلب الأول)، بعد تعيينه وفقا لإجراءات قانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

ضرورة الإستعانة بخبير قضائي معتمد

تضع مهنة الخبير العقاري مسؤولية أخلاقية في كل من يمارسها، وذلك لكي يعتمد الخبير وتكون له صفة خبير قضائي، وضمان الممارسة الصحيحة لمهنته، لجأ المشرع إلى إحاطتها بمجموعة من النصوص القانونية السالفة الذكر فبين مهنة الخبير القضائي (الفرع الأول) وعلى الشروط الواجب توفرها في الخبراء للتسجيل في قوائم الخبراء القضائيين (الفرع الثاني)، وكذا إجراءات تعيين هؤلاء الخبراء القضائيين (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مهنة الخبير العقاري

يعتبر الخبير العقاري ذلك الفرد الذي يتمتع بمعرفة علمية وفنية فيما يخص مادة معينة، تستعين به السلطة القضائية لمساعدتها في تقدير المسائل الفنية استكمالاً لنقص معلومات القاضي.¹

أعطى المشرع الجزائري أهمية خاصة للخبير العقاري نظراً لأهمية العمل الذي يقوم به في جميع النواحي الاجتماعية والاقتصادية والقضائية،² فلذلك تم تنظيم هذه المهنة بالجزائر عند صدور الأمر 08-95 المؤرخ في 1 فيفري 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير القضائي.³

عرفت المادة الثانية من الأمر 08_95 السالف الذكر الخبير العقاري بأنه: "شخص طبيعي يقوم تحت مسؤوليته بوضع مخططات طبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق نقل الملكية العقارية بما فيها التحريات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية كما يختص بوضع الدراسات والرسوم الطبوغرافيا لسطح الأملاك العقارية، بما قد تتضمنه من أعمال التهيئة العقارية كمخططات التقسيم والتجزئة وكذا تقييم هذه الأملاك من حيث قيمتها الإيجارية أو التجارية."

يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري طبقاً للأمر 08_95، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، بإسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بما يلي:

¹ - قمان مختار، المركز القانوني للخبير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة زيان عاشور، الحلفة، 2015، ص4.

² - نقلاً عن مبروك حدة، مرجع سابق، ص559.

³ - أمر رقم 08_95، مؤرخ في أول رمضان عام 1415، الموافق لأول فبراير المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، ج. ر. ج. ج، العدد 20، الصادر في أول فبراير 1995، معدل ومتمم.

بوضع مخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية المتعلقة بنقل ملكية عقارية.

• وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدتها ووضع معالم حدودها.

• كما يمكنه أيضا أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية.¹

الفرع الثاني

الشروط القانونية لإعتماد الخبير العقاري القضائي

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط، يجب أن تتوفر لمزاولة مهنة الخبير

القضائي²، فعلى كل شخص يود الحصول على لقب الخبير العقاري القضائي أن يتمتع

بمجموعة من الشروط حسب ما تم ذكره في القرار الوزاري.³

لذلك مهندس الخبير القضائي ليكون خبيرا قضائيا يجب أن يعتمد قبل كل شيء على

هيئة وطنية للمهندسين خبراء عقاريين، كما نص المشرع الجزائري في المادة 4 من المرسوم

التنفيذي رقم 95-310 السالف الذكر على هذه الشروط سواء كان شخصا طبيعيا (أولا) أو

شخصا معنويا (ثانيا).⁴

¹ - مبروك حدة، مرجع سابق، ص 559.

² - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 41.

³ - مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر، 1992، ص 20.

⁴ - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 41_42.

أولاً- الشروط الواجب توفرها في الخبير إذا كان شخصا طبيعيا:

بين المشرع الجزائري الشروط التي يجب توافرها إذا كان شخصا طبيعيا حسب ما هو مذكور في المادة 4 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه¹ التي تنص على أنه: "يجوز أن يسجل أي شخص طبيعي في قائمة الخبراء القضائيين إذا توفرت فيه الشروط الآتية:

- أن تكون جنسيته جزائرية، مع مراعاة الاتفاقيات الدولية.

- أن تكون له شهادة جامعية، أو تأهيل مهني معين في الإختصاص الذي طلب فيه.

- أن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب إرتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف.

- أن لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية.

- أن لا يكون ضابطا عموميا وقع خلعه أو عزله، أو محاميا شطب اسمه من نقابة المحامين، أو موظفا عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب إرتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف.

- أن لا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة.

- أن يكون قد مارس هذه المهنة أو هذا النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل

على تأهيل كاف لمدة لا تقل عن سبع (07) سنوات.

- أن تعتمد السلطة الوصية في اختصاصه أو يسجل تعدها هذه السلطة."

¹- مرسوم تنفيذي رقم 95_310 مؤرخ في 10 جمادى الأولى 1416، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، ج. ر. ج. جن عدد 60، صادر بتاريخ 10 أكتوبر 1995.

أكد المشرع الجزائري من خلال هذه المادة، وجوب توفر الجنسية الجزائرية، وذلك لأن الخبير يشارك في وظيفة عمومية، وحسب قانون الوظيفة العمومية أمر رقم 06-03 نص على توفر جنسية وطنية فقط.¹

إلا أن هناك إستثناء بصفة مؤقتة، جواز مخالفة الشرط المتعلق بالجنسية الجزائرية عند وجود ظروف إستثنائية تبرر ذلك ألا أنه لم يتم تحديد هذه الظروف الإستثنائية، ولهذا أكد المشرع الجزائري مثله مثل مشرعي معظم الدول المعاصرة على وجوب توافر شرط الجنسية في المترشح لمهنة خبير، لأهمية الدور الحيوي العمومي الذي تقوم به هذه المهنة.² كما تبين المادة السالف الذكر على وجوب توفر الشهادة الجامعية وأن يكون له مستوى دراسي ومؤهل من أجل التحكم وممارسة المهنة.

يشترط كذلك في الشخص الذي يترشح للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين أن يكون حسن السمعة والسيرة، وهذا يتنافى مع تعرضه لجزاءات جنائية مخلة بالآداب والشرف أو جزاءات تجارية كتعرضه للإفلاس أو التسوية القضائية، أو تأديبية كأن يكون ضابطا عموميا وقع خلعه أو عزله، أو محاميا شطب اسمه من نقابة المحامين، أو موظفا عزل بمقتضى جزاء تأديبي بسبب إرتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة والشرف، أو منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة.³

كذلك من بين الشروط أنه يجب أن يكون تم ممارسة هذه المهنة أو النشاط على ألا تقل مدته عن 7 سنوات، وأخيرا يجب أن تعتمد سلطة وصية في اختصاصه، فكلما توفرت

¹ - أمر رقم 06_03، مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج. ر.

ج. ج، العدد 46، صادر بتاريخ 15 يوليو 2006.

² - نقلا عن تكالي وريدة، مرجع سابق، ص 21_22.

³ - تكالي وريدة، مرجع سابق، .

هذه الشروط كان أهلا لأداء مهنة الخبير من جهة ومن جهة أخرى وطبقا للقواعد العامة لا يجوز تحليف اليمين إلا لمن يبلغ (18) سنة.¹

ثانيا- الشروط الواجب توفرها في الخبير إذا كان شخصا معنويا

يمكن أن يكون الخبير القضائي شخصا معنويا، يتكون من مجموعة أشخاص طبيعية خبراء، وقد اشترطت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 95_310 السالف الذكر في المسيرين الاجتماعيين للشخص المعنوي الشروط التي يلتزم بها الشخص الطبيعي المذكورة في المادة الرابعة من هذا المرسوم الفقرة (3) و (4) و (5).

- ممارسته للنشاط لمدة لا تقل عن 5 سنوات ليكتسب تأهيل كاف في التخصص المراد التسجيل فيه.

- أن يكون له مقر رئيسي أو مؤسسة تقنية بدائرة اختصاص المجلس القضائي.²

الفرع الثالث

إجراءات التسجيل في قائمة الخبراء العقاريين المعتمدين

حدد المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين إجراءات تقديم ملف التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية الفصل في الطلب من خلال نص المواد (06)، (07) و (08).³

يقدم طلب التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يختار مقر إقامته بدائرة اختصاصه، ويبين فيه الخبير المترشح بدقة الإختصاص أو الإختصاصات التي يطلب التسجيل فيها ويجب على هذا الأخير أن يرفق مع طلب التسجيل

¹- مرجع نفسه، ص24.

²- فتحي هبية، مرجع سابق، ص29.

³- محمد حزيط، مرجع سابق، ص44.

وثائق ثبوتية متعلقة بمعلومات نظرية وتطبيقية التي يكتسبها المترشح في الإختصاص المراد التسجيل فيه، وعند الاقتضاء يصطحب الوثائق الثبوتية التي تبين الوسائل المادية التي يحوزها المترشح، ويحدد وزير العدل هذه الوثائق إن لزم الأمر.¹

وبطبيعة الحال كذلك يجب إيداع الوثائق التي تثبت فيه الشروط المحددة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 إذا كان شخصا طبيعيا والشروط المحددة في المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي إذا كان شخصا معنويا، مع بيانات متعلقة بهوية الطالب كشهادة ميلاد وبيان جنسيته وصحيفة السوابق القضائية رقم 03 ووثيقة الإعتماد من السلطة الوصية والقانون الأساسي إذا كان شخصا معنويا.²

بعد تقديم الطلب مرفق بالوثائق المطلوبة إلى النائب العام يحول هذا الأخير الملف بعد إجراء تحقيقا إداريا، إلى رئيس المجلس القضائي، الذي يستدعي الجمعية العامة للقضاة العاملين على مستوى المجلس والمحاكم التابعة له، لإعداد قائمة الخبراء القضائيين حسب الإختصاص في أجل 02 شهرين على الأقل، قبل نهاية السنة القضائية وترسل هذه القوائم إلى السيد وزير العدل للإعتماد، ويؤدي الخبير قبل مباشرة مهامه اليمين القانونية.³

يعتبر أداء اليمين القانونية إجراء جوهرية من النظام العام يؤدي قبل مباشرة الوظيفة، حسب المادة 145 من قانون الإجراءات الجزائية التي تنص على أنه⁴: "يحلف الخبير المقيد لأول مرة بالجدول الخاص بالمجلس القضائي يمينا أمام ذلك المجلس بالصيغة الآتي بيانها: أقسم بالله العظيم بأن أقوم بأداء مهمتي كخبير على خير وجه وبكل إخلاص وأن أؤدي رأيي بكل نزاهة وإستقلال."

¹ - نين إسماعيل، دور الخبير في الدعوى القضائية الإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص06.

² - محمد حزيط، مرجع سابق، ص45.

³ - courdemedeia.mjustice.dz

⁴ - الأمر رقم 66-155 مؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج. ر. ج. ج. عدد 48، صادر بتاريخ 10 يونيو 1966، معدل ومتمم.

بعد ذلك يتم إعداد محضر أداء اليمين يوقعه كل خبير والكاتب ورئيس المجلس القضائي، ولا يجدد أداء اليمين مادام الخبير لم ينتهي مهامه لعارض ويحفظ المحضر في أرشيف المجلس القضائي، كما يؤدي اليمين الخبير غير معتمد بالجدول أمام القاضي الذي عينه ويوقع على المحضر مع القاضي ويحفظ في ملف القضية،¹ طبقاً للمادة 131 من ق.إ.م.إ.:

"يؤدي الخبير غير مقيد في قائمة الخبراء اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة.

تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية."

المطلب الثاني

كيفية تعيين الخبير القضائي في النزاعات العقارية

يتطلب الفصل في النزاع المطروح أمام القاضي في الكثير من الحالات تعيين خبير أو أكثر، والتي تأمر به المحكمة في ظروف خاصة، وشروط معينة، ويكون ذلك تلقائياً أو بناء على طلب أحد الخصوم، قصد إجراء التحقيق في مسائل فنية بحتة، (الفرع الأول)، وللقاضي سلطة تقديرية للإستجابة لهذا الطلب (الفرع الثاني).

الفرع الأول

طلب تعيين الخبير العقاري

تعرض على القاضي قضايا يصعب عليه الفصل فيها دون الإستعانة بذوي الإختصاص في المسائل ذات الطابع الفني والتقني التي على أساسها يتم إصدار الحكم العادل في القضية

¹ - تكالي وريدة، مرجع سابق، ص 29.

إذ أن القاضي وإن كان لا بد عليه الإلمام بالمبادئ القانونية و القواعد الفقهية، إلا إنه غير ملزم بالإلمام بالمعلومات الفنية و التقنية ذات الصلة بالقضية التي لا تحمل طابعا قانونيا، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى تقديم وسيلة قانونية يمكن للقاضي إستخدامها من أجل التوصل إلى دراية كافية بتلك المسائل التي تخرج من اختصاصه، و يتعلق الأمر بتعيين خبير الذي يتولى توضيحها من خلال دراسة الوقائع المحيطة بالقضية واستنباط النتائج التي تفيد القاضي في حل النزاع المعروض عليه.¹

وهذا ما أكدت عليه المادة 126 قانون إجراءات المدنية والإدارية سالف الذكر ويستفاد منها أن تعيين الخبير يكون:

- إما بناء على اقتناع المحكمة بوجوب إجراء خبرة قضائية وذلك لتوضيح بعض النقاط الفنية الغامضة في الدعوى.

- أو بناء على طلب الخصوم أو اتفاقهم غالبا ما يكون الطلب من أحد الخصوم وأحيانا أخرى باتفاقهم.

ويجب أن يحتوي طلب تعيين الخبير العناصر والشروط التالية:

- أن يكون طلب تعيين الخبير المقدم للمحكمة واضحا وصريحا.
- أن يذكر في الطلب الأسباب التي تدعو إلى إجراء الخبرة القضائية.
- أن يذكر في الطلب جميع النقاط التقنية التي يجب أن تشملها الخبرة ومدى جداولها في حسم النزاع.

- أن يكون الطلب جديا الغرض منه تنوير المحكمة.

¹- جبوري صونية، جبوري فتيحة، الخبرة القضائية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022، ص33.

- ويقدم طلب ندب الخبير أحد الخصوم سواء في دعوى جارية أمام القضاء أو بصفة مستقلة لإثبات حالة معينة وذلك أمام المحكمة المطروح عليها النزاع.¹ هناك مسألة في غاية الأهمية تتمثل في حالات تعيين خبير واحد، وأخرى يعين فيها أكثر من خبير،

من خلال ما سبق نجد أنه لم يتم تبيان الحالات التي يجب تعيين خبير واحد والحالات التي يجب فيها تعيين عدة خبراء ولكن العادة أن المحكمة تأمر بتعيين خبير واحد، للقيام بإجراء الخبرة استثناءا يمكن أن تأمر بتعيين عدة خبراء إذا كانت مقتنعة بوجوب تعيينهم، إذا كانت القضية المطروحة أمام المحكمة للفصل فيها معقدة ويحتاج توضيحها إلى تخصصات مختلفة لا يمكن لخبير واحد أن يقوم بها بمفرده.²

جدير بالذكر أنه في الحالات التي يأمرها القاضي بندب عدة خبراء، يجب عليه أن يذكر الأسباب التي تجعله يقوم بتعيين هؤلاء الخبراء، والغرض من تلك التعددية، خصوصا إذا كانت القضية المطروحة على المحكمة للفصل فيها يتطلب تحقيقها كفاءات مختلفة فيقومون بإجراء الخبرة سويا، ثم بيان خبرتهم بتقرير واحد، وإذا اختلفت آراءهم وجب على كل منهم تسبيب رأيه ويجب أن يكون كل ذلك في تقرير الخبرة الواحدة³ وهذا ما أكدته المادة 127 من قانون إجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: "في حالة تعدد الخبراء المعنيين يقومون بأعمال الخبرة معا ويعدون تقرير واحدا إذا اختلفت آراؤهم وجب على كل واحد منهم تسبيب رأيه".

¹- طاوي بوعمران، الخبرة القضائية في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 26_27.

²- مرجع نفسه.

³- مراد نور الدين، حيتالة معمر، "الخبرة القضائية في دعاوى المدنية"، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 18، العدد 04، 2019، ص 60.

الفرع الثاني

سلطة القاضي في الاستجابة لطلب تعيين الخبير العقاري

الأصل العام أن المحكمة غير ملزمة بالاستجابة لطلب ندب الخبير المقدم من طرف الخصوم إذ أن الاستعانة بالخبراء أمر اختياري وغير إلزامي للقاضي يقرره بحسب تقديره لظروف الدعوى سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم ورغبتهم. ولكن يرد عن ذلك استثناء هو وجوب الاستجابة لطلب ندب الخبير إذا كان منصوصاً عليه في القانون أو كان القاضي لا يستطيع الفصل في الدعوى إلا إذا مرّت بخبرة. وإذا تعلق الأمر ببعض المسائل.¹ هناك العديد من الحالات وردت في نصوص قانونية مختلفة قد ألزمت المحكمة فيها قانوناً بإجراء الخبرة لحسم النزاع المعروض عليها بطريقة موضوعية وعلمية، وسنذكر على سبيل المثال ما يلي:

- حالة تعويض الإخلاء المنصوص عليها في المادة 194 من القانون التجاري.²
- حالة قسمة المال الشائع بين الشركاء المنصوص عليها في المادة 724 من القانون المدني.
- حالة بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس وهي الحالة التي نصت عليها المادة 358 من القانون المدني.
- حالة الفصل في المنازعات الضريبية.
- الحالات الخاصة بالتعويض عن الأضرار الجسمانية والمادية وهذا ما نصت عليه المادة 8 ومن الأمر 74-15.

¹-مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص58.

²- أمر رقم 75_59، مؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج. ر. ج. العدد 101، صادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

- حالة الحجر المادة 103 من قانون الأسرة.¹
- حالة إثبات النسب وفقا للمادة 40 من قانون الأسرة التي يجوز فيها للقاضي اللجوء إلى الطرق العلمية لإثبات النسب.
- حالة السياقة في حالة سكر أو تناول مخدرات المادتين 19 و20 من قانون 04 - 16.

فإذا كانت أمام القاضي أحد النزاعات المتعلقة بالحالات المذكورة فلا يصح الفصل فيه إلا بالاستعانة بأهل الخبرة.²

هناك حالات أخرى ولم ينص القانون على إلزام المحكمة للإستجابة لطلب ندب الخبير صراحة، لكن في هذه الحالات من الأفضل على القاضي الاستعانة بأهل الخبرة لحل النزاعات، ونذكر منها ما يلي: حالة عقم الزوج أو الزوجة، حالة طلب الزوجة التطلق للغيب المستحکم في الزوج، حالة الجنون والسّفه، حالة الاختلاف على وجود أو عدم وجود غشاء البكارة ليلة الدخول إذا كانت شرطا واردا في عقد الزواج، كذلك في بعض الحالات النزاعات المتعلقة بالاعتداء على الملكية العقارية، حالة تعيين خبير في المحاسبة للقيام بتصفية حسابات الشركة، حالة تعيين خبير لتحديد الضرر، أثر الإعتداء الذي وقع على المدعي على المساحة الأرضية المعتدي عليها من قبل المدعي عليه.³

وعليه يمكن القول إنه حتى وإن لم ينص القانون فيها صراحة على وجوب إجراء خبرة قضائية في حالات معينة، لكن الواقع العملي يجعل المحكمة مضطرة الاستعانة بأهل الفن والإختصاص للفصل فيها.⁴

¹- قانون رقم 84_11 مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج. ر. ج. ج. عدد24، صادر بتاريخ 12 جوان 1984، معدل ومنتم.

²- بن سالم عيسى، مرجع سابق، ص21_22.

³- مراد نور الدين، حيتالة معمر، مرجع سابق، ص63.

⁴- مرجع نفسه.

وفي الأخير يمكن القول أن المسائل الفنية البحتة تستدعي تدخل أهل الاختصاص والمعرفة لإنارة المحكمة بشأنها، وإذا تعلق الأمر بدفع جوهرى، كمن يدعي تعرض منزله لأضرار معتبرة من جراء المياه المتسربة إليه من قنوات صرف مياه المدعي عليه وسببها إنكار هذا الأخير طلبات المدعي ومزاعمه، فهي الوسيلة الوحيدة لإثبات دفاعه.¹

¹ - بن سالم عيسى، مرجع سابق، ص 23.

الفصل الثاني

دور الخبرة القضائية في تسوية النزاع العقاري

تؤدي الخبرة القضائية دورا حاسما في تسوية النزاعات العقارية، فقد تركز على تحليل وتقييم المعلومات المتعلقة بالنزاع وتقديم توصيات قانونية صحيحة ومنصفة، وهذا يساعد على تحقيق العدالة والحفاظ على حقوق الأفراد في النزاعات العقارية.

كما نذكر أن للقاضي سلطة في مواجهة تقرير الخبرة، وتتمثل في التأكد من صحة ودقة التقرير والتأكد من أنه يتضمن كافة المعلومات اللازمة لحل النزاع بطريقة عادلة ومرضية لجميع الأطراف، ويستلزم عليه أن يكون مستقلا وموضوعيا في تقديم تقريره هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع الجزائري قد إهتم بضبط الملكية العقارية وحمايتها والحفاظ عليها، وذلك عن طريق وضع نظام قانوني خاص بها، ونذكر على سبيل الحصر مسائل تحديد حدود الأراضي وإثبات الملكية وغيرها من المسائل ذات صلة.

سنقوم في هذا الفصل بدراسة حجية الخبرة القضائية في الإثبات (المبحث الأول)، ثم نبين صور الخبرة القضائية في بعض النزاعات العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

حجية الخبرة القضائية في الإثبات

يعتبر تحديد الخبرة القضائية من الأساليب الرسمية للإثبات، وهو أيضا أحد الأدلة على أن القانون ينص على حق معين في الإثبات، إذ منحت المادة 144 من ق. إ. م. إ لـ القاضي الموضوع سلطة تقييم واعتماد نتائج الخبرة وتأسيس حكمه عليها، وتكون له قوة السند الرسمي. كما يتقرر بطلان تقرير الخبرة إذا احتوى على أحد أوجه القصور التي قد تؤدي إلى إبطال مفعول التقرير، ووجد الخبير نفسه في إجراء استثنائي. وعليه، لا بد من توضيح مدى سلطة القاضي في مواجهة تقرير الخبرة (المطلب الأول) ثم تبيان حالات بطلان هذا التقرير (المطلب الثاني).

