



جامعة مولود معمري تيزي وزو  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# الخبرة القضائية في المجال العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

د/ صايب عبد النور

من إعداد الطالبة:

- عجوط إيناس

لجنة المناقشة

- د/عباشي كريمة، أستاذة محاضرة "ب".....رئيسا
- صايب عبد النور، أستاذ محاضر "أ"..... مشرفا ومقررا
- أ/ أورهومون نورة، أستاذة مساعدة "أ".....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2025/10/02

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

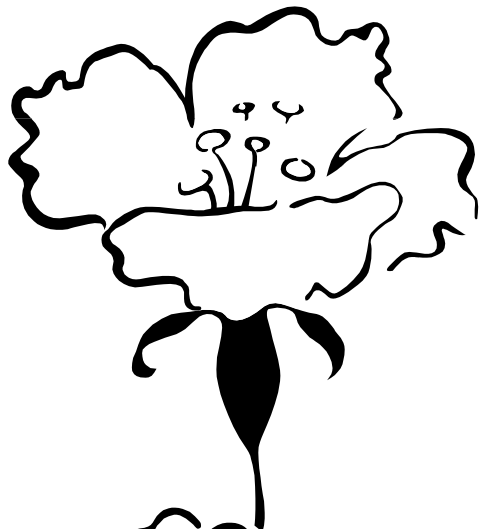
# شكر وحرمان

أتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى والديّ وإخوتي وجدتي على دعمهم المتواصل وتشجيعهم الدائم.

كما أشكر صديقتي العزيزات، وعلى وجه الخصوص صديقتي دنيا التي كانت سنداً معنوياً كبيراً لي خلال إنجاز هذا البحث. ولا أنسى كل من كان عوناً لي، ولو بكلمة طيبة أو دعوة صادقة. وفي الأخير، أعبّر عن امتناني للأستاذ المشرف صايب عبد النور على ملاحظاته وتوجيهاته التي ساعدتني في إنجاز هذه المذكرة.

\*إيناس\*





# إهداء

إلى والديّ العزيزين، اللذين لم يبخلا عليّ بحبّهما، بدعواتهما  
وصبرهما.

إلى إخوتي الأعمام، اللذين كانوا عوناً وسنداً في كل خطوة.  
إلى صديقاتي الغاليات، على دعمهنّ وضحكاتهنّ التي خففت عني  
عناء الطريق.

إلى جديّ الحنونة، التي رافقتني بدعواتها الصادقة وتشجيعها الدائم.  
وأخيراً... إلى نفسي، التي قاومت التعب واليأس وواصلت حتى  
النهاية

\* إيناس \*



## قائمة المختصرات

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

- ص: صفحة.

- ص ص: من صفحة إلى صفحة

- ط: طبعة

- د.س.ن: دون سنة النشر

## مقدمة

يُعد الإثبات من الركائز الجوهرية التي يقوم عليها العدل، ومن أهم النظريات القانونية وأكثرها انتشارًا، إذ لا يكاد يخلو القضاء من اللجوء إليه، فهو الوسيلة التي يُستظهر بها الحق، وتُبنى عليها أحكام القضاء، فإن ادعى شخص حقًا ولم يُقم عليه الدليل وفق ما يقتضيه القانون، سقط ادعاؤه أمام منطق الحجة والبرهان. ولهذا قيل: إن الحق المجرد عن الإثبات يُعد كعدم، وإن أقوى الحقوق إن لم تستند إلى وسائل إثبات معترف بها قانونًا، باتت مجرد أوهام.

يُقصد بالإثبات في المفهوم القانوني إقامة الدليل أمام القضاء، بالطرق التي حددها القانون، على وجود واقعة قانونية ترتبت عنها آثارها، أي أنه عملية تدليل منظمة قانونيًا، تُعرض أمام القاضي، بخصوص واقعة ينازع أحد أطراف الخصومة في صحتها. تكمن أهمية الإثبات في الحياة العملية في كونه الوسيلة التي تُحسم بها النزاعات، وتُعاد بها الحقوق إلى أصحابها، بناءً على الدليل الأقوم والحجة الأقوى. كما يتغلغل في شتى مناحي الحياة اليومية، ويطل الحقوق المالية، العائلية، وحتى الأدبية منها. لهذا السبب، أولى المشرع الجزائري للإثبات أهمية بالغة، ونظّمه بشكل دقيق في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن المواد من 70 إلى 193، محددًا فيه مختلف وسائل الإثبات، شروط قبولها، ومدى إلزاميتها، ووجود هذا التنظيم القانوني التفصيلي يعكس إدراك المشرع لدور الإثبات في ضمان حماية الحقوق، وتحقيق التوازن بين أطراف الخصومة، وتقادي التحكم أو الظلم في إصدار الأحكام.

كما تتجلى أهمية الإثبات بصفة خاصة في المجال العقاري باعتبار أن النزاعات المرتبطة بالعقار تكون غالبًا ما تكون معقدة ومتشعبة، وتطال حقوقًا ذات طبيعة دائمة ومرتبطة بالاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، فالملكية العقارية بما تمثله من قيمة مالية ومعنوية تستوجب حماية قانونية دقيقة لا تتحقق إلا من خلال إثبات سليم ومتين، قادر على كشف الحقيقة في ظل تعدد المطالبات وتشابك المعاملات العقارية، ولذلك تفرض الطبيعة

الفنية لبعضها المنازعات العقارية وسائل إثبات خاصة من أبرزها الخبرة القضائية لما توفره من معرفة فنية وتقنية تكمل عمل القاضي وتساعد على بناء حكم عادل على أساس علمي. فالخبرة، بما تحمله من طابع فني ومعرفي، تُمكن القاضي من فهم وقائع تتجاوز اختصاصه القانوني، وتُساعد على إصدار حكم عادل مبني على أسس علمية، ولهذه الأهمية، نظّمها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995، الذي يتضمن تنظيم مهنة الخبير القضائي، محددًا فيه شروط التسجيل، واجبات الخبير، وإجراءات تعيينه أو استبعاده، بما يكفل حياده وفعاليته، كما وردت أحكام الخبرة الخبرة القضائية أيضا ضمن قانون الإجراءات الجزائية في المواد من 143 إلى 156، مما يدل أن المشرع أولى هذا الإجراء عناية خاصة سواء من حيث التنظيم المهني أو من حيث التطبيق العملي داخل سير الدعوى، وقد تم منح القاضي بموجب هذه النصوص سلطة اللجوء إلى الخبرة متى رأى أن طبيعة النزاع تستدعي تدخل مختص تقني أو علمي.

نظرا إلى كون المجال العقاري من أكثر الميادين القضائية التي تشهد تعقيدا وتداخلا بين الجوانب القانونية والفنية، تظهر أهمية الخبرة القضائية في هذا المجال بصفة مضاعفة، كون النزاعات العقارية غالبا ما تتعلق بمسائل دقيقة يصعب الفصل فيها دون تدخل فني، مثل منازعات الملكية التامة والمشاعة، أو المشاكل المتعلقة بإجراءات المسح العقاري.

ضمن هذا السياق، تبرز الحاجة الملحة لفهم الإطار القانوني الذي يحكم الخبرة القضائية في المجال العقاري، ومعرفة حدودها، وضوابطها، ومدى تأثيرها في توجيه القاضي نحو الحقيقة، وهو ما تسعى هذه الدراسة إلى معالجته من خلال تحليل الأحكام القانونية والتنظيمية التي تضبط هذا الإجراء، والوقوف على دوره في فض النزاعات العقارية.

جاء اختيار الموضوع لسبب علمي وشخصي في آن واحد، نظرا لأهمية هذا الموضوع في الحياة العملية من جهة، باعتبار أن النزاعات العقارية كثيرة ومعقدة، وقد تستغرق وقتا طويلا للفصل فيها، خصوصا عندما تنقص وسائل الإثبات أو تكون الوقائع بحاجة إلى رأي تقني دقيق، ومن هنا جاءت رغبتني في فهم كيف تمارس الخبرة القضائية في

هذا النوع من القضايا ومدى فعاليتها، وكيف يمكن للقاضي أن يتعامل معها عند إصدار حكمه.

كما أثار اهتمامي كونه يجمع بين الجوانب القانونية من جهة، والجوانب الفنية والعقارية من جهة أخرى، وهذا التداخل ما جعلني أرغب في التعمق فيه وفهمه أكثر، رغم بعض الصعوبات، خصوصا من ناحية قلة المراجع التي تتناول الخبرة القضائية من زاوية العقار تحديدا، كون معظمها يركز على الجانب المدني أو الجزائي، ولم تتناول الجانب العقاري للخبرة بصفة منفردة.

أما عن أهداف الدراسة فهي توضيح الإطار القانوني الذي يحكم الخبرة القضائية، خاصة في المجال العقاري، والتعرف على دور الخبير، إجراءات تعيينه، شروط تسجيله وكيفية التعامل مع تقريره داخل الدعوى، كما تسعى إلى إبراز مدى حجية تقرير الخبرة، ومدى التزام المحكمة والخصوم به.

ومن خلال ما سبق، يتم طرح الإشكالية الرئيسية كالتالي:

### ما هو دور الخبرة القضائية في مجال حل المنازعات العقارية؟

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة، تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين، بحيث يتناول الفصل الأول الإطار المفاهيمي والقانوني للخبرة القضائية، من خلال التطرق إلى تعريفها، أنواعها، تمييزها عن وسائل الإثبات الأخرى، ثم دراسة طبيعتها القانونية وأهميتها، مع بيان النظام القانوني الذي يضبط مهنة الخبير من حيث شروط التسجيل، إجراءات التعيين، وكذا استبداله أو رده أو مناقشة تقريره.

أما الفصل الثاني فقد خصص لتوضيح الدور الذي تلعبه الخبرة القضائية في الإثبات ضمن منازعات العقار، من خلال التطرق لحجية تقرير الخبرة وسلطة القاضي في الأخذ به، ومدى التزام الخصوم بمضمونه، إضافة إلى عرض صور من الواقع القضائي توضح تدخل الخبرة في بعض أنواع المنازعات العقارية، كخلافات الملكية التامة أو المشاعة، أو تلك المتعلقة بالمسح العقاري وإجراءاته.

## الفصل الأول

### الإطار القانوني للخبرة القضائية

تعد الخبرة القضائية إحدى وسائل الإثبات التي يلجأ إليها القاضي قبل الفصل في أي مسألة ذات طابع فني يستعصي عليه الإلمام بها، وتتجاوز حدود معرفته القانونية، فهي إجراء يؤمر به عند الحاجة إلى رأي أهل الاختصاص في مسائل تقنية أو فنية لا تحتمل الاجتهاد القانوني، بل تستوجب فحصاً متخصصاً يستند إلى منطق العلم والدقة الفنية. عليه، تعد الخبرة إجراءً مساعداً للقاضي، يهدف إلى تمكينه من تكوين قناعة مبنية على أسس علمية دقيقة فيما يتعلق بمسائل تقع خارج النطاق القانوني المحض. للإحاطة بأحكامها، ينبغي التطرق إلى مفهوم الخبرة القضائية وطبيعتها القانونية (المبحث الأول)، ثم التطرق إلى نظامها القانوني وإجراءات التسجيل في قائمة الخبراء (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الإطار العام للخبرة القضائية في المادة العقارية

تعد الخبرة القضائية من أهم الوسائل التي يعتمد عليها القاضي في اتخاذ قراراته بشأن المسائل التي تتطلب معرفة فنية أو تخصصية لا يتوفر له الإلمام الكامل بها، وبالنظر إلى أهميتها المتزايدة في مختلف القضايا، أصبح من الضروري الوقوف على ماهيتها (المطلب الأول)، من خلال التعريف بها، وتحديد أنواعها والتمييز بينها وبين وسائل الإثبات الأخرى، قبل التطرق إلى طبيعتها القانونية والدور الذي تؤديه في العملية القضائية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مفهوم الخبرة القضائية

يختلف مفهوم الخبرة القضائية، بدءاً من التعريف اللغوي، الاصطلاحي والتشريعي لهذا المصطلح (الفرع الأول)، مروراً بتحديد الأنواع المختلفة التي يمارسها القضاء (الفرع الثاني)، وصولاً إلى التمييز بينها ووسائل الإثبات الأخرى (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### تعريف الخبرة القضائية

يفترض قبل الخوض في تفاصيل الخبرة القضائية، الوقوف عند معناها من الجانبين اللغوي والاصطلاحي كما تم توضيحه في كتب الفقه، ثم بيان الكيفية التي تبنى بها المشرع الجزائري هذا المفهوم في النصوص القانونية.

#### أولاً: التعريف اللغوي

الخبرة في اللغة هي العلم بالشيء، والخبير هو العالم بالشيء<sup>1</sup>، ويقال خبر الأمر أو

1- أبي الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، نشر أدب الحوزة، إيران، 1984، ص 1090.

أخبره بكذا أي أنبأه، ويقال أيضا استخبر أي سال عن الخبر<sup>1</sup>، والخبير من أسماء الله الحسنى جل جلاله، ومعناه انه لا تغرب عنه الأخبار ظاهرها وباطنها، ولا تخفى عنه خافية، ولا يغيب عنه شيء، وقيل أيضا خبير بخلقه، عليم بأمره<sup>2</sup>، ويقول تعالى: "فاسأل به خبيراً"<sup>3</sup>، أي اسأل عنه خبيراً يخبر<sup>4</sup>.

### ثانياً: التعريف الاصطلاحي

تعددت تعريف الفقهاء للخبرة القضائية، فقد عرفت على أنها: "من طرق الإثبات المباشرة، حيث تنصب على الواقعة المراد إثباتها للوقوف على حقيقتها من الناحية الفنية، ولذلك فهي نوع من المعاينة الفنية تتم بواسطة من تتوافر لديهم كفاءة فنية معينة لا تتوافر لدى القضاة"<sup>5</sup>.

كما تم تعريفها على أنها: "وسيلة للتحري في جميع فروع القضاء، سواء منها المدني، أو الجنائي، أو التجاري، أو الإداري"<sup>6</sup>.

عرفت كذلك بأنها: "فن وإجراء معاً، يأمر بها القاضي في ظروف خاصة وشروط معينة عندما يستعصي عليه الأمر وهو يجلس للفصل في القضايا المطروحة عليه"<sup>7</sup>.  
كذلك هي: "طريق من طرق الإثبات يتم اللجوء إليها إذا اقتضى الأمر لكشف دليل أو تعزيز أدلة قائمة"<sup>8</sup>.

1- المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، د.س.ن، ص 215.

2- أبو الفداء بن كثير، تفسير القرآن العظيم، دار ابن حزم، لبنان، ص 1531.

3- سورة الفرقان، الآية 59.

4- أبي الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي المصري، مرجع سابق، ص 1090.

5- نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية والقضاء، الإسكندرية، د.س.ن، ص 117.

6- محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 7.

7- مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، دار حلب، الجزائر، 1992، ص 5.

8- علي عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية والجنائية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص 7.

إضافة إلى ذلك: "هي إجراء تحقيقي يقصد به الوصول إلى معلومات فنية أشكل على القاضي إدراكها وفهمها، بحيث تكون الخبرة السبيل الوحيد لإثباتها وتحقيقها"<sup>1</sup>. وبناء على التعريفات المذكورة، يمكن استخلاص الخبرة القضائية على أنها طريقة من طرق الإثبات المباشرة، يتم اللجوء إليها من طرف القاضي عندما تستدعي القضية معرفة فنية أو تقنية لا يملكها، حيث يقوم خبير مختص بمعاينة المسائل المطروحة وتقديم رأيه الفني، وذلك دون أن يحل محل القاضي في إصدار الحكم.

### ثالثا: التعريف التشريعي

رغم ذكر المشرع الجزائري أن الخبرة في تشريعاته، منها قانون الإجراءات الجزائية في القسم التاسع منه، المتضمن المواد من 143 إلى 156 الذي يشمل تعيين الخبير وحقوقه وواجباته، إضافة إلى إجراءات تنفيذ الخبرة، وكذلك في المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 الذي يحدد شروط التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين وكيفية وحقوقهم وواجباتهم<sup>2</sup>، فأقرب تعريف للخبرة القضائية جاء بشكل الهدف منها المذكور في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 125 منه: "تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي".

ونجد هذا النص ينسجم مع موقف المحكمة العليا المعبر عنه في إحدى قراراتها: من المقرر قانونا أن دور الخبير ينحصر في المعلومات الفنية التي تساعد القاضي على الفهم الشامل لعناصر القضية، فلا يجوز أن ينتدب للقيام بعمل يعد من الصميم من مهام القاضي، مثل إجراء تحقيق وسماع الشهود، فمهمة الخبير تقتصر على إبداء رأيه في

1- مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص 99.

2- حسن بوعزيز، جميلة اغروسن، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018،

المسائل الفنية التي يصعب على القاضي استقصائها بنفسه دون المسائل القانونية<sup>1</sup>. من هذا المنطلق يمكن استنتاج ان مهمة الخبير تنحصر في المهام الفنية التقنية أو العلمية من اختصاصه التي يمكن أن تساعد القاضي، دون أن يقوم بالمهام الخاصة بالقاضي ذاته، فلا يتخلى القاضي عن صلاحياته لفائدة الخبير.

## الفرع الثاني

### أنواع الخبرة القضائية في النزاعات العقارية

تتخذ الخبرة القضائية عدة صور تختلف باختلاف الغاية المرجوة منها أو المرحلة التي تؤمر فيها، وتحدد بأربعة أنواع يتطرق إليها في هذا الفرع، متمثلة في الخبرة الأصلية، الخبرة المضادة، الخبرة الجديدة، والخبرة التكميلية.

#### أولاً: الخبرة الأصلية

هي التي تأمر بها المحكمة للمرة الأولى في حال استعصى عليها فهم مسائل فنية، أو عندما تتوفر في إحدى القضايا المطروحة عليها للفصل فيها ظروف أو شروط معينة، فتسندها إلى خبير واحد أو عدة خبراء، وذلك حسب نوع الخبرة المأمور بها، أو حسب موضوعها، طبيعتها أو أهميتها<sup>2</sup>.

#### ثانياً: الخبرة المضادة

تكون في حال عدم استطاعة القاضي الفصل في القضية كون الحل المقترح في تقرير الخبرة أما غير عادل، أو غير مقنع للقاضي، فيتم اللجوء لخبرة مضادة، ولا يقصد بها بمعنى كونها معاكسة في هذه الحالة، حيث يلتزم فيها خبير قضائي ثان بالقيام بنفس المهام لمراقبة صحة المعطيات والنتائج التي وصل إليها الخبير الأول، وتندرج في سياق تشكيل قناعة القاضي، وتمكين الخصوم من كل وسائل دفاعهم<sup>3</sup>.

1- سيد أحمد حويدان، الخبرة القضائية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في شعبة الحقوق،

تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023، ص 16.

2- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص 14.

3- حسين تونسي، المعاينة والخبرة القضائية في المواد المدنية والتجارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2017، ص 70.

ويأمر القاضي بهذا النوع من الخبرة حينما يكون موضوعها مراقبة صحة معطيات الخبرة الأولى بواسطة واحد أو عدة خبراء جدد، التي تفقد -الخبرة الأصلية- قيمتها في حال وجد تناقض بينهما<sup>1</sup>.

قد نص المشرع على هذا النوع من الخبرة: "على قاضي التحقيق أن يستدعي من يعينهم الأمر من أطراف الخصومة ويحيطهم علما بما انتهى إليه الخبراء من نتائج، وذلك بالأوضاع المنصوص عليها في المادتين 105 و106 ويتلقى أقوالهم بشأنها ويحدد لهم أجلا لإبداء ملاحظاتهم عنها أو تقديم طلبات خلاله ولاسيما فيما يخص إجراء أعمال خبرة تكميلية أو القيام بخبرة مضادة....."<sup>2</sup>.

كما أكدت المحكمة العليا على وجود هذا النوع من الخبرة في قرارات صادرة عنها، منها: "إذا ثبت وجود تناقض بين خبرة وأخرى وتعذر فض النزاع بين الطرفين وجب الاستعانة بخبرة فاصلة وعدم الاقتصار على خبرة واحدة أو خبرتين تماشيا مع متطلبات العدل والإنصاف ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن جهة الاستئناف اعتمدت الخبرة الثانية ورجحتها مع الخبرة الأولى المتناقضة معها دون تعليل كاف، فإنها تكون قد أساءت تطبيق قواعد الإثبات والقصور في التسبيب، مما يعرض القرار للنقض"<sup>3</sup>.

### ثالثا: الخبرة الجديدة

تكون عندما ترفض المحكمة نهائيا الخبرة الأولى لأي سبب من الأسباب، وللقاضي مطلق الحرية في الأمر بخبرة جديدة في حال كانت الخبرة الأصلية الأولى مشوبة سواء بقلّة العناية أو كونها تفتقر إلى المعلومات اللازمة، كما للخصوم طلب خبرة جديدة في الصور التالية:

- إذا كان التقدير معيبا في شكله أو مشوبا بانحيازه إلى أحد الخصوم.

1- مليكة بوعبطة، الخبرة القضائية، مداخلة مقدمة خلال الندوة البحثية المنظمة من طرف مركز البحوث القانونية والقضائية بتاريخ 28 نوفمبر 2023، ص 7.

2- المادة 154 من قانون الإجراءات الجزائية

3- قرار رقم 159373 مؤرخ في 18 نوفمبر 1998، المجلة القضائية، العدد 2، 1998، ص 55.

- إذا كان ناقصا أو غير كاف في نظر المحكمة أو المجلس<sup>1</sup>.

#### رابعاً: الخبرة التكميلية

تأمر المحكمة بهذا النوع من الخبرة حين وجود نقص واضح في الخبرة المقدمة إليها، أو عدم إجابة الخبير عن النقاط والأسئلة الفنية المعين عليها، أو في حال لم يستوف حقها من البحث والتحري، فبأمر من المحكمة، سواء من نفس الخبير الأصلي أو من خبير آخر، يتم استكمال أي نقص ملحوظ في تقرير الخبرة، حسب تقدير القاضي وما يراه مناسباً<sup>2</sup>. ونجد أن المشرع وقف بجزم في هذه المسألة، فنص على أنه إذا تبين للقاضي أن الأسس التي استند إليها الخبير غير كافية، يجوز له اتخاذ الإجراءات اللازمة، ويحق له، على وجه الخصوص، أن يأمر باستكمال التحقيق أو يطلب حضور الخبير أمامه للحصول على الإيضاحات والمعلومات الضرورية<sup>3</sup>.

#### الفرع الثالث

##### التمييز بين الخبرة القضائية و وسائل الإثبات الأخرى

تتباين الخبرة القضائية عن وسائل الإثبات الأخرى في خصائصها وإجراءاتها، ويهدف توضيح الفروقات الجوهرية بينها، تناول هذا الفرع التمييز بين الخبرة القضائية وكل من الشهادة، المعاينة، التحقيق ومضاهاة الخطوط.

##### أولاً: التمييز بين الخبرة القضائية والشهادة

الشهادة هي وسيلة إثبات تفيد إخبار الشاهد في مجلس القضاء بواقعة تمت تحت سمعه وبصره، بأقوال من شأنها تثبيت حق لشخص في مواجهة شخص آخر<sup>4</sup>.

1- حسين تونسي، مرجع سابق، ص 75.

2- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص 15.

3- المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4- محمد الطاهر بلعيساوي، غنية باطلي، طرق الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 219.

ورغم ذهاب بعض الفقه إلى أن الخبرة نوع من الشهادة نظرا للتشابه الكبير بينهما، فقد توصل فيما بعد كذلك إلى أنه لا تخفى الاختلافات التي بينهما، وتجلت بعض الفوارق كالتالي:

- يمكن في الخبرة استبدال الخبير كأصل عام بغيره من الخبراء بنفس الفن والتخصص، بينما الشاهد فمخصصه ركن أساسي لا يمكن استبداله<sup>1</sup>.
- الشاهد يقوم بسرد الوقائع كما رآها أو سمعها دون الحاجة إلى تسخير علم أو فن في سبيل ذلك، عكس الخبير الذي يستوجب أن يكون ملما بتخصص فني أو علمي لأداء مهمته<sup>2</sup>.
- كما يمكن للخبير أن يمتنع أو يعتذر عن أداء الخبرة، بينما الشاهد يلتزم بالقيام بالشهادة، التي لا يتلقى أي أتعاب عليها عكس الخبير<sup>3</sup>.

### ثانيا: التمييز بين الخبرة القضائية والمعينة

المعينة هي مشاهدة المحكمة بنفسها محل النزاع بين المتخاصمين بهدف الوصول إلى معرفة حقيقتها، وهي من وسائل الإثبات المباشرة لاتصالها ماديا بالواقعة محل الإثبات<sup>4</sup>، ويتجلى الاختلاف في كون الخبرة من وسائل الإثبات الغير مباشرة وتتم من طرف الخبير<sup>5</sup>، كما يعد حضور الخصوم شرطا في المعينة عكس الخبرة التي لا تشترط حضوره إلا في حالات معينة<sup>6</sup>.

1- محمد حزيط، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص ص 27-28.

2- مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص 117.

3- حسين تونسي، مرجع سابق، ص 68

4- محمد الطاهر بلعيساوي، غنية باطلي، مرجع سابق، ص ص 322-324.

5- ذهبية بن عياد، 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، 2022، ص 15.

6- سالم بعزیز، مليسة قادري، حجية الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023، ص 16.

كذلك، تعطي المحكمة فكرة مادية محسوسة عن الواقعة لا توفرها لا أوراق الدعوى ولا تقارير الشهود مهما بلغت من الدقة، إذ لا تعطي للقاضي الصورة الكاملة للواقع كما تقوم المعاينة بذلك<sup>1</sup>.

### ثالثاً: التمييز بين الخبرة القضائية والتحقيق

يقصد بالتحقيق إجراء مواجهة فيما بين الأشخاص الذين يقومون بالإدلاء بأقوالهم وملاحظاتهم، وسماع أي شخص يكون على إحاطة بمستجدات الدعوى القائمة<sup>2</sup>. ويتميز عن الخبرة بأن الأول يعتمد على شهادات أشخاص يدلون بأقوالهم كشهود، بينما في الخبرة يستمع إلى ذوي العلم الذين يقدمون ملاحظاتهم ومعلوماتهم، كما أن الشهود في التحقيق ملزمون بحلف اليمين في كل مرة، في حين يؤدي الخبير اليمين مرة واحدة عند تعيينه من قبل المجلس القضائي. إضافة إلى ذلك، توثق الشهادات في التحقيق بمحضر رسمي، بينما تدرج ملاحظات ذوي العلم ضمن تقرير الخبير عند انتهاء مهمته<sup>3</sup>.

### رابعاً: التمييز بين الخبرة القضائية ومضاهاة الخطوط:

مضاهاة الخطوط وسيلة من وسائل التحقيق يلجأ لها القاضي تلقائياً أو بطلب من الخصوم في حالة إنكار احد الخصوم خطه أو توقيعه أو بصمته على ورقة مكتوبة<sup>4</sup>. وتعد أوسع نطاقاً من الخبرة، إذ يمكن للقاضي تنفيذها بنفسه أو بالاستعانة بخبير في الكتابة، وقد تكون بدورها موضوع خبرة. تعتمد في كلتا الحالتين على المقارنة مع مستندات ثابتة المصدر، أو نصوص مكتوبة بعد الإملاء، أو على شهادات وملاحظات الآخرين<sup>5</sup>.

1- مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص 123

2- حسين تونسي، مرجع سابق، 65

3- عيسى بن سالم، الخبرة القضائية في المادة العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون

العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص ص 11-12.

4- ذهبية بن عياد، مرجع سابق، ص 16.

5- حسين تونسي، مرجع سابق، ص 66.

## المطلب الثاني

### الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وأهميتها

بعد تحديد مفهوم الخبرة القضائية، من الضروري التطرق إلى طبيعتها القانونية، باعتبار أن تحديد هذا الجانب يسهم في فهم وظيفتها الحقيقية ضمن النظام القضائي، كما أن الوقوف على أهميتها يظهر الدور البارز الذي تؤديه في توضيح المسائل الفنية والمعقدة، مما يساهم في دعم القاضي وتمكينه من إصدار حكم عادل.

### الفرع الأول

#### الطبيعة القانونية للخبرة القضائية

تعددت الآراء الفقهية بخصوص تحديد طبيعتها القانونية، فاعتبرت تارة شهادة فنية، وتارة أخرى وسيلة لتقدير الدليل، أو ليس أكثر من مجرد إجراء مساعد للقاضي، مع وجود رأي راجح يدرج ضمن هذه التصنيفات تبناه المشرع الجزائري.