المطلب الأول

سلطة القاضي في مواجهة تقرير الخبرة

لا تنقيد الجهة القضائية في حكمها كقاعدة عامة برأي الخبير الذي ضمنه نتائج تقريره فلا يلزم بأن يأخذ به، فلها السلطة التقديرية بأن تقضي بالموافقة على تقرير الخبرة موافقة كلية (الفرع الأول) أو موافقة جزئية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المصادقة الكلية على تقرير الخبرة

يميل القاضي بطبيعته إلى اعتماد تقارير الخبرة، خاصة عندما يجد إجابات للأسئلة الفنية التي حددها في الحكم التمهيدي ولا يخرج عن نطاق مأموريته، وتبين أنه تبنى تقريره على أسس سليمة وموضوعية.¹

¹ - صنهاجي كريمة، "حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري"، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، جامعة عبد المالك السعدي، طنجة، العدد 19، 2017، ص326.

إن المحكمة متى إقتنعت بكامل النتائج التي توصل إليها الخبير، وسلامة الأسس التي بني عليها رأيه، وتأكدت من خلو الخبرة من أي عيب فإنه يقوم على تبني الخبرة والمصادقة الكلية عليها، وهذا ما نصت عليه المادة 144 الفقرة الأولى من قانون إ.م. إ.¹ كما نشير أنه عندما يعجز القاضي على فهم المسائل التقنية، نجد أن حكمه قد ينجز وراء ما تقرر في تقرير الخبرة، ولهذا فسلطة القاضي في الأخذ بنتائج الخبرة تكون دائماً مقيدة بقواعد الإثبات التي حددها القانون، كما يجب أن تكون الواقعة المراد إثباتها واقعة مادية، مما يجيز القانون إثباته عن طريق الخبرة لأن التصرفات القانونية حدد القانون طرق إثباتها ولا يجوز اثباتها عن طريق الخبرة القضائية.²

أما في حالة إذا كان تقرير الخبرة باطلا فلا يمكن الإعتماد عليه لأن الحكم يكون باطلا لبنائه على إجراء باطل حسب القاعدة ما بني على باطل فهو باطل.³

كما أنه قد تتناقض نتائج الخبرة المتوصل إليها مع ملف الدعوة فهنا المحكمة لا يمكن أن تتبنى تقرير الخبير إذا وجد تناقض في النتيجة، وبالتالي فالمحكمة هنا تأخذ بنتيجة التقرير عن طريق تدعيم رأيه بأسباب أخرى وهو ما طرح في المادة 11 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية الذي أكدت على وجوب تسبيب الأحكام والقرارات والأوامر القضائية.⁴

وفي حالة تعدد الخبراء فإن تقدير عمل أهل الخبرة والموازنة بين آرائهم فيما يختلفون فيها مما يستقل به قاضي الموضوع، وله كامل الصلاحية بعد تفحص التقرير واطلاعه على رأي كل خبير أن يختار رأياً واحداً من هؤلاء. هذا ما أكدته محكمة النقض في إحدى قراراتها حيث جاء فيه: " إن الخبرة غير ملزمة للمحكمة وإذا تعددت الخبرات فللمحكمة في إطار سلطتها

¹ انظر المادة 1/144 من ق. إ. م. إ، سالف الذكر.

² بلويس براهيم، "حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية"، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 02 العدد ، الخامس، 2018، ص162.

³ بلويس براهيم، مرجع سابق، ص102.

⁴ تنص المادة 11 من ق. إ. م. إ على أنه: " يجب أن تكون الأوامر والأحكام والقرارات مسببة."

التقديرية اختيار الخبرة التي تراها"¹, وإذا إنتدبت بالدعوى أكثر من خبير وأخذت بكل التقرير رغم اختلافه وتعارضه يجب عليها أن تبين كيف وفقت بين الآراء وإلا فإن الحكم يشوبه القصور في التسبب بسبب الغموض.²

الفرع الثاني

المصادقة الجزئية على تقرير الخبرة

يجوز للمحكمة أن تصادق على التقرير جزئياً، على سبيل المثال أن تتبنى جزء مما يقال فيه إذا اقتنعت به دون الجزء الآخر لأن هذه الأخيرة لا تقضي إلا بما تظمن إليه، وفي هذه الحالة يجب توضيح الأسباب التي منعت من مراعاة كافة البيانات الواردة في التقرير.³

فلا جدال في أن المحكمة كما لها أن تأخذ بتقرير الخبير كله لها أن تأخذ ببعض ما جاء به وتطرح البعض الآخر لأنها غير مقيدة بآراء الخبراء، ونصل إلى أن محكمة الموضوع لها السلطة التقديرية في تقدير عمل الخبير وفي الموازنة بين الأدلة التي تقدم في الدعوى.⁴

كما نشير الى أن القاضي غير ملزم بشرح الأسباب التي من أجلها تم استبعاد جزء من التقرير وعدم موافقة الخبير في رأيه، فإنه يتعين عليه تسبب قراره ببيان العناصر التي استند عليها في تكوين قناعته كما جاء في نص المادة 144 الفقرة الثانية من قانون إ.م.إ: "القاضي غير ملزم برأي الخبير غير أنه عليه تسبب إستبعاد نتائج الخبرة".

¹- صنهاجي كريمة، مرجع سابق، ص326.

²- فتحي هيبية، مرجع سابق، ص72.

³- خالد نور الهدى، مداني وليد، مرجع سابق، ص40.

⁴- بوفاتح أحمد، "سلطة القاضي المدني إزاء تقرير الخبرة القضائية"، المجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي ، تمناست ، المجلد الثامن، العدد الثاني، 2019، ص146.

يجوز للمحكمة أن تعدل عما أمرت به من إجراءات الإثبات بشرط أن تبين أسباب العدول بالمحضر، ويجوز لها أن لا تأخذ بنتيجة الإجراء بشرط أن تبين أسباب ذلك في حكمها وعليه يكون للمحكمة أن تأخذ برأي الخبير أو تتركه وإن تركته يجب أن تبين أسباب الترك.¹

المطلب الثاني

بطلان تقرير الخبرة القضائية

لم ينص المشرع الجزائري على قواعد خاصة ببطلان الخبرة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا في حالة واحدة ذكرتها المادة 140 التي نصت على أنه: " لا يجوز للخصوم بأي حال من الأحوال أداء تسبيقات على الأتعاب والمصاريف مباشرة للخبير يترتب على قبول الخبير المقيد في الجدول هذه التسبيقات شطبه من قائمة الخبراء وبطلان الخبرة." لكن الطعن في تقرير الخبير يمكن أن يكون لأسباب وعيوب أخرى (الفرع الأول) كما أن هذا البطلان ينتج عنه آثار عديدة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أسباب وحالات بطلان تقرير الخبرة

إضافة إلى الأسباب التي ذكرتها المادة 140 ق. إ. م. إ هناك أسباب بطلان الأعمال الإجرائية المنصوص عليها في المادة 60 والتي جاء فيها: " لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلا إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه"، وكذا المواد التي تليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يجوز للقاضي أن يمنح أجلا للخصوم لتصحيح الخبرة وعليه لا بد من التمييز بين حالتين الحالة الأولى هي عدم احترام إجراءات تمس النظام العام (أولا) وعدم احترام الإجراءات الجوهرية (ثانيا).

أولا: البطلان لعدم احترام إجراءات تمس النظام العام

يعد العمل الإجرائي عمل قانوني، وعدم احترام الإجراءات الماسة بالنظام العام نادرة الحدوث في مجال الخبرة القضائية وإن وقعت فإن أعمال الخبير تكون باطلة إذا:

¹ - تكالي وريدة، مرجع سابق، ص 64.

- * لم يرقم الخبير بتنفيذ مهمته شخصياً، فإذا قام بها شخص غير معين من المحكمة كانت هذه الأخيرة باطلة لمساسها بإجراءات متعلقة بالنظام العام.¹
- * إنجاز الخبرة من قبل خبير غير معين بموجب حكم قضائي إذ لا يكفي إتفاق الخصوم على هذا الخبير بل يجب أن يعين بحكم قضائي.
- * تنفيذ الخبرة من شخص ليس لديه أهلية لأن يكون خبيراً أو قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخالفة للأداب العامة ومخلة بالشرف تمنعه من مزاوله أعماله في الخبرة.
- * إذا قام بالخبرة خبير قد شطب إسمه من قائمة الخبراء لأي سبب من الأسباب.²
- كذلك مخالفة أحكام المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي حددت مجال الخبرة في الوقائع المادية التقنية والعلمية دون المسائل القانونية، فيكون الخبير قد عرض تقريره للبطالان إذا أبدى رأياً في مسألة قانونية سواء تعلق الأمر بتفسير نصوص قانونية أو إستخلاص نقاط قانونية أو تطبيقها على وقائع الدعوى، كقيام الخبير بإجراء تحقيق وسماع شهود بعد تحليفهم اليمين أو البحث في سندات الخصوم للدفاع عن ملكيتهم أو تحديد قيمتها القانونية، ويعتبر البطلان المقرر كجزاء لإجراء خبرة في مسائل القانون من النظام العام.³
- * إذا قام بعمليات الخبرة خبير واحد في حين أن القانون ينص على عدد من الخبراء أو قام بها عدد من الخبراء وكانت الجهة القضائية المختصة أمرت بتعيين خبير واحد فقط.⁴

¹- تكالي وريدة، مرجع سابق ص 66.

²- عبد العزيز عزة، "القواعد القانونية المنظمة للخبرة القضائية في مجال المنازعة الضريبية"، المجلة الشاملة للحقوق، كلية الحقوق، عناية، 2021، ص 101.

³- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 176.

⁴- بوكرش سومية، خلفاوي يمينة، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام (منازعات إدارية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015، ص 80.

ثانياً: البطلان لعدم إحترام الإجراءات الجوهرية

من الإجراءات الجوهرية التي تؤدي إلى البطلان هو عدم الوجاهية، التي تعد الأساس التي تبنى عليها جميع إجراءات الخبرة، فعليه سماع أقوال الخصوم أو وكلائهم أو محاميهم حضورياً، ويمتد الأمر إلى حضور عمليات الخبرة في حد ذاتها من طرف الخصوم.

* كذلك عدم إلتزام الخبير بإخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة أو تغافله عن إخبار أحدهم بموعد الخبرة.¹

* عدم حلف اليمين القانونية.²

* اختراق حقوق الدفاع.

* عدم إحترام الإجابة عن الأسئلة الموجهة للخبير وعدم إبداء وجهة نظره فيها وتجاوز الخبير المهمة الموكلة إليه.³

تجدر الإشارة في الأخير إلى أنه هناك حالات كثيرة من حالات البطلان لم ينص عليها في كثير من التشريعات المعاصرة منها التشريع الجزائري، وأصبحت عبارة عن قواعد قضائية يثار من قبل الخصوم والدفع بها لبطلان الخبرة وهذه الحالات نذكرها على سبيل الحصر وهي:

التأخر في إيداع التقرير للمحكمة من طرف الخبير من الرغم من وجود مهلة محددة له لتقديمه، غير أنه نجد أن معظم التشريعات المعاصرة لا تنص صراحة على البطلان بقدر ما تنص على معاقبة الخبير الذي لم يقم بتقريره في المدة المحددة له.⁴

¹ - عبد العزيز عزة، مرجع سابق ، ص101.