#### أولاً: الخبرة القضائية شهادة فنية

يرى جانب من الفقه أن الخبرة تعد شكلاً من أشكال الشهادة الفنية، لتشابه الإجراءات والحجية إلى حد كبير بينهما، وعلى اعتبار كل من الخبير والشاهد يدلي بمعلومات ويحلف يمينا<sup>1</sup>، غير أن جانبا آخر عارض هذا الرأي باعتبار أن الشهادة تصدر عن شخص عاش واقعة، وتتوقف عنه دون سواه، بينما الخبرة تسمح باستبدال الخبير بغيره<sup>2</sup>، كما أن على الخبير التمتع بأهلية معينة لا تتوفر عند الجميع<sup>3</sup>.

ورغم الاعتراضات الموجودة على هذا الرأي، فتوجد بعض التشريعات التي تعتمد الخبير كشاهد فني، كما هو الحال في القانون الانجليزي قديماً وحديثاً والقانون الأمريكي،

1- حسين تونسي، مرجع سابق، ص 66

2- مبروك حدة، النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 2، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2021، ص 555.

3- فازية براشد، جقيقة نزلة، الخبرة القضائية في المسائل الجزائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 17.

الذان يميزان بين شهود عاديين وشهود خبراء، كما قد تبنت بعض القوانين العربية هذا الاتجاه، مثل القانون الأردني في حالات معينة، والقانون التونسي الذي ساوى بين الشهود والخبراء في القواعد القانونية المعتمدة<sup>1</sup>.

### ثانياً: الخبرة القضائية وسيلة لتقدير الدليل

يرى جانب آخر أن الخبرة مجرد وسيلة تتجلى وظيفتها في تقدير وتقييم دليل مطروح على القضاء، ولا تخلق دليلاً<sup>2</sup>، فهي بهذا المعنى تختلف عن وسائل الإثبات الأخرى التي تهدف إلى جمع الأدلة في الدعوى، إذ تستخدم أحياناً لتقييم صحة بعض الأدلة كالشهادة، أو أن رأي الخبير يقتصر على تفسير أو توضيح أدلة أخرى، مثل إثبات تزوير التوقيع أو البصمة في المستندات<sup>3</sup>، وهذا يؤكد أن الخبرة ليست وسيلة من وسائل الإثبات، بل إجراء عرضي يلجأ إليه القاضي فقط عند عجزه عن الفصل في النزاع الفني<sup>4</sup>.

### ثالثاً: الخبرة القضائية مجرد إجراء مساعد للقاضي

ذهب أصحاب هذا الرأي إلى أن الخبرة لا تخرج عن كونها مجرد إجراء مساعد للقاضي، فهي متروكة لتقدير القاضي وحده وله اللجوء إليها إذا لم يجد في نفسه القدرة على فهم المسألة وتقديرها<sup>5</sup>.

فالقاضي هو من يقدر إمكانية الاستعانة بالخبراء من عدمه، كما يحدد ويعين الخبراء الذين يساعده في العلم الذي تقتصر عليه إدراكاته، أو ليكمل من خلالها نقص معلوماته في فن أو تخصص النزاع المطروح عليه<sup>6</sup>.

1- سميرة فروخ، الخبرة القضائية في المادة العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدينة 2022، ص 51.

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

3- سميرة فروخ، مرجع سابق، ص 53-54.

4- حسن بعزیز، جميلة اغروسن، مرجع سابق، ص 25.

5- مبروك حدة، مرجع سابق، ص 555.

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

هو منفرد في هذا القرار، وغير ملزم بإجابة طلبات الخصوم بنذب خبير، طالما أن قناعته بالأدلة المقدمة في الدعوى كافية لإصدار حكمه، ونفس الشيء بالنسبة لنتائج الخبرة نفسها، إذ تبقى غير ملزمة له<sup>1</sup>.

#### رابعاً: الرأي الراجح

بالنسبة للاتجاه الغالب فيرى بأن الخبرة وسيلة إثبات خاصة تستخدم عند الحاجة إلى معرفة تخصصية لا تمتلكها المحكمة، خاصة إذا تطلب إثبات الواقعة محل النزاع أبحاثاً أو تحليلات فنية، وتتنوع وظيفة الخبرة بين كونها وسيلة إثبات مباشرة لحسم النزاع أو غير مباشرة تساهم في توضيحه<sup>2</sup>.

إن كان الأصل العام اعتبارها دليل إثبات، فهي تخرج عن ذلك عندما يكون هدفها إزالة الغموض الذي يواجه المحكمة، فهي تظل إجراءً مساعداً للقاضي، ومن الأمور الجوهرية والهامة في إجراءات التقاضي، بعيداً عن كونها مجرد وسيلة إثبات عادية<sup>3</sup>. يرى الفقه الفرنسي أن الخبرة إجراء فرعي ملحق بالخصومة، فهي ليست هدفاً مستقلاً، بل وسيلة لخدمة التحقيق في النزاع الأصلي، كما في القضايا الاستعجالية. وتطبق على المبادئ العامة لتدابير التحقيق، وللقاضي الخيار بالأمر بالخبرة وعدمه بناءً على طلب من الأطراف أو من تلقاء نفسه<sup>4</sup>.

هو ما يميل له المشرع الجزائري، خاصة أنه اعتبر الخبرة القضائية من وسائل التحقيق وقام بإدراجها في سير الدعوى القضائية وكذا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحديداً في الباب الرابع منه تحت عنوان وسائل الإثبات.

1- فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 54.

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

3- صبرينة حساني، الخبير القضائي في المواد المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 29.

4- مبروك حدة، مرجع سابق، ص 556.

## الفرع الثاني

### أهمية الخبرة القضائية

للخبرة دور هام في الإثبات، عن طريق أنها تمكن القاضي من إدراك المسائل الفنية والعلمية التي قد يثيرها موضوع النزاع المطروح أمامه<sup>1</sup>، وليس له الحق في إحلال نفسه محل الخبير في المسائل الفنية البحتة، كون الخبرة تتنافى تماما والتحكيم، فالقاضي إذا كان واجبا عليه العلم بنصوص القانون وتطبيقها تطبيقا سليما، فلا يعني ذلك معرفته بكل الأمور الفنية المتعلقة بوقائع النزاع، إنما ما يجب عليه هو إحالتها على خبير مختص، يكلف بمسألة فنية أو علمية بحتة في تلك المنازعات التي تسمح لها القوانين المعتمدة على أن تأتي تقارير الخبراء معللة و واقعة، وجاز نقضها من قبل المحكمة في حال افتقادها للواقعية<sup>2</sup>. مع ذلك، يجدر بالمحاكم ألا تسرف في استخدام هذا الحق، وأن لا تلجأ إليه إلا في الضرورة القصوى، تجنباً لإلحاق الضرر بالخصوم وتكبيدهم مصارف باهظة، ما قد يؤدي إلى تعطيل الفصل في النزاعات<sup>3</sup>.

قد تضمنت بعض القوانين نصوصاً تمكن القاضي من الاستعانة بالخبراء، مع ترك زمام الخبرة بيده حيث يقوم أولاً بتقدير أهمية إجراءاتها ومدى الأخذ بنتيجتها، وبالتالي فأهميتها في النزاع مرهونة بسلطة القاضي بتوفر شرطين<sup>4</sup>:

- أن تكون الوقائع محل الإثبات بالخبرة مما يخرج بطبيعته عن إدراك القاضي، أي أن الصعوبات الفنية تجاوزت معرفة القاضي العام في الدولة وثقافته العامة، فقد نصت المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي".

1- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 30.

2- عثمانية سيفي، الإثبات في المواد الإدارية ودور القاضي الإداري فيه، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2014، ص 70.

3- سيد أحمد حويدان، مرجع سابق، ص 22.

4- ميروك حدة، مرجع سابق، ص 556.

- ألا يتضمن ملف الدعوى ووقائعها الثابتة ما يغني عن إجراء الخبرة، وكافيا لتأسيس الحكم.

غير أنه يمكن ملاحظة أنه مع تطور الحياة الاجتماعية وظهور منازعات جديدة ومعقدة، أصبحت الخبرة أكثر انتشارا في الواقع العملي، حيث يلجأ إليها القضاة لمساعدتهم على فهم القضايا التي تتجاوز نطاق معرفتهم، مما يجعل دور الخبراء ضروريا في مختلف التخصصات.

## المبحث الثاني

### الخبراء المؤهلون لممارسة الخبرة في المجال العقاري

لا تقتصر أهمية الخبرة القضائية على دورها في توضيح المسائل الفنية، بل تمتد إلى ضرورة ضبط الإطار القانوني الذي يحكم ممارستها، وعليه، يتطلب تنظيم هذه المهنة تحديد شروط الانضمام إليها من جهة، ورسم الخطوات العملية التي توطر أداءها من جهة أخرى، وهو ما يشكل مضمون هذا المبحث من خلال التطرق لشروط التسجيل في قائمة الخبراء (المطلب الأول)، ثم الإجراءات المتبعة أثناء ممارسة الخبرة (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### شروط التسجيل في قائمة الخبراء

لا يمكن لأي شخص أن يعين خبيراً قضائياً دون استيفاء شروط معينة تضمن كفاءته واستقامته، باعتبار أن هذه المهمة تتطلب مستوى عالياً من المهنية والثقة. ولهذا الغرض، وضع المشرع مجموعة من الشروط الواجب توفرها في المترشح (الفرع الأول)، إلى جانب تحديد إجراءات التسجيل الرسمية، وكذا الحالات التي تؤدي إلى شطبه من القائمة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### الشروط الواجب توفرها للمترشح لمهنة الخبير العقاري

لكي يتم اعتماد الخبير لا بد أن تتوافر فيه شروط معينة، ويقدم بذلك طلباً لتسجيله في قائمة الخبراء، و قد حدد القرار الوزاري الصادر في 8 جوان 1966 هذه الشروط وتم العمل بها إلى أن جاء المرسوم التنفيذي رقم 95-310 الذي أدخل تعديلات جديدة باعتماد الشخص المعنوي كخبير.

## أولاً: إذا كان الشخص طبيعياً

- تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر على أنه: " يمكن لأي شخص طبيعى التسجيل في قائمة الخبراء طالما توفرت فيه الشروط التالية :
- أن تكون جنسيته جزائرية مع مراعاة الاتفاقيات الدولية.
  - أن تكون له شهادة جامعية أو تأهيل معني معين في الاختصاص الذي يطلب التسجيل فيه.
  - أن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف.
  - أن لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية.
  - أن لا يكون ضابطاً عمومياً وقع خلعه أو عزله، أو محامياً شطب اسمه من نقابة المحامين، أو موظفاً عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف.
  - أن لا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة.
  - أن يكون مارس هذه المهنة أو هذا النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل على تأهيل كاف لمدة لا تقل عن 7 سنوات.
  - أن تعتمد السلطة الوصية على اختصاصه أو يسجل في قائمة تعدها هذه السلطة".
- ما يمكن استخلاصه من هذه الشروط أن الخبير القضائي لا بد وأن يكون جزائري الجنسية كأصل عام مع الاستثناء عند الحاجة، إذ نصت المادة 13 من القرار الوزاري المؤرخ في 08 جوان 1966 الذي يبيح إمكانية الدولة الاستعانة بخبراء أجانب عند وجود ظروف استثنائية تبرر ذلك<sup>1</sup>، كما تنص المادة الأولى في الفقرة الرابعة منها من الأمر رقم 08-95 المتعلق بمهنة المهندس العقاري: " يمكن الترخيص للأشخاص الطبيعيين ذوي

1- " يجوز بصفة مؤقتة مخالفة الشرط المتعلق بالجنسية المنصوص عليه في المادة الأولى من هذا القرار عند وجود ظروف استثنائية تبرر ذلك".

الجنسية الأجنبية ممارسة مهنة المهندس العقاري إذا ما أبرمت اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الأشخاص<sup>1</sup>.

يلحظ التشديد على عنصر الجنسية نظرا لكون الخبير يشارك في وظيفة عمومية ذات سيادة من جهة، وحماية لمهنة الخبير التي لها دور كبير في السير الحسن لجهاز العدالة من جهة أخرى<sup>2</sup>، وكذلك لأهمية الدور الحيوي العمومي الذي تقوم به هذه المهمة<sup>3</sup>. كما وجب عليه أن يكون حائزا على شهادة جامعية في التخصص الذي يقصد التسجيل فيه، وأن يكون على علم و معرفة كافية، فلا يتصور تقدم شخص بطلب التسجيل في قائمة الخبراء دون أن تتوفر فيه مؤهلات الخبير نفسه، ولا تكفي الشهادة الجامعية إذ يجب أن يكون مارس هذه المهنة، أو تحصل على الأقل على تأهيل كاف، شرط أن لا يكون هذا التأهيل أقل من 7 سنوات<sup>4</sup>.

يشترط كذلك أن يكون الخبير حسن السيرة، ما ينافي تعرضه لجزاءات تجارية كتعرضه للإفلاس والتسوية القضائية، أو تأديبية ككونه موظفا عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكاب وقائع مخلة بالآداب العامة، أو منع بقرار قضائي عن ممارسة المهنة، ويتعين كذلك أن يكون معتمدا من طرف السلطة الوصية في اختصاصه<sup>5</sup>.

أما فيما يتعلق بالشروط العامة فيتمثل في التمتع بالأهلية، وسلامة الإرادة طبقا لقواعد القانون المدني الجزائري، أي عدم وجود عارض من عوارض الأهلية، وعليه فلا يمكن أن يكون قاصر خبيرا<sup>6</sup>.

1- صبرينة حساني، مرجع سابق، ص 33.

2- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص 21.

3- بوثينة أيمن، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص القانون الإداري، شعبة الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 15.

4- أوريدة تكالي، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص ص 22-23.

5- أوريدة تكالي، المرجع نفسه، ص 23.

6- بوثينة أيمن، مرجع سابق، ص 15.

يذكر أن المرسوم التنفيذي رقم 95-310 لم يحدد سن المترشح رغم أهميته من حيث النضج الفكري ومستواه الثقافي وتجربته، إذ حدد المشرع الفرنسي السن الأقصى بـ 70 سنة، إضافة إلى المشرع المغربي الذي حدد السن الأدنى المتمثل في 30 سنة<sup>1</sup>، ويتم التساؤل عن سبب إلغائه من القرار المؤرخ في 1966 بصدور المرسوم التنفيذي السابق ذكره الذي كان قد حدده بـ 25 سنة.

### ثانياً: إذا كان شخصاً معنوياً

الجدير بالذكر أن الخبرة لم تعد حكراً على الشخص الطبيعي فقط، بل صارت تشمل الشخص المعنوي كذلك حسب ما ورد في المادة 3 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره<sup>2</sup>، وتم ذكر الشروط الخاصة بالشخص المعنوي في المادة 5 منه كما يلي: "يشترط في الشخص المعنوي الذي يترشح للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين ما يأتي :

1- أن تتوفر في المسيرين الاجتماعيين الشروط المنصوص عليها في الفقرات 3 و4 و5 من المادة 4 السابقة.

2- أن يكون الشخص المعنوي قد مارس نشاطاً لا تقل مدته عن 5 سنوات لاكتساب تأهيل كاف في التخصص الذي يطلب التسجيل فيه.

3- أن يكون له مقر رئيسي أو مؤسسة تقنية تتماشى مع تخصصه في دائرة اختصاص المجلس القضائي".

يلاحظ أن الشروط المذكورة مستوحاة من تلك المتطلب توفرها في الشخص الطبيعي، مع اختلاف بسيط في مدة التأهيل والمتجددة بـ 5 سنوات، كما يجب أن يكون له مقر رئيسي

1- بوثينة ايمن، مرجع سابق، ص 15.

2- "يجوز أن يسجل أي شخص طبيعي أو معنوي في إحدى قوائم الخبراء القضائيين متى استوفى الشروط المحددة في هذا المرسوم"

أو مؤسسة تقنية تتلاءم مع تخصصه<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### إجراءات التسجيل وأسباب الشطب من قائمة الخبراء

يخضع الخبراء الراغبون في الحصول على الخبرة القضائية لإجراءات محددة من أجل التسجيل ضمن القوائم الرسمية، كما قد يشطب اسم الخبير لأسباب معينة حددت لضمان الكفاءة والنزاهة.

### أولاً: إجراءات لتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين

يقدم طلب التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يختار مقر إقامته بدائرة اختصاصه، ويبين الطلب بدقة الاختصاص أو الاختصاصات التي يطلب التسجيل فيها<sup>2</sup>، ويصحب طلب تسجيله بالوثائق اللازمة المذكورة في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 التي يحددها وزير العدل بقرار إن اقتضى الأمر، والمتمثلة في:

- الوثائق الثبوتية المتعلقة بالمعلومات النظرية والتطبيقية التي يكتسبها المترشح في الاختصاص المراد التسجيل فيه.
- وعند الاقتضاء يصحب بالوثائق الثبوتية التي تبين الوسائل المادية التي يحوزها المترشح<sup>3</sup>.

ثم يحول هذا الملف بعد إجرائه تحقيقاً إدارياً من طرف النائب العام إلى رئيس المجلس القضائي الذي يستدعي الجمعية العامة للقضاة العاملين في مستوى المجلس

1- هدى حمادي، مريم مجوري، النظام القانوني للخبرة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2023، ص 19.

2- المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، ج.ر.ج. عدد 60، صادر في 15 أكتوبر 1995.

3- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، المرجع نفسه.

والمحاكم التابعة له إلى إعداد قائمة الخبراء القضائيين حسب الاختصاص، في أجل شهرين على الأقل قبل نهاية السنة القضائية<sup>1</sup>، ثم ترسل هذه القوائم إلى وزير العدل ليوافق عليها. وبطبيعة الحال يجب إيداع التي تثبت تحقق الشروط المحددة في المادة 4 من المرسوم التنفيذي إذا كان شخصا طبيعيا، وتلك في المادة 5 في حال كان شخصا معنويا والمتمثلة في بيانات متعلقة بهوية الطالب، كشهادة ميلاده وبيان الجنسية، وسوابقه كشهادة الجنسية وصحيفة سوابقه القضائية رقم 3 ووثيقة الاعتماد من السلطة الوصية والقانون الأساسي إذا كان الشخص معنوي، وقد أجازت المادة 7 كما ذكر سابقا لوزير العدل تحديد هذه الوثائق عند الاقتضاء<sup>2</sup>.

وللشخص الطبيعي تقديم الطلب أمام النائب العام بمجلس القضاء الواقع في موطن إقامته المعتاد، أما الشخص المعنوي فأمام النائب العام للمجلس القضائي الذي يوجد فيه مقره أو احد فروع تخصصه المقدم الطلب عنه<sup>3</sup>.

وبعد تقديم طلب التسجيل إلى النائب العام لدى المجلس القضائي، يحول الملف إلى وكيل الجمهورية الذي يقع في دائرة اختصاصه مكان الإقامة للتحقيق في الجانب الأخلاقي والسلوكي للمرشح، وفي مدى صحة الوثائق المرفقة بالملف، ويجرى التحقيق عن طريق الشرطة أو الدرك الوطني، ثم يحول الملف إلى النائب العام، الذي بدوره يحيله إلى رئيس المجلس القضائي مشفوعا برأيه<sup>4</sup>.

ويقوم المجلس القضائي باستدعاء الجمعية العامة للقضاة العاملين في مستوى المجلس والمحاكم التابعة له إلى إعداد قائمة الخبراء القضائيين حسب الاختصاص في اجل شهرين على الأقل قبل نهاية السنة القضائية (المحددة بشهرين قبل 31 جويلية من كل

1- المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، مرجع سابق.

2- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 45.

3- صبرينة حساني، مرجع سابق، ص 36.

4- أوريدة تكالي، مرجع سابق، ص 27.

سنة<sup>1</sup>، حيث يتم تثبيت من يستحق التثبيت وشطب من يستحق الشطب، واعتماد من توفرت فيهم الشروط القانونية، ولا تعد القائمة نهائية إلا بعد المصادقة عليها من وزير العدل<sup>2</sup>. يتعين على الخبير أن يحافظ على السلوك القويم وعدم التعرض للأحكام الجزائية في الجرائم المخلة بالشرف، مع بذل الجهد الفكري والقانوني في تنفيذ المهمة المطلوبة منه بنزاهة وحياد في الآجال المحددة، وإلا تعرض لإمكانية أن يتعرض لشطب اسمه من القائمة<sup>3</sup>.

بعد موافقة وزير العدل على القوائم المعدة من طرف المجلس القضائي، ويصدر قرارا باعتماد الخبراء الجدد، يستدعي النائب العام الخبير الذي تحصل على الموافقة باعتماده كخبير قضائي لأول مرة، ويبلغه بصدور قرار اعتماده، ويحدد له تاريخا معيناً لتأدية اليمين القانونية<sup>4</sup>، المنصوص عليها في المادة 145 من قانون الإجراءات الجزائية، وصيغتها كما يلي: " أقسم بالله العظيم بأن أقوم لأداء مهنتي كخبير على خير وجه وبكل إخلاص، وأن ابدى رأيي بكل نزاهة واستقلال".

تؤدى هذه اليمين في جلسة علنية أمام تشكيلة من قضاة المجلس القضائي القضائي في اليوم والساعة المحددين لذلك، ويوقع على محضر أداء اليمين كل من رئيس الغرفة بالمجلس والخبير وكاتب الجلسة<sup>5</sup>، ويتم الاحتفاظ بمحضر أداء اليمين في أرشيف المجلس القضائي، ليرجع إليه عند الحاجة<sup>6</sup>.

1- حسن بوعزيز، جميلة اغروسن، مرجع سابق، ص 39

2- سومية بوكرش، يمينة خلفاوي، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العام (منازعات إدارية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015، ص 26.

3- سومية بوكرش، يمينة خلفاوي، المرجع نفسه، ص 26.

4- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 41.

5- محمد حزيط، المرجع نفسه، ص 46.

6- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، مرجع سابق.

كما يؤدي اليمين الخبير الغير مقيد بالقائمة أمام القاضي الذي عينه، ويوقع على المحضر الخبير مع القاضي، ويحفظ في ملف القضية طبقا للمادة 131 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الإشارة إلى أن الخبير الغير مقيد غير ملزم بأداء اليمين في كل قضية عين فيها<sup>1</sup>.

بالنسبة للشخص المعنوي، لم تحدد المادة 145 من قانون الإجراءات الجزائية من يقوم بأداء اليمين، وكان المشرع الفرنسي قد نص على هذه الحالة في المادة 157 من قانون الإجراءات الجزائية الفرنسي، بأن تؤدي اليمين من طرف الخبراء التابعين لهذا الشخص المعنوي، وهو ما تم تطبيقه من طرف القضاء الجزائري رغم غياب نص صريح لهذه الحالة، فمسؤولية أداء مهمة الخبرة هي مسؤولية شخصية ويؤديها الخبير المنتدب نفسه، ولا يجوز تكليف غيره للقيام بها<sup>2</sup>.

الجدير بالذكر أن اليمين التي يؤديها الخبير إجراء جوهري يترتب على إغفاله بطلان الحكم الذي يبنى على تقرير الخبرة<sup>3</sup>.

بأداء الخبير لليمين القانونية، يكون قد أصبح يتمتع بصفة الخبير القضائي ومعتدا بصفة رسمية مع إمكانية أن يشرع في أعماله، مع وجود استثناء: يمكن للقاضي تعيين خبير خارج القائمة كان قد أدى يمينه أمام المجلس القضائي.

### ثانيا: شطب اسم الخبير من القائمة

وردت أسباب شطب اسم الخبير من قائمة الخبراء القضائيين في عدة نصوص قانونية متفرقة، يذكر منها ما ورد في المواد 12، 15، 20، و22 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، وما ورد في المادة 148 من قانون الإجراءات الجزائية، وعلى هذا الأساس فأهم

1- صبرينة حساني، مرجع سابق، ص 37.

2- محمد حزيط، مرجع سابق، ص ص 46-47.

3- حسن بوعزيز، جميلة اغروسن، مرجع سابق، ص 40.

الأسباب التي تؤدي إلى شطب اسم الخبير من جدول الخبراء هي إخلاله بواجباته المهنية وتعرضه لعقوبات جزائية مخلة بالشرف والاستقامة<sup>1</sup>.

### 1- الشطب بسبب الأخطاء المهنية الخطيرة :

اعتبر المشرع في المرسوم 95-310 أخطاء مهنية ما يلي<sup>2</sup>:

- الانحياز إلى احد الأطراف أو الظهور بمظهر من مظاهره.
- المزايدات المعنوية أو المادية قصد تغيير نتائج الخبرة الموضوعية.
- استعمال صفة الخبير القضائي في أغراض إشهار تجاري تعسفي.
- عدم إخطار الجهة القضائية المختصة بانقضاء الأجل المحدد في الحكم قبل إنجاز الخبرة وإعداد التقرير.
- رفض الخبير القضائي القيام بمهمته أو تنفيذها في الآجال المحددة بعد إعداره دون سبب شرعي.
- عدم حضور الخبير أمام الجهات القضائية لتقديم التوضيحات اللازمة بشأن التقرير الذي أعده إذا طلب منه ذلك.

كما من أسباب الشطب تقاضي الخبير مكافأة خدماته من الأطراف مباشرة<sup>3</sup>، كون القاضي هو من يحدد هذه المكافأة وتحت رقابة النائب العام، وأن ذلك يعتبر ابتزازا لأموال الأطراف<sup>4</sup>، كما من حالات شطب اسم الخبير عدم إيداعه تقارير الخبرة في الميعاد المحدد<sup>5</sup>.

1- شهرزاد عزاب، الخبرة القضائية في دعاوى الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية

الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 22.

2- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، مرجع سابق.

3- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، المرجع نفسه.

4- شهرزاد عزاب، مرجع سابق، ص 23.

5- المادة 148 من قانون الإجراءات الجزائية.

## 2- الشطب بسبب عقوبات جزائية مخلة بالشرف:

يقصد بها أن لا يكون الخبير تعرض لعقوبات جزائية نتيجة ارتكابه لوقائع مخلة بالشرف والآداب العامة<sup>1</sup>، مثال ذلك جرائم الزنا، خيانة الأمانة، التحريض على الفسق وغيرها...

## 3- تقرير الشطب:

يجوز تقرير شطب اسم الخبير من الجدول إذا ارتكب أخطاء مهنية أو ارتكب أخطاء مهنية أو ما يمس الذمة والشرف وحسن السمعة<sup>2</sup>، فيقوم النائب العام بالمتابعات التأديبية سواء كان ذلك بطلب أحد الأطراف، أو في حال وجود ما يكفي من القرائن التي تدل على إخلال الخبير بالتزاماته<sup>3</sup>، فيحيل الملف التأديبي على رئيس المجلس الذي يصدر العقوبة أو يرفع الأمر إلى وزير العدل بعد استدعاء الخبير قانوناً، وسماع أقواله وثبوت الوقائع المنسوبة إليه<sup>4</sup>.

يتولى رئيس المجلس إصدار عقوبتي الإنذار أو التوبيخ، مع إرسال نسخة من محضر تبليغ العقوبة إلى وزير العدل. أما عقوبتا الشطب من قائمة الخبراء القضائيين أو التوقيف عن العمل، فيصدرهما الوزير المكلف بالعدل بناءً على تقرير مسبب يرفعه إليه رئيس المجلس<sup>5</sup>.

## المطلب الثاني

### إجراءات الخبرة القضائية

تخضع الخبرة القضائية لجملة من الإجراءات المنظمة التي تضمن سلامة تنفيذها وفعاليتها كمساعدة للقضاء في كشف الحقيقة، وتشمل هذه الإجراءات مراحل تعيين

1- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، مرجع سابق

2- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص 38.

3- شهرزاد عزاب، مرجع سابق، ص 24.

4- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، مرجع سابق.

5- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، المرجع نفسه.

الخبير (الفرع الأول)، وما قد يطرأ بشأن استبداله أو رده وتتحية (الفرع الثاني)، وصولاً إلى مناقشة تقريره من قبل الأطراف والقاضي (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعيين الخبير القضائي

في الأصل، أن اللجوء لتعيين الخبير القضائي هو أمر جوازي للقاضي، حيث يجوز للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بتعيين خبير أو خبراء من تخصص واحد أو من تخصصات مختلفة<sup>1</sup>، ولا يخضع في ذلك لرقابة المحكمة العليا، ودون أن يتوقف على طلب احد الخصوم، كما لها أن تلجأ إليها ولو طلب ذلك الخصوم، شرط أن يكون سبب رفضها مبنياً على أسباب سائغة و إلا كان حكمها مشوباً بالقصور<sup>2</sup>.

يتولى تعيين الخبير إما الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي، أو مجلس الدولة بقرار قضائي قبل الفصل في الموضوع<sup>3</sup>.

في حالة تعدد الخبراء المعنيين، يقع عليهم إنجاز أعمال الخبرة معا وإعداد تقرير واحد، أما إذا اختلفت آراؤهم وجب على كل واحد منهم تسيب رأيه<sup>4</sup>، وهو ما استقر عليه موقف المحكمة العليا وأكدته وجاء فيه: " من المقرر قانوناً انه إذا تعدد الخبراء وجب عليهم القيام بأعمال الخبرة سوية، وبيان خبرتهم في تقرير واحد، ومن ثم فان القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون، ولما كان من الثابت في قضية الآجال أن الخبيرين المعنيين قد حرر كل واحد منهما تقريراً مستقلاً، فان قضاة الموضوع الذين لم يلتفتوا إلى ذلك يكونوا قد خرقوا القانون"<sup>5</sup>.