² - تنص المادة 131 من قانون إ. م. إ: "يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء، اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة.."

³ - بوكروش سومية، خلفاوي يمينة، مرجع سابق، ص81.

⁴ - مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص200.

كذلك عدم إنتظام الإستدعاءات أو عدم الإستدعاء بشكل القانوني أو عدم الدقة في هوية الأشخاص المسموعين من طرف الخبير والذي تلقى منهم معلوماته أو سماع القاضي للخبير بالجلسة بطريقة غير صحيحة أو غير سلمية كأن لم يقم كاتب الجلسة بوضع محضر بذلك.¹

الفرع الثاني

آثار بطلان الخبرة القضائية

إذا قضت المحكمة بإبطال الخبرة يستطيع القاضي إصدار حكمه في الدعوى دون الأخذ بتقرير الخبير لأن هذا الأخير يفقد كل قيمته ولا يمكن أن يكون أساساً لقضاء المحكمة وإلا كان قرارها معيباً مستوجباً للنقض.²

كما يجوز للمحكمة أن تأمر بإعادة الخبرة أو خبرة جديدة كما يمكنها أن تفصل في الموضوع بناء على أدلة وأسانيد أخرى متوفرة في ملف الدعوى متى كانت كافية لتكوين عقيدتها، على أن لا يكون رأي الخبير قد صدر في مسألة فنية متعمقة لأنه في هذه الحالة لا يجوز لمحكمة الموضوع أن تسند إلى أدلة أخرى غير الخبرة ويتعين عليها أن تلجأ إلى الإستعانة برأي فني آخر.³

¹ - مرجع نفسه، ص 200.

² - جمعة هاجر تينهيان، شردوح فارس، دور الخبرة القضائية في الإثبات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص مهن قانونية وقضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2020، ص 78.

³ - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 181.

المبحث الثاني

صوّر الخبرة القضائية في تسوية النزاع العقاري

تعتبر الخبرة القضائية إجراء تحليليا وتحقيقيا يستخدمه القضاء لتسوية الخلافات المتعلقة بالملكية بين الأطراف المتنازعة، وقد أوردتها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يلجأ إليها بطلب من الخصوم أو بأمر من القاضي الذي إنتدبه لتسهيل عملية القضاء، حيث نجد عدة صور للمنازعات العقارية التي هي محل بحثي، ومن المهم دراسة كيفية تعامل القضاء مع هذه النزاعات وتقييم فعاليتها في الحد من هذه النزاعات بين الأطراف المعنية. وتظهر أهمية الخبرة القضائية على وجه الخصوص في كل من منازعات الملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول) وكذا منازعات متعلقة بالمسح العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة

نتيجة للتغيرات المعاصرة التي حولت الملكية إلى وظيفة إجتماعية، فقد ظهرت العديد من المشاكل من خلال إعتداء الغير على الملكية العقارية بجميع أشكالها، ولمواجهة هذه المشكلة سن المشرع سلسلة من النصوص القانونية التي تمكن المواطنين من حماية ملكيتهم.¹ ولتوضيح ذلك سنتناول منازعات الملكية التامة (الفرع الأول) ثم نتطرق لمنازعات الملكية الشائعة (الفرع الثاني).

¹ - بن عياد ذهبية، مرجع سابق، ص 45.

الفرع الأول

منازعات الملكية التامة

هي سلطة مباشرة لصاحب العقار تمنحه إستغلال العقار والتصرف فيه بما يسمح القانون المعمول به¹، وقد تكفل المشرع الجزائري بتحديد نطاق حق الملكية التامة في عدة مواد من القانون المدني الجزائري حيث نصت المادة 674 على ما يلي: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة².

أما المادة 27 من قانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري فتتص على أنه: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها "³.

ونشير أن كلا المادتين تشتركان في تحديد عنصر الملكية في حق التمتع والتصرف دون ذكر عنصر الاستعمال، لكنه بالرجوع إلى الفقه الجزائري فسر عنصر التمتع على أنه يعني عنصر الإستعمال والإستغلال وعلى هذا الأساس فإن حق الملكية يتشكل من ثلاث عناصر تتمثل في عنصر الإستعمال وعنصر الإستغلال وعنصر التصرف⁴.

أولاً: عنصر الإستعمال (L'usage)

يخول حق الملكية صاحبه أن يستعمل الشيء ما أعد له هذا الشيء وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه، نذكر أنه يمكن أن يستعمل الشيء إستعمالاً شخصياً، فإذا كان الشيء منزلاً

¹- أحمد عيادي، دور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2019، ص 41.

²- أمر رقم 58_75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومنتم.

³- قانون رقم 90_25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411، الموافق ل 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، صادر بتاريخ 15 مارس 2018.

⁴- أحمد عيادي، مرجع سابق، ص 41.

كان له أن يسكنه،¹ هذا هو الإستعمال المادي، كما قد لا يستعمل المالك عقاره بنفسه بل يدعو غيره الى إستعماله بغير مقابل.

كما يعد من قبيل الإستعمال أعمال حفظ وصيانة، التي يقوم بها المالك في ملكه لترميم المنزل أو إعادة بناءه أو تسوية الأرض الزراعية.²

يختلف الإستعمال عن الإستغلال في أنه لا يعطي لصاحبه الحق في الثمار فإستعمال المنزل يكون بالسكن فيه أما تأجير فلا يعتبر إستعمالاً بل إستغلالاً، لكن قد يختلط الإستعمال بالإستغلال، كما هو الحال بالنسبة إلى الأرض الزراعية إنما يمكن إستعمالها بدون زراعتها، ولذلك إذا تقرر لشخص حق إستعمال الأرض دون إستغلالها، إنحصر حقه على الحصول على تلك الثمار بقدر ما يحتاج إليه هو وأسرته فقط.³

كما نذكر أنه يمكن أن يختلط إستعمال الشيء بالتصرف فيه وذلك بالنسبة للأشياء التي تستهلك بمجرد الإستعمال كالطعام والنقود، لأن هذه الأشياء لا يمكن إستعمالها لغير إستهلاكها.⁴

ثانياً: عنصر الإستغلال (Jouissance)

يقصد بعنصر الاستغلال الحصول على الثمار التي يمكن أن ينتجها الشيء، وذلك بإستثماره والحصول على ما يدره من ريع أو دخل، من خلال القيام بالأعمال المادية أو القانونية كالتأجير، فالمالك يستطيع زراعة أرضه وجني المحصول، وله أيضاً أن يؤجر الدار أو السيارة ويحصل على الأجرة.⁵ ومن هنا لا بد علينا أن نفرق بين ثلاث مفاهيم: الثمار، المنتجات والملحقات.

¹ - عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ج 8، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 2006، ص 496_497.

² - بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، منتوري، 2007، ص 27.

³ - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها - مصدرها، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2006، ص 23.

⁴ - بعبع إلهام، مرجع سابق، ص 74.

⁵ - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها - أسباب كسب الملكية، دار الجامعة للنشر، 2007، ص 16.

1- الثمار :

كل ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية يعتبر ثمار، دون أن يترتب على أخذه الإنقاص من أصل الشيء، فما يميزها أنها غلة متجددة فهي تمثل الدخل المنتظم للشيء دون المساس جوهر ذاته ومن أمثلتها محصول الأرض، وأجرة المنزل، وفوائد النقود، وهذه الثمار أنواع قد تكون:

أ. ثمار طبيعية: لا وجود دخل للإنسان فيه كالأعشاب التي تنبت في الأرض دون عمل الإنسان.

ب. ثمار صناعية: تنتج بفعل عمل الإنسان، كالمزروعات، الفواكه، خشب الأشجار، إذا كانت معدة للقطع على وجه دوري منتظم وكذلك عسل النحل.

ج. ثمار مدنية: هو الدخل الدوري المتجدد الذي يقتضيه المالك من استثماره للأرض أي ما يقبضه من الغير لقاء منفعة الأرض لهذا الغير كأجرة الأرض الزراعية مثلا.¹

2- المنتجات:

هي ما ينتجه الشيء في مواعيد غير دورية ويرتب على أخذه الإنتقاص من أصل الشيء، ومن أمثلتها المواد التي تستخرج من المحاجر أو المناجم التي لم تعد للاستغلال، والأشجار التي تقطع من غابات لم يتم إعدادها لهذا القطع.²

3- الملحقات:

يعرف الفقه الملحقات بأنها الشيء المستقل عن أصل الشيء، وغير المتولد عنه كتولد الثمار والمنتجات والمعدة بصفة دائمة لتكون تابعة لهذا الأصل، فإذا كانت معدة بصفة مؤقتة لا دائمة فلا تعتبر من الملحقات، مثلا حق الارتفاق من ملحقات العقار، المواشي، الآلات الزراعية، وغيرها مما يعدّ عقارا بالتخصيص وكذلك المخازن وبيوت الفلاحين.³

¹- بعبع إلهام، مرجع سابق، ص 74_75.

²- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 24.

³- بعبع إلهام، مرجع سابق، ص 25 .

ثالثا: التصرف

يقصد بالتصرف على أن صاحب الشيء أي مالكة له الحق في التصرف فيه كما أراد، وله مدلول أوسع من معناه الفني الدقيق، فالمقصود بهذا الأخير هو نقل ملكية الشيء أو إنشاء حق آخر عيني، بينما التصرف المتعلق بسلطة المالك على الشيء يتمتع بنوعين من الأعمال فالأول هو العمل المادي بينما الثاني العمل القانوني.

يقصد بالعمل المادي تلك السلطة التي لا تثبت لغير المالك أي صاحب الشيء، ويقصد به العمل الذي ينال من مادة الشيء بإستهلاكه أو إعدامه أو تغييره بينما العمل القانوني يقصد به التصرف القانوني في الحق.¹

تعد سلطة التصرف الميزة التي تتمتع بها حق الملكية كغيرها من الحقوق العينية الأصلية، فهنا المالك نجد أنه يحتفظ بجميع عناصر الملكية فيفصل هذه الحقوق التي تخول صاحب الشيء إما إستعماله إستغلاله دون تصرف فيه، فنجد كل شخص تنازل عن فكرة الإستعمال أو الإستغلال لأي فرد كان، فالمالك له سلطة التصرف فيه وتعتبر أي تسمي مالك الرقبة.²

الفرع الثاني

منازعات الملكية الشائعة

تعد حالة الشيوخ الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه، والشيوخ هو حالة قانونية يكون فيها الحق العيني مملوكا لعدة أشخاص دون تحديد نصيب كل منهم ماديا في الشيء لكنه يتعين معنويا في الحق نفسه،³ وقد نص المشرع الجزائري على الملكية الشائعة في المواد 713 إلى 742 من القانون المدني الجزائري.

تنص المادة 713 على أنه: " إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوخ وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير

¹ - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق.

² - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 17.

³ - يوسف دلاند، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (إكتسابها، إثباتها، حمايتها، إدارتها، قسمتها)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 64.