1- محمد الطاهر بلعيساوي، غنية باطلاي، مرجع سابق، ص 308.

2- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 118.

3- سعاد بوزيان، طرق الإثبات في المنازعات الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 76.

4- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 133.

5- قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 48764 مؤرخ في 28 ديسمبر 1988، المجلة القضائية، العدد 4، 1992، ص 90.

كما يجوز لأي من الخصمين -مدعى أو مدعى عليه، ضامن أو متدخل في الخصومة- طلب نذب خبير في الدعوى ليقوم بالعمل الذي يدعو الأمر الاستعانة برأيه فيه، مع تبيين الأسباب التي تقتضي نذب خبير ونوع العمل المطلوب منه القيام به، وتأثيره في اتجاه المنازعة، ووجه الحكم فيها<sup>1</sup>.

إضافة إلى أنهما يمكن أن يطلبوا رد الخبير لأي سبب جدي، وللمحكمة عند الاقتضاء أن تحكم بنذب خبير يجب أن تذكر في منطوق حكمها<sup>2</sup>:

- بيانا دقيقا لمأمورية الخبير، والتدابير العاجلة التي يؤخذ له في اتخاذها.  
- التسبيق الذي يجب إيداعها أمام أمانة المحكمة لحساب مصروفات الخبير وأتعابه، والخصم الذي يكلف بإيداع هذه الأمانة والأجل الذي يجب فيه الإيداع، والمبلغ الذي يجوز للخبير سحبه لمصروفات الأجل المضروب لإيداع تقرير الخبرة.

وحسب المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد استحدثت إلزاما على القاضي يتضمن وجوب احتواء الحكم الأمر بإجراء الخبرة، مجموعة بيانات أساسية يتحقق من ورائها أمران: مراقبة جدية للأسباب المؤدية للجوء إلى الخبرة، وتفادي التعسف في اللجوء إلى تعيين الخبراء<sup>3</sup>: "يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة ما يأتي :

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة، وعند الاقتضاء، تبرير تعيين عدة خبراء.

- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعنيين مع تحديد التخصص.
- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا.
- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط."

1- سعاد بوزيان، مرجع سابق، ص 77.

2- سعاد بوزيان، المرجع نفسه، ص 77.

3- عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 133.

ورغم كون الأصل العام هو أن المحكمة غير ملزمة بإجابة طلب تعيين خبير، إلا أن هناك حالات نص عليها القانون صراحة بوجوب ذلك، ولاسيما إذا كان الفصل في الدعوى متوقفا على مسائل تستلزم معرفة تقنية خاصة، نذكر منها<sup>1</sup>:

- بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس.

- قسمة تركة الهالك من عقار أو منقول.

- بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس.

- قسمة المال الشائع بين الشركاء.

## الفرع الثاني

### استبدال الخبير رده وتنحيه

قد تقتضي بعض الظروف القانونية أو الموضوعية استبدال الخبير المعين، أو تقديم طلب لرده، كما يمكن له أن يتنحى من تلقاء نفسه، وذلك وفقا لشروط تهدف إلى ضمان الحياد والشفافية في إجراءات الخبرة القضائية.

### أولا: استبدال الخبير القضائي

نص المشرع في المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " إذا رفض الخبير أو تعذر عليه القيام بمهمته استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه.

إذا قبل الخبير بالمهمة ولم يقم بها أو لم ينجز تقريره أو لم يودعه في الأجل المحدد جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف وعند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية، ويمكن علاوة على ذلك استبداله.

منه فالخبير يستبدل إذا صدر أمر برده أو اعفي من المهمة المسندة إليه بناء على طلبه إذا توفرت لديه الأسباب لإعفائه، أو في حالة لم ينفذ المهمة المسندة إليه إخلالا منه

1- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص ص 61-62.

بواجبه، وهو حق مقرر للخصم الذي يهمله الأمر في حال توفرت الأسباب المبررة لاستبدال الخبير منها<sup>1</sup>:

- حالة قيام سبب مبرر لرد الخبير.
- حالة قيام سبب مبرر لطلب الخبير نفسه إعفائه من القيام من القيام بالمهمة المسندة إليه.
- حالة ما إذا رفض إنجاز المهمة المسندة إليه.
- حالة ما إذا قبل الخبير المهمة ثم تخلف عن القيام بها أو لم ينجزها أو لم يودع تقريره في الأجل المحدد.

تتم العملية بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه، وفق ما نصت عليه في الفقرة الأولى من المادة سالفة الذكر.

يجب أن يتضمن الخبير إعفائه من أداء مهمته بيان الأسباب التي استند إليها في طلبه، فيقرر القاضي إعفائه إذا رأى الأسباب التي أبداها مقبولة، وإذا رفض إعفائه مضى ملزماً بأداء مهمته التي عهد بها إليه، وفي حال لم يؤد الخبير مهمته في هذه الحالة الأخيرة جاز الحكم عليه بكل ما نسب إليه من مصاريف، وعند اقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية، ولا بد أن يكون اعتذار الخبير في وقت قصير كي لا يتسبب في ضياع الوقت عن المتقاضين<sup>2</sup>.

غير انه من الناحية العملية، يوجد بعض الخبراء الذين يتقاعدون في أداء واجبهم نظرا لكثرة مهامهم ولتكليفهم بعدة خبرات في نفس الفترة، ما يؤدي إلى صعوبة الانتهاء من إنجاز الخبرة في وقتها المحدد ما يؤدي إلى صعوبة الانتهاء من إنجاز الخبرة في وقتها المحدد، فينتج عن ذلك طلب إعفائهم من المهمة ما قد يسبب التأخر في الفصل في الدعوى

1- محمد حزيط، مرجع سابق، ص ص 103-104.

2- حسين طاهري، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، شرح لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزء الأول، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص ص 58-59.

أو حتى سقوط الخصومة<sup>1</sup>، الأمر الذي يدفع بالخصوم إلى تقادي اللجوء إلى الخبرة القضائية لما تسببه من طول المدة التي يتطلبها الفصل في النزاع، ويصبح الأمر أكثر صعوبة عندما يقوم الخبير بطلب الإعفاء من المهمة الموكلة له بعد مرور مدة زمنية معتبرة<sup>2</sup>.

للقيام باستبدال الخبير، جاز للخصم الذي يهمله الأمر تقديم عريضة استبدال الخبير مع ذكره في طلبه ما يلي<sup>3</sup>:

- أسماء الأطراف وألقابهم وعناوينهم ووظائفهم وموجز عن وقائع الدعوى.
- تاريخ الحكم الصادر بنذب الخبير محل الاستبدال.
- الأسباب التي دعت إلى طلب استبداله بغيره.

تقدم عريضة استبدال الخبير إلى القاضي الذي عينه، موقعة من الطالب أو محاميه، ويصدر القاضي أمراً على ذيل العريضة يندب فيه خبيراً مكان الخبير المستبدل، ليقوم بنفس المهمة التي كانت قد أسندت إلى الخبير الأول، ولا يجوز استئناف الأمر على ذيل العريضة الصادر بنذب الخبير الثاني، ويتم تبليغ الأطراف بهذا الإجراء<sup>4</sup>.

### ثانياً: رد الخبير القضائي

رد الخبير إجراء قانوني وحق خوله المشرع لأطراف الخصومة<sup>5</sup>، في حال استشعر احدهما ميل الخبير وتحيزه للآخر، فلا تطمئن نفسه إلى مباشرة الخبير المهمة المعهودة إليه، فيكون له في هذه الحالة اتخاذ الإجراءات لرد الخبير<sup>6</sup>.

1- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 105.

2- صونية جبوري، فتيحة جبوري، الخبرة القضائية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022، ص 39.

3- صبرينة حساني، مرجع سابق، ص 65.

4- صبرينة حساني، المرجع نفسه، ص 66.

5- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص 92.

6- حسين طاهري، مرجع سابق، ص 59.

يعود للمحكمة تقدير الأسباب إذا كانت مؤسسة ولها ما يبررها، وللمحكمة أن ترفض طلب الرد إذا لم يكن مستندا على أي سبب وجيه<sup>1</sup>.

يمكن أن يكون الرد الغير مبرر سببا للتعويض من طرف المدعي الذي لم يؤسس طلبه لصالح الطرف الآخر لأنه تسبب في تأخير النزاع<sup>2</sup>.

لا يجوز أن يقدم طلب الرد إلا من قبل أطراف الدعوى سواء كانوا مدعين أو مدعى عليهم أو مدعين في الخصام، كما لا يجوز تقديم طلب الرد إلا ضد الخبير المعين تلقائيا من طرف المحكمة، أما الخبير المعين بناء على طلبهم فلا يجوز رده إلا إذا ظهرت أسباب الرد بعد التعيين<sup>3</sup>.

في حال أراد أخذ الخصوم بالخبير، عليه تقديم عريضة تتضمن أسباب الرد، توجه إلى القاضي الأمر بالخبرة في أجل 8 أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين، أين يفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل للطعن<sup>4</sup>.

الأسباب التي ذكرها المشرع الجزائري أربعة فقط تتمثل في<sup>5</sup>:

- عنصر القرابة المباشرة.
- عنصر القرابة الغير مباشرة لغاية الدرجة الرابعة عن طريق النسب أو المصاهرة.
- وجود مصلحة شخصية، كأن يكون وصيا لأحد الأطراف.
- أي سبب جدي آخر.

فإذا توفرت إحدى هذه الأسباب في الخبير المعين تلقائيا من طرف المحكمة، جاز لأحد الخصوم رده، ومن الأسباب الجدية لطلب رد الخبير هي عدم الكفاءة العلمية والمهنية،

1- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص 88.

2- مراد نور الدين، معمر حيتالة، " الخبرة القضائية في الدعاوى المدنية "، مجلة الحقيقة للعلوم الإنسانية، المجلد 18، العدد 4، العدد التسلسلي 51، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 68.

3- حسن بوعزيز، جميلة اغروسن، مرجع سابق، ص 71.

4- أنظر المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

5- حسين طاهري، مرجع سابق، ص 59.

عدم اختصاصه في المادة محل الخبرة، وعدم الجدية في البحث والتحري المطلوبين في كل أعمال الخبرة، ويضاف إلى ذلك التحيز، المحاباة، عدم النزاهة والإخلاص في العمل، إلى غير ذلك من الأسباب التي يقدمها الخصوم للمحكمة بغرض رد الخبير<sup>1</sup>.

### ثالثاً: التنحي الاختياري للخبير القضائي

كما أجاز المشرع الجزائري للخبير أن يتقدم من تلقاء نفسه بطلب إعفائه من أداء المهمة المسندة إليه، إذا وجد حرجاً من القيام بعمله أو قامت لديه أسباب تحمله على الاعتذار عن القيام بالمهمة المسندة إليه<sup>2</sup>.

فقد توجد لدى الخبير المندوب في قضية ما أسباب تجعله يتنحي عن أداء المهمة الموكلة إليه<sup>3</sup>، وذلك في حالات ذكرتها المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 كما يلي: " يتعين على الخبير القضائي أن يقدم طلباً مسبباً للطعن في الحالتين الآتيتين مع مراعاة الحالات الأخرى المنصوص عليها قانوناً:

1- حين لا يستطيع أداء مهمته في ظروف تقيد حرية عمله أو من شأنها أن تضر بصفته خبيراً قضائياً.

2- إذا سبق له أن اطلع على القضية في نطاق آخر".

كما تنص المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك، استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه.

إذا قبل الخبير المهمة ولم يقم بها أو لم ينجز تقريره أو لم يودعه في الأجل المحدد، جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف، وعند الاقتضاء، الحكم عليه بالتعويضات المدنية، ويمكن علاوة على ذلك استبداله".

1- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص 93.

2- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 101.

3- صبرينة حساني، مرجع سابق، ص 66.

غير أن المشرع لم ينظم حالة التتحي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وادمجها فقط مع حالات المادة السابق ذكرها، التي تؤكد فقط على رفض الخبير القيام بالعمل الذي كلف به أو حصل له مانع<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للإجراءات التي يتعين على الخبير أتباعها لتقديم طلب تنحيه الإرادي، مما يجعل حقه في طلب التتحي يتعين عليه تقديمه إلى القاضي أو الجهة القضائية التي عينته، ولهذه الأخيرة كذلك السلطة التقديرية في قبول طلب التتحي إذا تبين لها أن الأسباب التي أبدى بها الخبير غير مقبولة<sup>2</sup>.

كما جرى في العرف والعادة فبمجرد تقديم الطلب مع ذكر الأسباب في اقرب وقت ممكن، تقرر المحكمة إعفاء الخبير من أداء المهمة إذا رأت أن الأسباب التي أبدتها هذا الأخير سائغة ومقبولة ولها ما يبررها، أما إذا كان الطلب خاليا من كل عذر شرعي، أو كان بغرض عرقلة السير الحسن للعدالة، فترفضه ويبقى مكلفا بالمهمة، وإذا رفضها يجوز الحكم عليه بجميع ما أضاعه من المصروفات، وإذا اقتضى الأمر بالتعويضات، ويستبدل بغيره طبقا لما ذكر في الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث

#### مناقشة تقرير الخبرة القضائية

أوحيت الفقرة الثانية من المادة 145 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن تقدم المناقشات المتعلقة بعناصر الخبرة، أي تقرير الخبرة ونتائجها، أمام الجهة القضائية التي فصلت في نتائج الخبرة قبل الفصل في الموضوع<sup>4</sup>.

1- صبرينة حساني، مرجع سابق، ص 67.

2- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 102.

3- صبرينة حساني، مرجع سابق، ص 67.

4- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 160.

## أولاً: إيداع تقرير الخبرة

يكون تقرير الخبير مشتملاً على البيانات التالية<sup>1</sup>:

- نص الحكم الصادر بانتداب الخبير أو ملخصه يبين فيه بدقة العمل المطلوب من الخبير مباشرته وأسماء الخصوم واللقاء بهم.
  - مباشرة الخبير من الأعمال ما أشبه من الأقوال وما سمعه من الشهود وما فحصه من مستندات.
  - النتيجة التي توصل إليها والرأي الذي يشير به والحجج التي يؤيد بها هذا الرأي.
- فيقدم الخبير في تقريره هذا ملخصاً بنتيجة أعماله والرأي النهائي الذي توصل إليه من خلال ما أتم من أعمال، ويشمل كذلك رداً على أسئلة القاضي المثارة والتي كانت سبباً في ندبه للخبير لتتوير عقيدته في مسألة فنية تعجز معارفه عن فهمها، ويتعين أن يسبب الخبير رأيه تسبباً كافياً، إذ أن هذا التسبب مقدمة منطقية للنتيجة النهائية التي توصل إليها<sup>2</sup>.

- نجد المادة 138 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على بيانات تقرير الخبير كالآتي: "يسجل الخبير في تقريره على الخصوص:
- أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم.
  - عرض تحليلي عما قام به وعينه في حدود المهمة المسندة إليه.
  - نتائج الخبرة."

ويرجع التقرير إلى المحكمة عن طريق إيداعه لدى أمانة الضبط مع المحاضر وجميع ما سلم للخبير من الأطراف مقابل وصل إيداع التقرير<sup>3</sup>، ويكون محرراً في نسخة أصلية واحدة أو عدة نسخ عليها شهادة الخبير وكاتب الضبط بأنها مطابقة للأصل، وتحسم

1- حسين طاهري، مرجع سابق، ص 63.

2- سعاد بوزيان، مرجع سابق، ص 79.

3- حسين طاهري، مرجع سابق، ص 63.

القضاء من صحة الخبرة عندما يرفع احد الأطراف عريضة بعد الخبرة بذلك<sup>1</sup>.

في حالة عدم إيداعه في الآجال المحددة لذلك في الحكم الصادر بندبه وجب عليه أن يودع بقلم أمانة الضبط قبل انقضاء الأجل مذكرة يبين فيها ما قام به من أعمال، والأسباب التي حالت دون إتمام مهمته، وبناء على ذلك يمنحه القاضي أجلا آخر لإنجاز مهمته وإيداع تقريره عند وجود مبرر، وإلا صدر الحكم عليه لجميع ما أضافه من مصروفات<sup>2</sup>، حسب ما ذكر في المادة 153 من قانون الإجراءات الجزائية: " يحرر الخبراء لدى انتهاء أعمال الخبرة تقريرا يجب أن يشتمل على وصف ما قاموا به من أعمال ونتائجها وعلى الخبراء أن يشهدوا بقيامهم شخصا بمباشرة هذه الأعمال التي عهد إليهم باتخاذها ويوقعوا على تقريرهم.

فإذا اختلفوا في الرأي أو كانت لهم تحفظات في شأن النتائج المشتركة عين كل منهم رأيه أو تحفظاته مع تعليل وجهة نظره .

ويودع التقرير والأحراز أو ما تبقى منها لدى أمين ضبط الجهة القضائية التي أمرت بالخبرة ويثبت هذا الإيداع بمحضر ."

ثانيا: مناقشة تقرير الخبير القضائي

يعتبر تقرير الخبير دليلا من أدلة الإثبات، فيصح لمن قدم التقرير لمصلحته أن يحتج به لإثبات ادعائه أو دفاعه، ومن حق الخصوم الآخرين الدفع ببطان عمل الخبير، إذا شابه عيب شكلي لإفقاد قيمته في الإثبات<sup>3</sup>، ويجوز للمحكمة سواء من تلقاء نفسها أو بطلب من الخصوم القيام باستدعاء الخبير القضائي في جلسة تحددتها لمناقشة التقرير الذي أعده، مع توجيه الأسئلة التي تراها مناسبة، فييدي الخبير رأيه مؤيدا بأسبابه<sup>4</sup>.

1- سعاد بوزيان، مرجع سابق، ص 80.

2- حسين طاهري، مرجع سابق، ص ص 63-64.

3- حسين تونسي، مرجع سابق، ص 199.

4- أحمد عيادي، دور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2019، ص 25.

هذا طبقاً لنص المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة، كما يجوز له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق، أو بحضور الخبير أمامه، ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية".

في حالة عدم الأخذ برأي الخبير كلياً أو جزئياً لخلل في صيغته أو نقص في أساسه جزاء إهمال أو خطأ الخبير، فللمحكمة القضاء برد ما قبضه من الأجر والنفقات، كما يكون لها أن تكلفه بإجراء تحقيق جديد أو إضافي دون أجر<sup>1</sup>.

---

1- حسين تونسي، مرجع سابق، ص 202.

## الفصل الثاني

### إشكالات الخبرة القضائية في النزاعات العقارية

ليست الخبرة القضائية مجرد رأي فني يضاف إلى ملف النزاع، بل تعد وسيلة قانونية لها مكانة دقيقة ضمن منظومة الإثبات، يخضع استعمالها لقواعد واضحة تنظم مراحلها من البداية إلى النهاية، فاستدعاء الخبير لا يعني إطلاق يده دون قيد، بل يتم ضمن حدود مرسومة قانونا، وتحت رقابة القاضي الذي يبقى صاحب الكلمة الأخيرة.

إذا كانت الخبرة تركز في ظاهرها على جوانب تقنية، فإنها في جوهرها تخضع لمنطق قانوني صارم: من تعيين الخبير، إلى إعداد التقرير، إلى مدى إلزاميته للخصوم والمحكمة، كلها خطوات مؤطرة بنصوص وضوابط قانونية تضمن السير الحسن للعدالة، فكل تجاوز في إجراء أو مضمون قد يضعف من قوة التقرير، أو حتى يسقطه كليا من الاعتبار.

من جهة أخرى، لا تتجلى أهمية هذه الوسائل القانونية في بعدها الإجرائي فقط، بل أيضا من خلال تنوع تطبيقاتها العملية، خاصة في قضايا العقار التي تشهد تدخلات متباينة للخبراء طبقا لطبيعة النزاع، فبين منازعات ترتبط بحماية الملكية، وأخرى تثار بسبب إشكالات في المسح العقاري، تختلف الأدوار وتتعدد الصور.

بناءً على ما سبق، يعنى هذا الفصل بدراسة بعض نزاعات الخبرة القضائية في تسوية المنازعات العقارية (المبحث الأول)، حجية تقرير الخبرة القضائية في مجال المنازعات العقارية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### بعض نزاعات الخبرة القضائية في تسوية المنازعات العقارية

أمام تشعب النزاعات العقارية و تزايد تعقيدها، برزت الخبرة القضائية كآلية ضرورية للفصل فيها، لما توفره من دعم تقني يعجز القاضي عن استخلاصه بمفرده، وتتجلى أهمية هذه الخبرة بشكل خاص في بعض الصور العملية التي تعرض بكثرة على المحاكم، وعلى رأسها منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول)، والمنازعات المرتبطة بعمليات المسح العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### دور الخبرة القضائية في حل منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة

تثير حماية الملكية العقارية الخاصة العديد من الإشكالات القانونية، تستدعي أحيانا تدخل الخبرة القضائية لتحديد طبيعة الحق وحدوده، وتختلف هذه الإشكالات باختلاف شكل الملكية، سواءً تعلقت بملكية فردية تامة (الفرع الأول)، أو بوضعية شيوع بين عدة أطراف (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الملكية التامة

هي الملكية التي يجمع فيها المالك السلطات الثلاث من حق الاستعمال، الاستغلال، والتصرف، ويمارس هذه الحقوق على ملكه سواءً كان عقارا أو منقولاً<sup>1</sup>.  
قد نظم المشرع الملكية التامة في نص المادة 674 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

1- العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016، ص 72.

وكذلك نص المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري التي تنص على أنه: " الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

ويشار إلى أن كلتا المادتين تشتركان في تحديد عناصر الملكية في حق التمتع والتصرف دون ذكر عنصر الاستعمال، لكن الفقه الجزائري فسر عنصر التمتع على أنه الاستعمال والاستغلال<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس فإن حق الملكية يتشكل من ثلاث عناصر تتمثل في عنصر الاستعمال، (أولاً) الاستغلال (ثانياً)، والتصرف (ثالثاً).  
أولاً: علاقة عنصر الاستعمال بالخبرة العقارية

يقصد بحق الاستعمال من الناحية الفقهية: " الاستفادة المباشرة من المنفعة التي يخولها الشيء في غير ما يمكن استخراجه منه من منتجات أو ثمار"<sup>2</sup>.

يخول حق الاستعمال للمالك أن يستخدم العقار فيما هو قابل له بغرض الحصول على منفعه، فإذا كان للمالك أرض له حق زراعتها واستغلال خيراتها، فله الإفادة من أرضه مباشرة دون وساطة أحد بما يتفق مع طبيعة أرضه<sup>3</sup>.

كما يعد من قبيل الاستعمال أعمال الحفظ والصيانة، التي يقوم بها المالك في ملكه، كترميم المنزل أو إعادة بنائه أو تسوية الأرض الزراعية<sup>4</sup>.

1- أحمد عيادي، مرجع سابق، ص 41.

2- نعيمة حراث، وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، دون تاريخ، ص 13.

3- عمار نكاع، " عناصر نطاق الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، العدد 47، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017، ص 170.

4- العيد فار، الخبرة القضائية ودورها في حل المنازعات في المادة العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 81.

كما قد يبلغ حد استعمال المالك لملكه هدم البناء وإتلافه، أو قلع الأشجار دون حد لسلطته في ذلك<sup>1</sup>، باستثناء ما يفرض القانون من قيود واردة في المواد من 690 إلى 712 في القانون المدني، لذا لا يجوز للمالك أن يقترح مطلا على جاره إلى مسافة معينة حددها القانون<sup>2</sup>.

يتم الإشارة إلى أن عنصر الاستعمال قد يختلط بعنصر الاستغلال، خاصة عندما يقوم المالك بزراعة أرضه والحصول على الثمار منها، فالاستعمال هو الزراعة والحصول على الثمار، والاستغلال هو بيعها<sup>3</sup>، وفي قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2008\03\19 المتعلق بنزع الملكية العامة، فيما يتعلق بقضية (ح-ع) ضد الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز، حيث أن الحكم المستأنف قضى باعتماد تقرير الخبير وإلزام الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز بتغيير الخط الكهربائي المار فوق أرض المرجع إلى الاتجاه الذي تراه مناسبا، ويستند الطاعن إلى وجهين من الطعن، أحدهما أن الخط الكهربائي حرمه من ملكيته، وأن سونلغاز تماطلت بتحويل الخط ولم تحترم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، وعليه فإن المحكمة العليا قضت بأن ممارسة الإرتفاقات لا يجوز أن يترتب عنها زوال الحق في استعمال الملكية، ولا يمكن أن يكون عائقا للمالك في ممارسة حقه في هدم مبناه، أو ترميمه، أو الزيادة في علوه<sup>4</sup>.

### ثانيا: علاقة عنصر الاستغلال بالخبرة

هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، وقد يكون مباشرا ومناله زراعة الأرض من مالكتها وجني ثمارها، أو غير مباشر عن طريق منح الغير حق جني ثمار

1- نعيمة حراث، مرجع سابق، ص 13.

2- المادة 709 من القانون المدني.

3- نعيمة حراث، مرجع سابق ص 14.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 420711، بتاريخ 19 مارس 2008، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 1، 2008، ص ص 101-103.

الشيء مقابل دفع ثمن المالك<sup>1</sup>.

يتضمن ثلاث مفاهيم، الثمار (1)، المنتجات (2)، والملحقات (3).

### 1- الثمار:

هي كل ما ينتجه العقار من غلة متجددة، بشكل دوري إذ يجنيها صاحبها في أوقات متعاقبة منتظمة دون انقطاع، ويشار إلى أنها رغم كونها تتبثق وتتفرع وتتولد عن الشيء إلا أنها لا تمس بأصل الشيء<sup>2</sup>.

الثمار أنواع، فقد تكون طبيعية لا دخل للإنسان فيها كالكأ والأعشاب التي تنبت من في الأرض دون عمل الإنسان، أو صناعية تنتج بفعل عمل الإنسان كالمزروعات والفواكه وعسل النحل، وثمار مدنية كالربيع الدوري المتجدد الذي يقبضه المالك من استثماره للأرض من الغير كأجرة الأرض الزراعية<sup>3</sup>.

### 2- المنتجات:

هي كل ما تنتجه الأرض في مواعيد غير دورية أو غير متجددة، كما تمس بأصل الأرض وتنتقص منها، فالأخذ بها يترتب عليه الانتقاص من أصل الشيء، يذكر منها المعادن التي تستخرج من المناجم، والأحجار تستخرج من المحاجر<sup>4</sup>.

تظهر أهمية التفرقة بين ثمار الشيء ومنتجاته في حال كان لشخص غير المالك الحق في الحصول على ثمار هذا الشيء، ومثاله من له حق انتفاع على الشيء، فله أخذ الثمار دون المنتجات التي تبقى من حق المالك<sup>5</sup>.

1- عمار نكاع، مرجع سابق، ص 171.

2- عمار نكاع، المرجع نفسه، ص 175.

3- نعيمة حراث، مرجع سابق، ص 15.

4- نعيمة حراث، المرجع نفسه، ص 15.

5- أحمد عيادي، مرجع سابق، ص 44.

## 3- الملحقات:

هي الأشياء المعدة بصفة دائمة أن تكون تابعة للأصل، وهي أشياء مستقلة عن أصل الشيء وغير متولدة منه كالثمار والمنتجات، وقد ورد نص في التقنين المدني يذكر ملحقات الشيء في المادة 887 منه المتعلقة بالرهن الرسمي على أنه: " يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، و يشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك.."<sup>1</sup>

ومن أمثلة ذلك حق الارتفاق إذ يعد من ملحقات العقار، المواشي، الآلات الزراعية، وغيرها مما يعد عقارا بالتخصيص، وكذا المخازن وبيوت الفلاحين.

## ثالثا: علاقة عنصر التصرف بالخبرة

هو استخدام الشيء استخداما يستنفذه كلا أو بعضا، وهو إما تصرف مادي أو قانوني، فالتصرف المادي هو الأعمال المادية التي يأتيها على مادة الشيء فتؤدي إلى إتلافه أو استهلاكه أو تغيير شكله أو تحويله. أما التصرف القانوني فيكون بمختلف الأعمال القانونية التي من شأنها أن تنتقل سلطات المالك كلها أو بعضها إلى الغير، كالبيع بمقابل، وبدون مقابل كالهبة<sup>2</sup>.

نقل الملكية هو أوسع وجوه التصرف الذي يستطيع المالك أن يقوم بها، إذ لا يستتقي من ملكه شيئا ويصبح غيره هو المالك، وكذلك يمكن للمالك نقل عنصر أو أكثر من عناصر الملكية دون أن ينقلها كلها، مع استبعاد الملكية من هذا العنصر، مثل نقل عنصري الاستعمال والاستغلال إلى المنتفع مع استبقاء الرقبة وحق التصرف فيها. ويختلف التصرف في الملكية نفسها عن التصرف في عنصر من عناصرها، فالتصرف في الملكية ينقلها من

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.