ذلك"، وبالتالي تقع الملكية الشائعة على مال معين بالذات يملكه أكثر من شخص واحد دون أن يكون ملزم على البقاء في الشيوخ، وحق كل شريك من الشركاء له حصة شائعة في هذا المال، ومن ثم يكون محل حق الشريك هو هذه الحصة الشائعة، فحق الملكية على المال الشائع هو الذي يقسم حصصا دون أن يقسم المال.¹

أولاً: التمتع والتصرف في الملكية الشائعة

المالك في الملكية الشائعة يكون جماعة من الناس دون أن تتمتع هذه الجماعة بالشخصية المعنوية، فهل الملكية الشائعة هي حق ملكية؟ وإن كانت فهل هي حق ملكية فردية أو حق ملكية جماعية؟

حسب الأستاذ عبد الرزاق السنهوري فإن الملكية الشائعة هي حق ملكية، تشمل على جميع عناصر الملكية، وللمالك في الشيوخ حق الإستعمال وحق الإستغلال وحق التصرف، ونصوص التقنين المدني صريحة في هذا المعنى فمن جهة رأينا أن المادة 713 من القانون م. ج تصف صراحة أصحاب الملكية الشائعة بأنهم يملكون الشيء الشائع، أي أن حقهم فيه هو حق ملكية، ومن جهة أخرى نرى أن المادة 714 من ق. م. ج الفقرة الأولى تجمع بين يدي المالك في الشيوخ جميع عناصر الملكية،² فتنص على أنه: " كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يحق الضرر بحقوق سائر الشركاء."

للشركاء حق الإنتفاع والتصرف في المال الشائع، وما دامت الملكية غير مفرزة فإن حق الشريك يمتد إلى نصيب الشركاء الآخرين، وهؤلاء يمتد حقهم إلى نصيب الشريك وبالتالي لا بد من تعيين طريقة لإدارة هذا المال الشائع، فإذا إتفق هؤلاء على وجود طريقة لإدارة المال الشائع ألزمهم ذلك الاتفاق، أما إذا إختلفوا فإن القانون هو الذي يتولى تعيين النصاب الواجب لإدارة المال الشائع كله، أما تصرف الشريك في حصته الشائعة فهي تخضع لقواعد الملكية المفرزة.³

¹ - بن عياد ذهبية، مرجع سابق، ص 50_51.

² - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 797_798.

³ - بن عياد ذهبية، مرجع سابق، ص 51.

1- تصرف الشركاء مجتمعين:

يأخذ تصرف الشركاء مجتمعين في الملكية العقارية عده صور، فمثلا إذا تصرف الشركاء في كامل الملكية العقارية الشائعة فإن ذلك يعد من قبيل إنهاء حالة الشيعاء بين جميع الشركاء، وإذا تصرفوا في جزء مفرد فإن الجزء المتصرف فيه يخرج من نطاق الملكية الشائعة.¹ وهذا ما نصت عليه المادة 715 من القانون المدني: "تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يجد اتفاق يخالف ذلك."

ولما ثبت من مستندات القضية الحالية أن الوكيل على المتدخلين في الخصام قام ببيع ثلاثة أرباع العقار المشاع إلى المدعي عليهم دون إعلان هذا التصرف إلى باقي الشركاء كما يقتضيه القانون،² لذلك فإن القرار المطعون للمحكمة العليا رقم 92343 الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 1992 أكد على أن صحة البيع قد خرق القانون، وهو ما أكدت عليه ذلك المادة 720 من القانون المدني الجزائري.³

2- تصرف أحد الشركاء لوحده

خول المشرع الجزائري بموجب المادة 718 من ق.م.ج لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية.

كما نذكر أنه: "من المقرر قانون أن كل شريك في الشيوع له أن يتصرف في حصته دون أن يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء." حسب قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 08/04/1987، كما قضت المحكمة العليا في قرار آخر لها الصادر بتاريخ 29 أكتوبر 1990

¹- يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص79.

²- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثالثة عشر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص115.

³- قرار المحكمة العليا، الصادر عن الغرفة العقارية، ملف رقم 92343، صادر بتاريخ 28/10/1992، المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 1992..

ما يلي: " من المقرر قانون أن كل شريك في الشيوخ يملك حصة ملكا تاما وله أن يتصرف فيها." ¹

ثانيا: إنقضاء الشيوخ العادي

حدد المشرع الجزائري في أحكام القانون المدني أنواع القسمة التي تزيل الشيوخ مباشرة، ألا وهي القسمة الإتفاقية أو الرضائية والقسمة القضائية، كما نشير أن القسمة المهيأة ليست قسمة تزيل الشيوخ وإنما هي مناوبة بين الشركاء في الإنتفاع بالملكية الشائعة وهي قسمة منفعة أو إستغلال، ولقد نحى علماء القانون وفقهاء الشريعة الإسلامية هذا المنحى في عدم إدراجهم المهيأة ضمن باب القسمة.²

1: القسمة الرضائية أو الإتفاقية

لم يعرف المشرع الجزائري القسمة الرضائية عكس القوانين العربية الأخرى، تاركا ذلك لفقهاء القانون، حيث نصت المادة 723 ق. م. ج على أنه: " يستطيع الشركاء إذا إنعقد إجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها. فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون."

عرفها بعض الفقه القسمة الرضائية على أنها: " عقد يبرمه الشركاء لإقتسام المال الشائع وبالطريقة التي يرونها."³

تمر القسم الإتفاقية بعدة إجراءات قانونية إعداد مخطط موقع الأمكنة وخمس نسخ من مشروع القسمة يعدها خبير عقاري مختص ومعتمد لدى جهات القضاء بالشروط المذكورة سابقا، ترفق التقارير بطلب تجزئة العقار من طرف الشركاء في الشيوخ أو بطلب الموثق، تودع الوثائق بالمصلحة التقنية للتهيئة والتعمير على مستوى البلدية، وبعد مراجعة التقارير

¹- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 63765، عن الغرفة المدنية، صادر بتاريخ، 1990/10/29، المجلة القضائية، العدد 04، 1992.

²- حمده عمار، التنظيم القانوني لقسمة الملكية الشائعة في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017، ص 24.

³- حمده عمار، مرجع سابق، ص 25.

ومعاينة الأمكنة من طرف الخبير المكلف بالمصلحة والتأكد من إحترام المسافات، فإنه يطرح على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح قرار التجزئة، وبعد ذلك تتخذ قرارات التجزئة والتقارير المعدة من قبل الخبير إلى الموثق الذي يحرر عقد القسمة، ليسجله ويشهره بالمحافظة العقارية، لأن عدم إحترام ذلك يجعل القسمة الودية مستبعدة.¹

وفي حالة وجود ناقص الأهلية فإن المشرع نص على الإجراءات التي يفرضها القانون على الولي أو الوصي، أي الحصول على إذن مسبق من القاضي في كل تصرف متعلق ببيع العقار أو قسمته، حيث يقوم الولي أو الوصي بالإتصال برئيس المحكمة الذي يؤذن له بمباشرة القسمة مع الشركاء إذا كانت القسمة غير ضارة بمصلحة ناقص الأهلية، وبعد إنجاز مشروع القسمة يقوم رئيس المحكمة بالمصادقة عليه ليتم بعدها إفراغه في عقد رسمي أمام الموثق طبقا للقانون، وهذا ما تم تأكيده من خلال قرار المحكمة العليا رقم 414655 المؤرخ في 12 سبتمبر 2007.²

2: القسمة القضائية

يقصد بالقسمة القضائية هي تلك التي يتم من خلالها قسمة المال الشائع عن طريق القضاء،³ فإن المشرع الجزائري قد حدد ثلاث حالات معينة بوجودها فلا سبيل للشركاء في الشيوخ إلا باللجوء إلى القضاء لقسمة المال المشاع وهي:

- _ إذا لم يتفق الشركاء على القسمة الإتفاقية أو أراد أحدهم الخروج من حالة الشيوخ.
- _ إذا إنعقد إجماع الشركاء على إجراء قسمة إتفاقية، ولكن كان بينهم ناقص الأهلية أو غائب، فالولي أو المقدم أو الوصي هو الذي يستأذن القاضي، وللقاضي أن يرفض.

¹- مريم تومي، "قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، مجلد 22، عدد 01، 2016، ص 131_132.

²- بن عياد ذهبية، مرجع سابق، ص 54.

³- فاطمة عبد الرحيم علي المسلماوي، "القسمة القضائية لإزالة الشيوخ"، مجلة معين، كلية المستقبل الجامعة، قسم القانون، العدد الثالث، 2019، ص 127.

أما الحالة الثالثة وهي الحالة التي نصت عليها المادة 181 من قانون الأسرة الجزائري، المتعلق بقسمة التركات: "يراعي في قسمة التركات أحكام المادتين (109 173) من هذا القانون وما ورد في قانون المدني فيما يتعلق بالملكية الشائعة.

وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء.¹
بالرجوع إلى نص المادة 724 من ق. م. ج يتبين أنه إذا اختلف الشركاء المشاعين في قسمة المال الشائع بصفة ودية، أو في حال لم ينعقد إجماعهم على القسمة الرضائية، فعلى الشريك الذي يريد الخروج من الشيوخ رفع الدعوى على باقي الشركاء أمام القضاء من أجل إزالة الشيوخ نهائياً، إذ يجوز قانوناً للشريك الذي يرغب في الخروج من الشيوخ، أن يرفع دعوى القسمة أمام القضاء وفقاً لأحكام المادة 724 من ق. م. ج، وهي دعوى الخروج من الشيوخ، أمام المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها المال الشائع إذ لا يجبر أحد على البقاء في الشيوخ.²

تحاط القسمة القضائية بإجراءات وضمانات قانونية تكفل عدالتها ونقضها بسبب الغبن أو غيره، لكونها تتم تحت إشراف المحكمة التي تفصل في كل المنازعات المتعلقة بالقسمة (م 726 ق. م. ج).³

نستنتج أن القسمة الرضائية مصدرها إرادة الملاك المشتاعين ورضاهم، في حين أن القسمة القضائية مصدرها القضاء عند إختلاف الشركاء فيما بينهم أو طلب أحدهم الخروج من الشيوخ، فالقسمة القضائية مسؤولة بإجرائها المحكمة المختصة وهي القسمة التي لا تنقض بالغبن، عكس الإتفاقية التي يمكن الطعن فيها بسبب غبن لحق بالشريك المشاع.⁴

¹-تقريرين تيزيري، حماني حكيمة، قسمة المال الشائع في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص28_29.

²- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الإجتهاادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص203.

³- بلحاج العربي، مرجع سابق، ص204 .

⁴- حمده عمار، مرجع سابق، ص26.

أما القسمة المهيأة أورد المشرع الجزائري أحكامها في كل من المواد 733_ 734_ 735_ 736 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، والقسمة المهيأة ليست قسمة ملكية للمال الشائع ولا ينتهي بها الشيوخ وإنما هي مجرد طريقة للإنتفاع بالمال الشائع، وقد تناولها المشرع الجزائري مع القسمة النهائية¹ وتنقسم إلى قسمين مكانية وزمانية: يراد بالمهيأة المكانية قسمة يتفق الشركاء فيها على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع، متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن باقي الأجزاء وقد نصت على ذلك المادة 733 من القانون المدني الجزائري.

وإذ كانت هناك مهايأة مكانية، وترتب على تجديدها بالإتفاق أو تجديدها ضمناً سنة بعد سنة، أن دامت خمسة عشر سنة، فإنها تتقلب إلى قسمة نهائية مالم يتفق الشركاء على عكس ذلك.² نشير كذلك إلى القسمة الزمانية التي نصت عليها المادة 734 من ق. م. ج، ويقصد بها مناوبة في الإنتفاع بالمال الشائع وذلك بإتفاق الشركاء على ذلك لمدة معينة تتناسب مع حصة كل شريك، مثلاً كأن ينتفع صاحب النصف بالمال الشائع لمدة سنة وصاحب الثلث ثمانية أشهر وصاحب الربع ستة أشهر وصاحب السدس أربعة أشهر،³ كما نشير انه لا تتقلب المهيأة الزمانية الى قسمة نهائية مهما طال مدتتها، لأن المهيأة الزمانية تبقي المال الشائع على حالته دون إفراز وإنما تقسم زمن الإنتفاع به عكس المهيأة المكانية التي تقسم المال الشائع أجزاء مفرزة فهي كالقسمة النهائية إلا أنها قسمة منفعة لا قسمة ملك، و بالتالي هي تهيب للقسمة النهائية وتتقلب إليها.⁴

¹ - ميلودي الطيب، مرسلي محمد جمال، مرجع سابق، ص 98.

² - درار عبد الهادي، "قسمة المهايأة كألية لإدارة الملكية الشائعة في ظل القانون المدني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير

والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، 2017، ص 351.

³ - ميلودي الطيب، مرسلي محمد جمال، مرجع سابق، ص 58.

⁴ - حمده عمار، مرجع سابق، ص 30.

المطلب الثاني

منازعات متعلقة بالمسح العقاري

كثيرا ما يتم عرض نزاعات الترقيم العقاري أمام السلطات القضائية الخاصة لحلها ولضمان التنفيذ السليم لعملية المسح العقاري، وهذا لأهميتها وكونها تتعلق بالعقار الذي يعتبر ثروة حقيقية.

ولتحقيق السير الحسن لعملية المسح العقاري، إتخذ المشرع تدابير لتعزيز العدالة والحدّ من هذا الإشكال وقام بفتح المجال للطعن والإعتراض أمام السلطات المختصة، ومع ذلك على الرغم من هذه الجهود، لا تزال هناك خلافات سواء أثناء سير عملية المسح العقاري (الفرع الأول)، أو أثناء إجراءات القيد (الفرع الثاني)، وأخيرا المتعلقة بالإجراءات اللاحقة بالقيد الأول (الفرع الثالث).

الفرع الأول

منازعات متعلقة بإجراء سير عملية المسح العقاري

رغم أن أحكام المرسوم رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السّجل العقاري قد صدر في سنة 1975، إلا أنه عرف تأخرا هاما من حيث تطبيقه، كون أن جزء صغير فقط من التراب الوطني قد تم مسحه، وبإعتبار أن عمليات المسح ما زالت متواصلة مما سيترتب عليه إستمرار المنازعات المتصلة بهذه العمليات.¹

يتم إنطلاق عمليات مسح الأراضي بناء على قرار يصدره الوالي، وبمجرد إفتتاح هذه العمليات تنشأ لجنة مسح الأراضي، أما الأعضاء المكونة لها قد حددتهم المادة 07 من المرسوم رقم 76_62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي من بينهم قاضي يعينه رئيس المجلس القضائي والمحافظة العقاري المختص إقليميا.²

¹ - أمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري ج. ر. ج. ج.، عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

² - برايكية عبد الله، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، ص 6.

يتم إيداع وثائق التحقيق لمدة شهر واحد بعد الإنتهاء من عمليات التقنية بمقر البلدية، حتى يتمكن الجميع من مشاهدتها وتقديم الشكاوى التي تدرسها اللجنة وتتأكد من توافقها مع نتائج السجلات، وأحالت هذه الأخيرة بعد المصادقة عليه إلى رئيس فرقة المسح ليقوم بالتعديلات الضرورية.¹

يؤدي عدم إتباع هذه الإجراءات وإهمالها إلى قيام عدة نزاعات قد تسبب فيها الإدارة المسؤولة عن أعمال المسح، وتحديد العقارات نتيجة إرتكاب بعض الأخطاء، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تتوفر خلال هذه المرحلة تتعلق إما بأخطاء في القياس وحساب المساحات (أولاً)، ثم تسجيل عقارات في حساب مجهول (ثانياً)، كما قد يقوم بمناسبة إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي (ثالثاً).

أولاً: أخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يشتمكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافي من حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي نظراً للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم،² لهذا تفتنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعلية الصادرة عن مديرها العام، الحاملة للرقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004، إذ لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشتمكون من الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عملية المسح، خاصة إذا تجاوز فارق النسبة المسموح به و المقدر ب 20/1.³

وعموماً فإن كان فارق المساحة زيادة أو نقصان لا يتعدى 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى، فيمكن إشتهاره طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية، أما إن تجاوز الفارق ذلك، فلا بد من تسوية هذه الوضعية خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها.⁴

1- ميلودي الطيب، مرسلتي محمد جمال، مرجع سابق، ص 59.

2- سيفان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، ص 11.

3- ميلودي الطيب، مرسلتي محمد جمال، مرجع سابق، ص 59.

4- سيفان العلمي، مرجع سابق، ص 11.

ثانيا: تسجيل العقارات في حساب مجهول

يحدث عند معاينة عقار غير معروف مالكة ولم يطالب بمسحه من أي كان، ونضرا لشيوع ظاهرة الترقيم لحساب مجهول وأمام كثرة المنازعات التي تثور بشأنها العائدة أسبابها في الغالب إلى عدم دقة عمليات المسح من جهة و عدم إعلام الجمهور،¹ عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب يحق ملكية في مصفوفة مسح السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كذلك من جهة أخرى ينتج هذا عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم حلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، مثلا عدم إنتقالها في الأيام المحددة في إستمارة الإشعار بالمرور مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.² ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات وتقدم بعض الإجراءات الواجب إتباعها.³

ثالثا: إعداد عقود شهر بعد صدور قرار الوالي

كذلك من المشاكل التي قد تحدث هي إقدام الموثقين على إعداد عقود شهره بالرغم من أن المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة تشير صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود، بمجرد صدور القرار الولائي، المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي في البلدية المعنية، ما عدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ، وذلك عكس شهادة الحيابة التي يمكن إعدادها في المناطق، التي لم يتم مسح الأراضي فيها بعد و هذا ما أشارت إليه المادة 2 من المرسوم

¹ - وعلي لبندة، بلفاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص75.

² - ميلودي الطيب، مرسلتي محمد جمال، مرجع سابق، ص60.

³ - أنظر مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، موضوعها " يتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول وحالة العقارات التي يطلب ترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة".

التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد تقنيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها.¹

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بإجراءات القيد

يعتبر ترقيم العقارات أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية العينية الأخرى في السجل العقاري،² كما سبق القول تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا فور إنتهاء عملية المسح حسب ما جاءت به المادة 8 من المرسوم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.³

نشير إلى أن الترقيم يأخذ إحدى الأوجه الثلاثة التالية: فإما يكون ترقيما نهائيا طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، وإما ترقيما مؤقتا وله حالتين مؤقتة لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي تملك أصحابها سندات ولكنها غير كافية لإثبات ملكيتهم طبقا للمادة 13 من نفس المرسوم، والترقيم لمدة سنتين طبقا لنص المادة 14 منه.⁴

¹ - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91_254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسلمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-27 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ج.ج. عدد 36، الصادر بتاريخ 31 جويلية 1991 .

² - باي يسمينة، بوسنة دليلة، حجية المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 63.

³ - مرسوم تنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق ل 19 مايو سنة 1993، يعدل و يتم المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁴ - المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 و المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993.

أولاً: الترقيم النهائي

من خلال ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 76-62 المتضمن اعداد المسح العام، يتضح أن المحافظ العقاري يشرع بعد الإمضاء على محضر إستلام وثائق المسح بإعطاء مراجع الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة التي يحوز أصحابها سندات، لها حجية قانونية في مجال الملكية العقارية و يسلمهم على آخر ذلك سندات ملكية مثبتة لذلك الحقوق، والمتمثلة في الدفتر العقاري و ذلك دون إنتظار مرور أي أجل يقدم خلاله معارضات على الترقيم، وبناء على ذلك فإن سلطة المحافظ العقاري مقيدة في هذه الحالة، بحيث لا يبقى سوى اللجوء إلى القضاء لنقض هذه الحقوق،¹ هنا نشير أن الترقيم النهائي من طرف المحافظة العقارية لا يتم الطعن فيه إلا قضائياً وفقاً لمبدأ " لا يجوز إعادة النظر و المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات، المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائياً.²

ثانياً: الترقيم المؤقت

نصت عليه المادة 15 من المرسوم وله حالتين وهما كالاتي:

1- ترقيم عقاري مؤقت لمدة أربعة أشهر:

يقصد به ترقيم عقار أو حق عيني مؤقتاً ولا يحوز طابع الترقيم النهائي إلا بعد إنقضاء المدة المحددة قانوناً، من يوم إتمام هذا الترقيم وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها سندات ملكية كافية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ويصبح نهائياً بعد إنقضاء مدة 4 أشهر في حالة عدم تلقي المحافظ العقاري لأي إعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما سجلت أو رفضت الإعتراضات التي قد حدثت.³

يتم تقديم الإعتراض على الترقيم المؤقت سواء من طرف المالك أو الحائز للمحافظ العقاري والذي يمتلك سلطة النظر فيه ومحاولة الصلح من الأطراف، إما بتسوية للنزاع أو

¹ - سعاد بن إيدر، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020، ص 50_51.

² - بن عياد ذهبية، مرجع سابق، ص 69.

³ - برايكية عبد الله، مرجع سابق، ص 17.

فشله في ذلك، وفي هذه الحالة يبلغ المحافظ العقاري للمعني رأيه في النزاع ويتلقى الأخير (المعني) أجل ستة أشهر لرفع دعوى قضائية أمام القضاء.¹

1- ترقيم عقاري مؤقت لمدة سنتين:

ترقم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين عندما لا يكون للمالك الظاهر سندات إثبات كافية، ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند إنتهاء مدة السنتين إلا إذا وردت للمحافظ العقاري إعتراضات في غضون السنتين، وللمحافظ العقاري أن يسحب الترقيم بعد ورود معلومات مؤكدة بوجود تنازع في الحياة الظاهرة وعند ظهور المالك الحقيقي.²

وقد حددت المادة 15 من نفس المرسوم السابق إجراءات الإحتجاج المتعلق بالترقيم

المؤقت كما يلي:

- وجوب تبليغ المحافظ العقاري الصلاحية في مصالح الأطراف المتخاصمة بتحرير محضر الصلح أو محضر عدم الصلح.

- إعطاء المحافظ العقاري الصلاحية خلال ستة أشهر من تبليغ محضر عدم الصلح تحت طائلة عدم القبول المثار تلقائياً من طرف القضاء المختص.