2- العمرية بوقرة، مرجع سابق، ص 64.

المالك إلى غيره، فلا تعود إلا بسبب جديد من أسباب كسب الملكية، أما التصرف في عنصر من عناصر الملكية فلا ينقل الملكية من المالك إلى غيره، بل يستبقى المالك ملكه<sup>1</sup>. بما أنه للمالك الحرية الكاملة في التصرف حسب الأصل، فهناك استثناءات تقيد فيها سلطة المالك في التصرف القانوني، ويحرم من هذه السلطات بصفة مؤقتة بموجب أمر في القانون أو شرط يرد في العقد، مثل ملكية الأسرة حسب ما ورد في المادة 740 من القانون المدني، كما قد يكون المنع من التصرف منعا دائما كما في الأموال الموقوفة<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### الملكية الشائعة

الشيوع هو حالة قانونية يكون فيها الحق العيني مملوكا لعدة أشخاص دون تحديد نصيب كل منهم ماديا في الشيء، لكنه يتعين معنويا في الحق نفسه<sup>3</sup>. عرفت المادة 713 من القانون المدني<sup>4</sup> بأنها: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك".

فإن الملكية الشائعة هي أن يملك اثنان أو أكثر شيئا دون أن تحدد حصة كل منهم فيه ماديا، بل تبقى معنوية، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يوجد دليل على غير ذلك، كما ورد في المادة سالفا، ويترتب على هذا النوع من الملكية مجموعة من الأحكام تتعلق بكيفية تمتع الشركاء بحقوقهم في المال الشائع والتصرف فيه، وكذلك بكيفية انتهاء حالة الشيوع.

1- أحمد عيادي، مرجع سابق، ص 45.

2- العيد فار، مرجع سابق، ص 83.

3- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 64.

4- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

## أولاً: التمتع والتصرف في الملكية الشائعة

نصت المادة 714 من القانون المدني على ما يلي: " كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها ويستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء".

فلكل شريك في الشيوع الحق في استعمال حصته والتصرف فيها كما يشاء، باعتباره مالكا لها ملكية تامة، غير أن هذه الملكية، ما دامت غير مفرزة، فإن استعمال الشريك لحصته لا يتم بمعزل عن باقي الشركاء، بل حقه يمتد إلى كامل المال الشائع، كما أن حقوق الشركاء الآخرين تمتد بدورها إلى نفس المال، بما فيه الحصة التي يملكها هذا الشريك، ولذلك فإن مبدأ الإدارة المشتركة للمال الشائع يصبح ضرورياً، ويفترض إما أن يتفق الشركاء على كيفية إدارة هذا المال، وفي هذه الحالة يلزمهم الاتفاق، أو في حالة غياب الاتفاق يتدخل القانون لتحديد كيفية الإدارة وتحديد الأغلبية المطلوبة لاتخاذ القرارات، أما فيما يخص تصرف الشريك في حصته الشائعة، فإنه يخضع لنفس القواعد المقررة للملكية الفردية، طالما لم يترتب على هذا التصرف ضرر ببقية الشركاء.

## 1- تصرف الشركاء مجتمعين:

يكون في عدة صور، فإذا تصرف الشركاء في كامل الملكية العقارية الشائعة، فإن ذلك يعد من قبيل إنهاء حالة الشياح بين جميع الشركاء. وإذا تصرفوا في جزء مفرز، فإن الجزء المتصرف فيه يخرج من نطاق الملكية الشائعة<sup>1</sup>.

هذا ما نصت عليه المادة 715 من القانون المدني<sup>2</sup>: " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك".

من المقرر قانوناً أنه يحق للشركاء الذين يملكون على الأقل 3\4 من المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية. ولما ثبت أن الوكيل عن

1- يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 79.

2- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

المتدخلين في الخصام قام ببيع 4\3 من العقار المشاع إلى المدعى عليهم دون إعلان هذا التصرف إلى باقي الشركاء كما يقتضيه القانون<sup>1</sup>، فإن القرار المطعون فيه للمحكمة العليا المؤرخ في 28\10\1992 أكد على أن صحة البيع قد خرق القانون<sup>2</sup>.

## 2- تصرف أحد الشركاء لوحده:

نصت المادة 718 من القانون المدني<sup>3</sup> على أنه: " لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء". أي أنه من حق كل شريك في الملكية الشائعة أن يقوم بما يلزم لحماية المال المشترك والحفاظ عليه، حتى وإن لم يحصل على موافقة باقي الشركاء. قد قضت المحكمة العليا في قرار لها ما يلي: " من المقرر قانوناً أن كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً و له أن يتصرف فيها"<sup>4</sup>. في قرار آخر أقرت مبدأ مفاده أنه: " يجوز للشريك في الشيوع التصرف في حصته شريطة عدم الإضرار بحقوق باقي الشركاء"<sup>5</sup>.

## ثانياً: انقضاء الشيوع العادي

حدد المشرع الجزائري في أحكام القانون المدني أنواع القسمة التي تزيل الشيوع مباشرة، وهي القسمة الاتفاقية أو الرضائية أو الودية، والقسمة القضائية. أما قسمة المهايأة فهي ليست قسمة تزيل الشيوع، إنما مناوئة بين الشركاء في الانتفاع بالملكية الشائعة، فهي

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة 13، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2014، ص 115.

2- قرار المحكمة العليا رقم 92343 بتاريخ 28 أكتوبر 1992، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 1، 1992.

3- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 63765 بتاريخ 29 أكتوبر 1990، مجلة المحكمة العليا، العدد 4، قسم الوثائق، 1990، ص 28.

5- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 161833 مؤرخ في 30 سبتمبر 1998، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 1998، ص 195.

قسمة منفعة أو استغلال<sup>1</sup>.

### 1- القسمة الاتفاقية أو الرضائية أو الودية:

نصت المادة 723 من القانون المدني<sup>2</sup> على أنه: " يستطيع الشركاء إذا انعقد اجتماعهم، أن يقسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها، فإذا كان بينهم من هو ناقص وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون".

تضح من خلال هذا النص أن القسمة الاتفاقية هي تلك التي تتم باتفاق الشركاء على اقتسام المال الشائع بينهم إلى حصص، فتجرى بين المتقاسمين في الملك الشائع بالتراضي، ويعد إجماع الشركاء الشرط الضروري في القيام بالقسمة الاتفاقية<sup>3</sup>.

من الإجراءات التي يفرضها القانون للقسمة الاتفاقية، إعداد مخطط موقع الأمكنة وخمس نسخ من مشروع القسمة يعدها خبير عقاري مختص ومعتمد لدى جهة القضاء، وترفع التقارير بطلب تجزئة العقار من طرف الشركاء في الشروع أو الموثق، خاصة إذا كان عقارا أين يخضع للشكلية المطلوبة في المادة 323 مكرر من القانون المدني<sup>4</sup>، وتودع الوثائق بالمصلحة التقنية للتهيئة والتعمير على مستوى البلدية.

تراجع التقارير وتعاين الأمكنة ليقتراح على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح قرار التجزئة، التي تؤخذ والتقارير المعدة من طرف الخبير إلى الموثق الذي يحرر عقد القسمة ليسجله ويشهره بالمحافظة العقارية، لأن عدم احترام ذلك يجعل القسمة الودية مستبعدة،

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

2- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

3- مريم تومي، " قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد والسياسة والقانون، العدد 45، جامعة باجي مختار، عنابة، 2016، ص 131.

4- أنظر المادة 323 مكرر 1 و2 من القانون المدني.

الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في قرار صادر عن غرفتها العقارية بتاريخ 18\06\2002<sup>1</sup>.

في 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 بالاتصال برئيس المحكمة ليأذن 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 طبقاً للقانون<sup>2</sup>.

في حالة الغبن إذا زاد عن الخمس جاز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، كما أن للمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعى نقداً أو عيناً ما نقص من حصته<sup>3</sup>.

## 2- القسمة القضائية:

يتم اللجوء إلى القسمة القضائية في حال تعذر القسمة الاتفاقية لعدم إجماع الشركاء أو وجود غائب منهم أو ناقص الأهلية، فيتم اللجوء إلى القضاء لقسمة المال الشائع، فمصدر القسمة هنا هو القضاء<sup>4</sup>.

هذا حسب ما نصت عليه المادة 724 من القانون المدني<sup>5</sup>: " إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.

1- مريم تومي، مرجع سابق، ص 132.

2- أحمد عيادي، مرجع سابق، ص 49.

3- راجع نص المادة 732 من القانون المدني.

4- عمار حمدة، مرجع سابق، ص 25.

5- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته".

منه فعملية القسمة القضائية تمر وجوبا بمرحلة تعيين خبير لتقويم المال الشائع وقسمته إلى حصص<sup>1</sup>، وقد قضت المحكمة العليا في قرار لها في 19\04\1989 بما يلي: " من المقرر قانونا أنه إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشبوع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن الأرض المتنازع عليها ملكية مشاعة بين الورثة فإن قضاة الاستئناف الذين قضوا بطرد الطاعن تأسيسا على تقرير الخبير دون أن يتم إدخال جميع الورثة في النزاع يكونوا بقضائهم كما فعلوا خرقوا القانون"<sup>2</sup>.

تكون القسمة القضائية إما في شكل قسمة عينية (أ) أو قسمة تصفية (ب).

#### أ - القسمة العينية:

هي الأصل في قسمة العقار، وتعين المحكمة إذا رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته<sup>3</sup>.

إذا لم يتضمن تقرير الخبرة هذه البيانات وقيمة كل حصة من حصص الشركاء، وصادقت المحكمة على التقرير، فإن الحكم لا يسجل، وما يترتب عنه هو عدم إمكانية الأطراف من الحصول على نسخة تنفيذه منه<sup>4</sup>.

1- أحمد عيادي، مرجع سابق، ص 55.

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 51109 بتاريخ 19 أبريل 1989، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 1991، ص 17.

3- راجع نص المادة 724 من القانون المدني.

4- العيد فار، مرجع سابق، ص 87.

في حال تعذر التراضي بين الشركاء وتجنباً للنزاع بينهم، فتنتم القسمة عن طريق الاقتراع، وتثبت المحكمة هذه الطريقة في المحضر، ثم تصدر حكماً يحدد النصيب لكل شريك<sup>1</sup>.

فللخبرة أهمية كبيرة في عملية القسمة، نظراً لهدفها في تحقيق العدالة والمساواة، ومادامت القسمة العينية ممكنة فإنها تصبح وجوبية متى تمسك بها أحد الأطراف<sup>2</sup>. حيث أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 27\09\2000 أن المادة 728 من القانون المدني تشترط لبيع العقار بالمزاد العلني أن تكون القسمة مسجلة أو ينجر عنها انخفاض كبير في قيمة المال المراد قسمته، وحيث أن العقار المشترك قابل للقسمة وأن قسمته لا تؤدي إلى انخفاض قيمته<sup>3</sup>.

يجب على القاضي عند توزيعه الحصص أن يبين حصة كل شريك عينا وما يعادل قيمتها، وإذا كان المال المقسوم عقاراً وجب ذكر معالم الحصة التي آلت إلى كل شيء وقيمتها حتى يتسنى شهرها، وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار الذي ذكر سابقاً كالتالي: " حيث أن الرجوع إلى الحكم المعاد والقرار المؤيد له نجد بالفعل أن المحكمة صادقت على تقرير الخبير، وتبنت مشروع القسمة المقترح من طرفه، لكنها لم تحدد أنصبة الأطراف باعتبار أن موضوع النزاع هو إنهاء حالة الشيوخ وتحديد نصيب كل وارث، وأن مصادقة قضاة المجلس على حكم لا يمكن تنفيذه بدون تبرير، أو القول بأن الخبرة أعطت كل وارث نصيبه، بدون أن يبينوا ذلك النصيب ولم يحدده، ويعتبر قصوراً في التسبب مما يؤدي إلى نقض وإبطال القرار المطعون فيه"<sup>4</sup>.

1- راجع نص المادة 727 من القانون المدني.

2- أحمد عيادي، مرجع سابق، ص 51.

3- قرار المحكمة العليا رقم 201854 بتاريخ 27 سبتمبر 2000، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص، 2000، ص 274

4- عادل بوحديش، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري، مذكرة نهاية التكوين لنيل شهادة المحكمة العليا في القضاء، الدفعة 14، مجلس قضاء بومرداس، 2006، موقع [bibliodroit.com](http://bibliodroit.com).

## ب- القسمة بالتصفية:

يلجأ إلى قسمة التصفية في حال عدم إمكانية إجراء القسمة العينية، ولا يتصور إجراؤها إلا ببيع العقار المشاع، مع إقرار القانون أن يكون البيع عن طريق المزاد العلني سواء فيما بين الشركاء أو لعامة الناس، حفاظا على حقوق الشركاء في الشياخ<sup>1</sup>. وذلك حسب ما ذكر في نص المادة 728 من القانون المدني: " إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع".

فمثلا في حال كان العقار المملوك على الشيوع مصنعا فإن القسمة العينية تؤدي إلى نقص كبير في قيمته، فإن للقاضي الحكم في دعوى القسمة بإجراء قسمة تصفية من خلال المزاد العلني<sup>2</sup>.

إذ حسب قرار المحكمة العليا المؤرخ في 05\11\1984: " إذا لم يثبت أن الدار محل النزاع غير قابلة للقسمة، فإن لقضاة الاستئناف صرف الأطراف للتقاضي من جديد أمام المحكمة الابتدائية، ليتبين عن طريق الخبرة أن العقار لا يقبل القسمة حقيقة كما يزعمه الطاعنون وكانوا على صواب فيما قضوا فيه"<sup>3</sup>.

كما في قرار آخر مؤرخ في 02\06\1986: " كان من المقرر قانونا أنه في حال تعذر القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد وذلك بالطرق المنصوص عليها قانونا"<sup>4</sup>.

1- يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 109.

2- أحمد عيادي، مرجع سابق، ص 52.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 33797 بتاريخ 05 نوفمبر 1984، مجلة المحكمة العليا، العدد 3، قسم المستندات، 1984، ص 71.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 41996 بتاريخ 02 جوان 1986، مجلة المحكمة العليا، العدد 3، قسم المستندات، 1986، ص 78.