- وجوب شهر الدعاوي القضائية في المحافظة العقارية للحد من التصرف في العقار.

الفرع الثالث

المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيود الأول

بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتبين أن المحافظ قد يقوم بإشهار المحررات إذا كانت مستوفية للشروط الشكلية والموضوعية المحددة قانوناً، كما أنه قد يرفض إجراء الإيداع أو إجراء الشهر إذا كانت المحررات غير مستوفية للشروط المطلوبة حسب الحالة³، وهذا ما سنتناوله حسب الآتي:

¹- بن عياد ذهبية، مرجع سابق، ص 70.

²- سعاد بن إيدير، مرجع سابق، ص 41.

³- بن عياد ذهبية، مرجع سابق، ص 72.

أولاً: رفض الإيداع

متى لاحظ المحافظ العقاري نقصاً في الوثائق يسهل إكتشافه فإنه يقرر رفض الإيداع، وعليه أن يبلغ الأطراف المعنية بضرورة تدارك النقائص، ولقد حدد المشرع الجزائري حالات رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم رقم 76_63 السالف الذكر على سبيل الحصر، ولم ينص مثلاً على حالة صدور قانون جديد بين فترة الإيداع وفحص الوثائق وهي الحالة التي أوردها القانون الفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع، أما المشرع المصري لم يحدد هذه الحالات على سبيل الحصر لكنه قيدها بعد إستيفاء الطلب للشروط اللازمة مع ضرورة أن يكون الرفض مسبباً.¹

ثانياً: رفض الإجراء

يصدر المحافظ العقاري قرار برفض إجراء الشهر لدى مصالحه وإن سبق له قبول إيداعها وحتى وإذا تبين وجود عيوب يشتملها إجراء الشهر العقاري.² كما يمكن أن يرفض إجراء الإشهار في عدة حالات كعدم توافق الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها، أو أن يكون العقد الذي قدم للإشهار مسبقاً بأحد أسباب البطلان المشار إليه في المادة 105 من المرسوم رقم 76_63 سالف الذكر، أو أن يكتشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 منه، بأن الحق غير قابل للتصرف فيه، كما قد يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.³

متى اتضح للمحافظ العقاري وجود سبب من أسباب رفض الإجراء فإنه يقوم بتوثيق الإجراء ويباشر في إجراءات التسوية المنصوص عليها إنطلاقاً من أحكام المادة 110 من

¹ - حويذق عثمان، "منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية -

مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدينة، العدد الخامس، 2018، ص 31.

² - بن عمار حنان، المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 49.

³ - ميلودي الطيب، مرسلتي محمد جمال، مرجع سابق، ص 66.

المرسوم السابق الذكر، مع ضرورة التأشير بذلك على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار بعبارة "إجراء قيد الإنتظار".¹

يقوم المحافظ العقاري بتبليغ الموقع في العقد على شهادة الهوية في أجل أقصه 15 يوم من تاريخ الإيداع يبين فيه الخلل ويعطي المبلغ مهلة لتسوية وضعيته خلال أجل اقصاه 15 يوم من تاريخ التبليغ.

فإذا قام بالتسوية فإن الإجراء يأخذ تاريخه بأثر رجعي، أما إذا لم يستطع تدارك النقص أو الخلل فإن المحافظ العقاري في هذه الحالة يقرر رفض الإجراء مع ضرورة كون هذا القرار مسببا كذلك،² ونشير إلى أن قرار رفض إجراء الإيجار يكون قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 74_75 سالف الذكر.³

¹ - حويدق عثمان، مرجع سابق، ص 31.

² - حويدق عثمان، مرجع سابق، ص .

³ - بن عياد ذهبية، مرجع سابق، ص 74.

خاتمة:

من خلال ما سبق التطرق إليه حاولنا تسليط الضوء على فعالية إجراء الخبرة القضائية باعتبارها حجر الأساس لحل الكثير من النزاعات ذات الطابع الفني والعلمي ومدى حاجة القاضي إليها، مما دفع المشرع الجزائري لإرساء قواعد إجرائية تتماشى مع تطور النزاعات، وقصد إعطاء مصداقية للخبرة أوكل المشرع سلطة تعيين الخبراء لقضاة الحكم وقضاة التحقيق دون سواهم وإستثنى ضباط الشرطة القضائية، كما أن للخصوم حق طلب الخبرة إلا أن الكلمة الأخيرة تعود للقاضي لما يملكه من سلطة تقديرية.

كما توصلنا إلى تبيان الدور الهام الذي تلعبه الخبرة وأهميتها في مجال حل النزاعات العقارية، كما نذكر أن المشرع الجزائري منح القاضي سلطة إمكانية اللجوء إلى أهل المعرفة والخبرة إذا إعتضت طريقه مسائل يصعب عليه تداركها، مما يؤكد دور الخبرة في تحقيق وإرساء معالم العدالة في العصر الحديث.

ويجدر الإشارة إلى أن الخبرة القضائية ما هي إلا مرآة، يستعين بها القاضي ليكشف الحقيقة وبهذه الصورة يتحقق مبدأ العدالة.

ونتيجة لما تم التوصل إليه في هذا البحث، توصلنا إلى جملة من النتائج والملاحظات وهي كالآتي:

- الخبرة لا تقوم إلا على أمر من القاضي، وتبقى السلطة التقديرية له بعد التأكد من أن الموضوع يستحق أداء الخبرة من عدمها.

- الخبرة القضائية وسيلة من وسائل الإثبات التي تساعد القاضي العقاري في تكوين القناعة الشخصية والتي نصت عليها النصوص المتعلقة بعمل القضاة.

خاتمة

-عدم إلزامية تقرير الخبرة بالنسبة للقاضي كمبدأ عام، إلا أنه استثناء وفي بعض النزاعات تكون الخبرة هي السبيل الوحيد في الإثبات، فيكون القاضي مجبر على إنجازها والأخذ بنتيجتها.

-يخضع الخبير القضائي في تعيينه إلى إجراءات شأنه شأن أي شخص معتمد لدى الهيئات القضائية.

- أتعاب الخبير قاضي الموضوع هو الذي يحددها حيث لا توجد نصوص وقواعد خاصة لتحديدها.

ونلاحظ من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن المشرع رغم إهتمامه بالخبرة القضائية إلا أنه لم يعطيها العناية اللازمة، ولم يسعى إلى تطويرها خاصة أمام تزايد الحاجة إليهم لأن القضايا ذات الطبيعة العقارية تأخذ للمحكمة وقتاً طويلاً للفصل فيها، مما يجعل ضرورة تعديل بعض الإجراءات الخاصة بتقرير الخبرة القضائية أمر حتمي ومن هنا يمكن إستخلاص الإقتراحات التالية:

-إعادة الإعتبار لمهنة الخبير القضائي من خلال إصدار قوانين خاصة بهذه المهنة، وكذا تشييد العقوبات فيما يخص الخبراء المقصرين في أداء مهامهم.

-ضبط إجراءات الخبرة القضائية بصورة دقيقة ومستعجلة قصد الفصل في النزاعات العقارية.

-وضع تعريف وطني للخبرة القضائية على حسب الإختصاص وموضوع الخبرة وعدم ترك المسألة للسلطة التقديرية للقاضي.

-عقد دورات تكوينية للخبراء لمسايرة التطورات العلمية والتكنولوجية ولمسايرة القوانين المنظمة للعقار.

-فسح مجال للخبراء للقيام ببعض المهام التي لم يعطي المشرع صلاحية لهم بالنظر فيها.

-تحديد الحالات التي تكون الخبرة القضائية إجبارية وغيرها من الحالات.

خاتمة

وتبقى الخبرة القضائية أحد أهم وسائل الإثبات في المجال العقاري، ونرجو أن نكون قد وفقنا إلى الوصول إلى إعطاء المعلومات الأولية المتعلقة بدور الخبير في مساعدة القضاء، وكيفية تعيينه ودوره في تسوية النزاعات إذا تعلق الأمر بنوع من القضايا ذات الطابع العقاري.

قائمة المراجع

باللغة العربية:

- المصحف الشريف.

- القواميس :

1- مجد الدين محمد يعقوب الفيروز أبادي، القاموس المحيط فصل الخاء، الطبعة

الثامنة، مؤسسة الرسالة، لبنان، 2005.

2-أبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي الدمشقي، تفسير القرآن العظيم،

الطبعة الأولى، دار حزم، د.ب.ن، 2000.

أولاً- الكتب:

1. بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث

الإجتهاادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،
2016.

2. بوزيان سعاد، طرق الإثبات في المنازعات الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع
،د.ب.ن ، 2015.

3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس
الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثالثة عشر، دار هومة للطباعة والنشر
والتوزيع، الجزائر، ،د.ب.ن، 2008.

4. عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل
لأشياء والأموال، ج 8، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 2006.

5. محمد حزيط، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، الطبعة
الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

قائمة المراجع

6. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها_ أسباب كسب الملكية، دار الجامعة للنشر، 2007.
7. مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2000.
8. مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، بدون دار النشر، الجزائر، 1992.
9. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها - مصدرها، دار الجامعة الجديدة للنشر، د.ب.ن، 2006.
10. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (إكتسابها، إثباتها، حمايتها، إدارتها، قسمتها)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

ثانيا - الرسائل والمذكرات الجامعية:

1- الرسائل الجامعية:

- رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 .

2- المذكرات الجامعية:

أ. مذكرة الماجستير:

- ببعع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.

ب. مذكرات الماستر:

قائمة المراجع

- 1- أيمن بوثينة، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.
- 2- أحمد عيادي، دور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2019.
- 3- بوكروش سومية، خلفاوي يمينية، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام (منازعات إدارية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015.
- 4- برايكية عبد الله، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022.
- 5- بن عمار حنان، المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.
- 6- بن عياد ذهبية، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية وفق التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 04 جويلية 2022.
- 7- بن سالم عيسى، الخبرة القضائية في المادة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.

قائمة المراجع

- 8- بوكشيدة لحسن، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016.
- 9- باي يسمينة، بوسنة دليلة، حجية المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- 10- تيقرين تيزيري، حماني حكيمة، قسمة المال الشائع في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.
- 11- تكالي وريدة، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
- 12- جبوري صونية، جبوري فتيحة، الخبرة القضائية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022.
- 13- جمعة هاجر تينهيان، شردوح فارس، دور الخبرة القضائية في الإثبات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص مهن قانونية وقضائية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2020.
- 14- حمده عمار، التنظيم القانوني لقسمة الملكية الشائعة في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017.

قائمة المراجع

- 15- خالدي نور الهدى، مداني وليد، الخبرة القضائية في المسائل المدنية، مذكر تخرج لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018.
- 16- سعاد بن إيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020.
- 17- سيفان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكمل من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.
- 18- صبيحة بهاز، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، مذكرة ضمن متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة غرداية، غرداية، 2018.
- 19- طاوي بوعمران، الخبرة القضائية في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021.
- 20- فتني هيبية، الخبرة القضائية في المادة العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2021.
- 21- قلفوط صارة، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون قضائي، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.
- 22- قمان مختار، المركز القانوني للخبير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.

قائمة المراجع

23- ميلودي الطيب، مرسلني محمد جمال، الخبرة العقارية كآلية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2018.

24- نين إسماعيل، دور الخبير في الدعوى القضائية الإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

25- وعلني ليندة، بلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.

ثالثا - المقالات

1. بوفاتح أحمد، "سلطة القاضي المدني إزاء تقرير الخبرة القضائية"، المجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عمار تلجبي، الاغواط، المجلد الثامن، العدد الثاني، 2019، ص ص 142-143.

2. بلويس براهيم، "حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، 2018، ص ص 153_ 169.

3. حويذق عثمان، "منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحيى فارس، العدد الخامس، المدينة، 2018، ص ص 12-36.

4. درار عبد الهادي، "القسمه المهاية كآلية لإدارة الملكية الشائعة في ظل القانون المدني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، العدد الثالث، تيارت، 2017، ص ص 347-360.

قائمة المراجع

5. صنهاجي كريمة، "حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري"، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، جامعة عبد المالك السعدي، طنجة، العدد 19، 2017، ص ص 328_321.
6. عبد العزيز عزة، "القواعد القانونية المنظمة للخبرة القضائية في مجال المنازعة الضريبية"، المجلة الشاملة للحقوق، كلية الحقوق، عنابة، 2021، ص ص 121_85.
7. فاطمة عبد الرحيم علي المسلماوي، "القسمة القضائية لإزالة الشيوع"، مجلة معين، كلية المستقبل الجامعة، قسم القانون، العدد الثالث، 2019، ص ص 121-85.
8. مريم تومي، "قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، عدد 45، 2016، ص ص 137-127.
9. مبروك حدة، "النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة العربي التبسي، المجلد 06، العدد 02، الجزائر، 2021، ص ص 575_549.
10. مراد نور الدين، حيتالة معمر، "الخبرة القضائية في دعاوى المدنية"، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة عبد الحميد بن باديس، المجلد 18، العدد 04، مستغانم، 2019، ص ص 73_55.
- رابعا- النصوص القانونية:

أولاً- الدستور :

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، مؤرخ في 28 نوفمبر 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، ج.ر.ج. عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدّل وامتّم بموجب قانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج. عدد 25،

قائمة المراجع

صادر بتاريخ 14 أبريل 2002، والمعدل بقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ج.ر.ج.ج عدد 63، صادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008، والمعدل بقانون رقم 16-01 مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر بتاريخ 7 مارس 2016 معدل ومتمم، بموجب التعديل الدستوري الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20_442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ج عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

- ثانيا: النصوص التشريعية

1. أمر رقم 66_156 مؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج.ج عدد 48، صادر بتاريخ 10 يونيو 1966، معدل ومتمم.
 2. أمر رقم 75_58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
 3. أمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري ج.ر.ج.ج عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
 4. قانون رقم 84_11 مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج.ج عدد 24، صادر بتاريخ 12 جوان 1984، معدل ومتمم.
 5. قانون رقم 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 49، معدل ومتمم بالأمر رقم 26_95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995.
 6. أمر رقم 08_09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج العدد 21، صادر بتاريخ 23 أبريل 2008، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 22_13 المؤرخ في 12 جويلية، 2022، ج.ر.ج.ج عدد 48، صادر في 17 جويلية 2022.
- ب/ النصوص التنظيمية:

قائمة المراجع

1. مرسوم تنفيذي رقم 95_310 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995 يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، ج.ر.ج. ج. عدد 60، صادر بتاريخ 15 أكتوبر 1995.

2. مرسوم رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-27 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ج. ج. عدد 36، الصادر بتاريخ 31 جويلية 1991 .

3. مرسوم رقم 76_63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. ج. العدد رقم 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

4. مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية، موضوعها " يتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة".

خامسا - القرارات القضائية:

1. قرار المحكمة العليا، ملف رقم 63765، صادر بتاريخ، 1990/10/29، المجلة القضائية، العدد 04، 1992.

2. قرار المحكمة العليا، صادر عن الغرفة العقارية، ملف رقم 92343، صادر بتاريخ، 1992/10/28، المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 1992.

3. قرار المحكمة العليا، صادر عن الغرفة العقارية، ملف رقم 97774، صادر بتاريخ، 1993/07/07، المجلة القضائية للمحكمة العليا، الجزائر، العدد الثاني، 1993.

4. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 159373، صادر بتاريخ 1998/11/18، "المجلة القضائية للمحكمة العليا"، العدد الثاني، 1998.

سادسا - موقع إلكتروني:

courdemedeia.mjjustice.dz

1.....	مقدمة:
	الفصل الأول :
	ضرورة اللجوء إلى الخبرة القضائية لتسوية النزاع العقاري
5.....	المبحث الأول: التنظيم القانوني للخبرة القضائية.....
5.....	المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية.....
5.....	الفرع الأول: التعريف بالخبرة القضائية.....
6.....	أولاً: التعريف اللغوي للخبرة القضائية.....
7.....	ثانياً: التعريف الفقهي للخبرة القضائية.....
8.....	ثالثاً: التعريف التشريعي للخبرة القضائية.....
9.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية.....
9.....	أولاً: الخبرة القضائية شهادة فنية.....
10.....	ثانياً: الخبرة مجرد وسيلة لتقدير وتقسيم للأدلة أمام القضاء.....
10.....	ثالثاً: الخبرة القضائية مجرد إجراء مساعد للقاضي.....
11.....	رابعاً: الرأي الراجح في تحديد طبيعة الخبرة القضائية.....
12.....	الفرع الثالث: خصائص الخبرة القضائية.....
12.....	أولاً: الصفة الفنية للخبرة القضائية.....
13.....	ثانياً: الصفة الإجرائية للخبرة القضائية.....
13.....	ثالثاً: الصفة الإختيارية للخبرة القضائية.....
14.....	رابعاً: الصفة التبعية للخبرة القضائية.....
14.....	الفرع الرابع: تمييز الخبرة القضائية عن بعض وسائل الإثبات الأخرى.....
14.....	أولاً: تمييز الخبرة القضائية عن إجراء المعاينة.....
16.....	ثانياً: تمييز الخبرة القضائية عن إجراء التحقيق.....
17.....	ثالثاً: تمييز الخبرة القضائية عن الشهادة.....

- 17.....رابعا: تمييز الخبرة القضائية عن الخبرة الإتفاقية.
- 18.....المطلب الثاني: أنواع الخبرة القضائية.
- 18.....الفرع الأول: الخبرة الأولى أو الأصلية والخبرة الثانية.
- 18.....أولا: الخبرة الأولى أو الأصلية
- 19.....ثانيا: الخبرة القضائية الثانية.
- 19.....الفرع الثاني: الخبرة التكميلية والخبرة المضادة.
- 19.....أولا: الخبرة التكميلية.
- 20.....ثانيا: الخبرة المضادة.
- 21.....المبحث الثاني: ضوابط إستعانة القاضي بالخبير العقاري.
- 21.....المطلب الأول: ضرورة الإستعانة بخبير قضائي معتمد.
- 22.....الفرع الأول: مهنة الخبير العقاري.
- 23.....الفرع الثاني: الشروط القانونية لإعتماد الخبير العقاري القضائي.
- 24.....أولا: الشروط الواجب توفرها في الخبير إذا كان شخصا طبيعيا.
- 26.....ثانيا: الشروط الواجب توفرها في الخبير إذا كان شخصا معنويا.
- 26.....الفرع الثالث: إجراءات التسجيل في قائمة الخبراء العقاريين المعتمدين.
- 28.....المطلب الثاني: كيفية تعيين الخبير القضائي في النزاعات العقارية.
- 28.....الفرع الأول: طلب تعيين الخبير العقاري.
- 31.....الفرع الثاني: سلطة القاضي في الإستجابة لطلب تعيين الخبير العقاري.

الفصل الثاني

دور الخبرة القضائية في تسوية النزاع العقاري

- 35.....المبحث الأول: حجية الخبرة القضائية في الإثبات.
- 35.....المطلب الأول: سلطة القاضي في مواجهة تقرير الخبرة.
- 35.....الفرع الأول: المصادقة الكلية على تقرير الخبرة.

37.....	الفرع الثاني: المصادقة الجزئية على تقرير الخبرة.
38.....	المطلب الثاني: بطلان تقرير الخبرة القضائية.
38.....	الفرع الأول: أسباب وحالات بطلان تقرير الخبرة القضائية.
38.....	أولاً: البطلان لعدم إحترام إجراءات تمس بالنظام العام.
40.....	ثانياً: البطلان لعدم إحترام الإجراءات الجوهرية.
41.....	الفرع الثاني: آثار بطلان الخبرة القضائية.
42.....	المبحث الثاني: صور الخبرة القضائية في تسوية النزاع العقاري
42.....	المطلب الأول: منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة.
43.....	الفرع الأول: منازعات الملكية التامة.
43.....	أولاً: عنصر الإستعمال.
44.....	ثانياً: عنصر الإستغلال.
45.....	ثالثاً: التصرف.
46.....	الفرع الثاني: منازعات الملكية الشائعة.
47.....	أولاً: التمتع والتصرف في الملكية الشائعة.
49.....	ثانياً: إنقضاء الشيوخ العادي.
53.....	المطلب الثاني: منازعات متعلقة بالمسح العقاري.
53.....	الفرع الأول: منازعات متعلقة بإجراء سير عملية المسح العقاري.
54.....	أولاً: أخطاء في القياس وحساب المساحات.
55.....	ثانياً: تسجيل العقارات في حساب مجهول.
55.....	ثالثاً: إعداد عقود شهر بعد صدور قرار الوالي.
56.....	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بإجراءات القيد.
57.....	أولاً: الترقيم النهائي.
57.....	ثانياً: الترقيم المؤقت.

فهرس

58.....	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول.....
59.....	أولاً: رفض الإيداع.....
59.....	ثانياً: رفض الإجراء.....
61.....	خاتمة.....
64.....	قائمة المراجع.....
73.....	فهرس.....
77.....	ملخص.....

ملخص

قد يخضع القاضي أثناء ممارسة لمهنته على قضايا ذات طابع فني وعلمي مستبعدة في التكوين القانوني للخبرة ومتجاوزة لمعرفته وثقافته، فيجعله بحاجة إلى الأخذ برأي من لهم علم كافي وتجربة في الميدان محل البحث، عن طريق أحد أهم وسائل الإثبات إلا وهي الخبرة القضائية.

للخبرة القضائية أهمية بالغة في حياتنا وتعاملاتنا، حيث تلعب دورا كبيرا في الفصل في الكثير من القضايا والنزاعات وهذا ما يجعل القضاء يلجأ إليها.

Résumé

Le juge peut être soumis dans l'exercice de sa profession a des problèmes de nature technique et scientifique, auxquelles les connaissances du juge ne s'avèrent pas, ce qui l'oblige à prendre l'avis de ceux qui ont des connaissances suffisantes et de l'expérience dans le domaine en question, à travers l'un des moyens de preuves les plus importants qui est l'expertise judiciaire.

L'expertise judiciaire est d'une grande importance dans nos vies et nos relations, car elle joue un rôle majeur dans le règlement de nombreuses affaires et litiges, et c'est ce qui fait que la justice y recourt.

الكلمات المفتاحية:

الخبرة_ الخبرة القضائية_ الخبير العقاري_ تقرير الخبرة_ المنازعات العقارية.