## 3- قسمة المهايأة:

تناول المشرع قسمة المهايأة في القانون المدني تحديدا في المواد من 733 إلى 736، و ورد في المادة 733: "يتفق الشركاء في قسمة المهايأة على أن يختص كل منهم بجزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء، ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد عن 5 سنوات.

فإذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بـ 3 أشهر أنه لا يرغب في التجديد.

وإذا دامت قسمة المهايأة 15 سنة انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك.

وإذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال الشائع مدة 15 سنة، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة".

قد قضت المحكمة العليا في قرار لها<sup>1</sup>: " من المقرر قانونا أنه إذا دامت قسمة المهايأة 15 سنة انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون لما كان من الثابت في قضية الحال أن القسمة قد تمت بصفة ودية بين أطراف النزاع منذ أكثر من 15 سنة ومن ثم قام مصادقة قضاة الموضوع على تقرير الخبير الذي أعاد القسمة من جديد بعد خطأ في تطبيق القانون، ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه".

فقسمة المهايأة هي انتفاع لا قسمة ملكية، وهي لا تنهي حالة الشيوع، وطريقة من طرق إدارة المال الشائع<sup>2</sup>، والقسمة المهايأة تكون إما مكانية أو زمانية:

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 59514، بتاريخ 09 ماي 1990، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، قسم الوثائق، 1990، ص 35.

2- عمار حمدة، مرجع سابق، ص 29.

## أ- القسمة المهايأة المكانية:

نصت على هذه القسمة المادة 733 من قانون مدني السابقة الذكر، إذ تنشأ باتفاق الشركاء على أن يختص كل واحد منهم بمنفعة جزء مفرز يتناسب مع حصته، متنازلاً في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء لصالح بقية الشركاء كل بقدر نصيبه، وبذلك يتهيأ لكل واحد من الشركاء أن يحول مالا مفرزا يستقل بإرادته واستغلاله والانتفاع به، سواء بالسكن أو بالمزارعة أو بالإيجار. ولا يجوز أن تفوق مدة الاتفاق 5 سنوات<sup>1</sup>.

في حال لم يتفق الشركاء على مدة أو انقضت المدة المتفق عليها ولم يبرم الشركاء اتفاقاً جديداً، فإن المهايأة تتجدد تلقائياً لمدة سنة واحدة، وتبقى تتجدد إلى غاية إعلان أحد الشركاء عن عدم رغبته في التجديد، شرط أن يتم ذلك بموجب إعلان قبل انتهاء السنة الجارية بـ 3 أشهر على الأقل<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة أنه في حال دامت القسمة النهائية 15 سنة انقلبت إلى قسمة نهائية، شرط أن لا يكون الشركاء قد اتفقوا على غير ذلك، حسب ما نصت عليه المادة 733 المذكورة سابقاً، إضافة إلى قرار المحكمة العليا المؤرخ في 30\09\1998: " إذا دامت قسمة المهايأة 15 سنة انقلبت إلى قسمة نهائية، وبما أن المطعون ضده قد مارس حيازة طويلة منذ 1933 إلى سنة 1990 على الحصة التي تعود إليه بموجب قسمة المهايأة التي تتحول إلى قسمة نهائية بالشغل والاستغلال دون أن يقع أي احتجاج من قبل الورثة الآخرين طبقاً للفقرة الثانية من المادة 733 من القانون المدني، فأن قضاة الموضوع قد استنتجوا ذلك بما لهم من سلطة تقديرية، فإنهم يكونون قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً"<sup>3</sup>.

1- عبد المجيد رحابي، أحكام قسمة الملكية العقارية الشائعة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يانتة 01، 2019، ص 195.

2- عبد المجيد رحابي، مرجع سابق، ص 195.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 181703 بتاريخ 30 سبتمبر 1998، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، قسم الوثائق، 1998، ص 37.

## ب- القسمة المهايأة الزمانية:

نصت عليها المادة 734 من القانون المدني: "يجوز أن تكون قسمة المهايأة أيضا بأن يتفق الشركاء على أن يتناولوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته".

فيتفق الشركاء على أن يتناولوا في الانتفاع بكامل المال المشترك، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته، وللشريك أن يتصرف في حقه في المال الشائع دون تقديم حساب لشركائه، شرط الامتناع عن كل عمل يمس بحقوقهم<sup>1</sup>.

لا تتقلب المهايأة الزمانية إلى قسمة نهائية مهما طال مدتھا، كونھا تبقي المال الشائع على حالته دون إفراز، وإنما تقسم زمن الانتفاع به، عكس المهايأة الزمانية التي تقسم المال الشائع أجزاء مفرزة<sup>2</sup>.

مثال القسمة المهايأة الزمانية أن يشترك 3 أشخاص في الشيوع بأن يكون للأول النصف، والثاني والثالث السدس، ويملكون أرضا فلاحية فيمكن لهم الاتفاق على قسمتها مهايأة زمنية، وذلك بأن يتولى صاحب النصف استغلالها لمدة 3 سنوات، وصاحب الثلث لسنتين وصاحب السدس لسنة واحدة، ويجوز لهم الاقتراع لترتيب دور كل واحد منهم<sup>3</sup>.

## ثالثا: آثار القسمة

يترتب على القسمة الآثار التالية، الأثر الكاشف(1)، الأثر الرجعي (2).

## 1- الأثر الكاشف للقسمة (الإفراز):

تنص المادة 730 من القانون المدني: "يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع، و أنه لم يكن مالكا على الإطلاق لباقي الحصص الأخرى".

1- عبد المجيد رحابي، مرجع سابق، ص ص 196-197.

2- عمار حمدة، مرجع سابق، ص 30.

3- عبد المجيد رحابي، مرجع سابق، ص 197.

فعندما يفرز نصيب كل شريك بالقسمة يصبح مالكا وحده لنصيبه هذا ومن وقت أن تملك الشيوخ، وإذا كان قد تملك في الشيوخ بالميراث، اعتبر مالكا لحصته من يوم وفاة المورث، وفي المقابل لا يعتبر شريك أنه قد تملك حصة شائعة في نصيب آخر آل إلى متقاسم معه بالإفراز.

فحسب كونها تكشف عما يملكه الشريك مفرزا في المال الشائع، بل لها أيضا أثر رجعي، أي أنها ترجع بملكية الشريك لنصيبه المفرز إلى الوقت الذي بدأ فيه الشيوخ<sup>1</sup>.

**2- الأثر الرجعي:**

هو كل متقاسم يعتبر أنه كان مالكا ملكية مفرزة منذ بداية الشيوخ للحصة التي آل إليها بموجب القسمة، ويستطيع بواسطته معرفة أساس الحق الذي كشفت القسمة عنه وعن تاريخ قيام هذا الأساس<sup>2</sup>.

وينتج عن الأثر الرجعي عدة نتائج:

- عدم قدرة امتلاك المتقاسم ثمار حصته وحده إلا من وقت القسمة.
- بقاء الرهن نافذا على الحصة التي آلت إلى الشريك الراهن.
- نقض القسمة للغبن، وهذا في القسمة الاتفاقية<sup>3</sup>.

بحيث يحق للمتقاسم المغبون إذا تجاوز الغبن 5\1 أن ينقض القسمة إذا كانت اتفاقية، أما القسمة القضائية فلا يجوز نقضها كونها أجريت من طرف القضاء، وأن الطرف المغبون قد تظلم أثناء إجراءات القسمة<sup>4</sup>.

1- عادل بوحديش، موقع [bibliodroit.com](http://bibliodroit.com)، مرجع سابق.

2- ندى زنت، مهجة بليرون، القسمة القضائية للعقار، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، تخصص قانون أعمال، جامعة 8 مارس 1945، قالمة، 2023، ص 62.

3- عمار حمدة، مرجع سابق، ص 73.

4- العيد فار، مرجع سابق، ص 89.

يطبق على القسمة الاتفاقية أحكام الغبن في بيع العقار المنصوص عليها في المادة 358 من القانون المدني: " إذا بيع عقار بغبن يزيد عن 511 فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى 514 ثمن المثل.

ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن 511 أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع".  
وذلك نظرا إلى أن القسمة الاتفاقية عقد، وتسري عليه أحكام العقد من حيث وجوب الالتزام بكل آثاره.

## المطلب الثاني

### دور الخبرة في منازعات المتعلقة بالمسح العقاري

يعتبر المسح العقاري من أبرز الآليات التنظيمية في ضبط الأملاك العقارية، غير أنه لا يخلو من منازعات قد تطرأ أثناء تنفيذه أو بعد اكتماله، إذ تنتوع هذه المنازعات بين ما يتعلق بإجراءات سير عملية المسح (الفرع الأول)، وما يتصل بالقيود الأول في السجل العقاري وما يليه من إجراءات (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

تثار أثناء تنفيذ عملية المسح العقاري جملة من الإشكالات التي تمس سيرها السليم، من ذلك ما يتعلق بالأخطاء في القياس وحساب المساحات (أولا)، أو تسجيل العقار في حساب مجهول (ثانيا)، وكذا إعداد عقد شهرة بعد صدور قرار الوالي (ثالثا).

#### أولا: اللجوء إلى الخبرة بصدد الأخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين، من حساب المساحات العائدة لأملكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملكهم من خلال الفارق في المساحة العالية ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة

والمصفوفة خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها المقدرة بـ 20\1<sup>1</sup>.

في هذه الحالة تكون قياسات المعاينة أثناء عملية المسح لا تعبر عن سعة المسح الحقيقية للوحدة العقارية، فيظهر فارق في المساحة بالزيادة في وثائق المسح غير موجودة فعليا، وغالبا ما تثار هذه الحالة من قبل شاغل الوحدة العقارية أو من قبل المحافظ العقاري، وتبدأ إجراءات التصحيح بناءً على طلب يقدمه المعني إلى المحافظ العقاري يكون موضوعه طلب تصحيح مساحة، يرفقه بتقرير خبرة يدعم به جدية ادعائه خاصة في حالة عدم وجود سند ملكية<sup>2</sup>.

قد صدرت التعليم رقم 3883 المؤرخة في 27\07\2004 المتضمنة كيفية علاج أخطاء القياس التي قررت أنه إذا كان فرق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى نسبة 20\1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى فإنه يمكن إشهاره طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية، أما إذا تجاوز ذلك الفارق فلا بد من تسوية هذه الوضعية، خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها<sup>3</sup>.

ما إن يتجاوز ذلك الفارق فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهمتها، ومن أجل ذلك قامت المديرية العامة للأماكن الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعني، إذ يتقدم بطلب شفوي أو كتابي لمدير مسح الأراضي، ويرفق معه نسخة من عقد الملكية المشهر، أما إذا اتصل مباشرة بالمحافظ العقاري، فالمحافظ مطالب بإرسال طلب مكتوب لمديرية المسح خلال 15 يوما من تاريخ الاتصال، سواء من طرف المعني أو من طرف المحافظة العقارية، وإذا تم فعلا تصحيح الخطأ، تودع الوثائق الجديدة الناتجة عن مصفوفة مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية

1- سفيان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، ص 11.

2- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع

العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014، ص 44.

3- العمري بوقرة، مرجع سابق، ص 369.

قبل انقضاء المهلة نفسها (15 يوما)، ويملك المحافظ العقاري مهلة 48 ساعة فقط لإدخال التصحيح.

لكن إذا تم اكتشاف الخطأ بعد صدور الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري، فلا يمكن إتباع الطريق الإداري ويبقى الحل الوحيد هو اللجوء إلى القضاء وطلب الحكم بإعادة مسح القطعة، لأن الترقيمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا قضائياً<sup>1</sup>.

### ثانياً: اللجوء إلى الخبرة بصدد تسجيل العقار في حساب مجهول

من أكثر الحالات شيوعاً هي تسجيل العقار في حساب مجهول، عادة يكون المتسبب فيها هو المواطن لعدم تقديمه السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، أو فرق المسح نتيجة عدم جديتها في أداء مهامها كعدم الانتقال في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، ما يؤدي إلى عدم حضور المواطنين المعنيين بعملية المسح<sup>2</sup>.

لعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تحمل رقم 4168 بتاريخ 2004\09\04، حيث تتم تسوية وضعية هؤلاء بتوجيه طلب الترقيم إلى مدير الحفظ العقاري، الذي يتولى خلال 8 أيام من تاريخ الاستلام فحصه وطلب المعلومات من مصلحتي مسح الأراضي وأموال الدولة، وللمصلحتين أجل 45 يوماً من تاريخ مراسلتها للرد، وعند استلام مدير الحفظ العقاري كامل المعلومات المطلوبة، يصدر أمراً للمحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت، وذلك حسب كل حالة<sup>3</sup>.

لابد من انتقال عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجبارياً لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وللمحافظ العقاري الرد بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت حسب كل حالة عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 يوماً من تاريخ استلام مدير الحفظ

1- محمد مرابط، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017، ص 65.

2- العمريّة بوقرة، مرجع سابق، ص 370.

3- عائشة بن زردة، "العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 7، العدد 2، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2021، ص 983.

العقاري المعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري بالقيام بالترقيم النهائي إذا كان العارض مالك سند الملكية له حجية كاملة.

يشار إلى أنه في حال لم يطالب بالعقارات المسجلة في حساب المجهول خلال سنتين من تاريخ ترقيمها ترقيما مؤقتا، انتهى بالترقيم النهائي لفائدة الدولة<sup>1</sup>.

بصدور قانون المالية لسنة 2018<sup>2</sup> أضاف المشرع تعديلا آخر على نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75<sup>3</sup>، وأنشأ حسابا يسمى حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، إذ استبدل بها الحساب المجهول، ويسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات المسح و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه، ومنح أجل 15 سنة لأصحاب السندات القانونية التدخل لتسجيلها بأسماء أصحابها تحت طائلة ترقيمها نهائيا باسم الدولة<sup>4</sup>.

كما جاء نفس القانون بموجب مادته 87 بإضافة جديدة، حيث سمح للمالك بسندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية بعد سنة 1975 باسترجاع عقاره إداريا في حالة تسجيله بصفة مؤقتة لصالح شخص آخر حتى بعد انتهاء آجال الترقيم المؤقت، بعدما كان سابقا يتوجه للقضاء لاسترداد ملكيته<sup>5</sup>.

1- التعلية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2- قانون رقم 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج. عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017.

3- الأمر 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

4- إسماعيل بن عامر، الطيب بن عطاش، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، معهد العلوم الاقتصادية والتسيير، قسم الحقوق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، 2018، ص 35.

5- إسماعيل بن عامر، الطيب بن عطاش، المرجع نفسه، ص 36.

الحكمة من إضفاء هذا التعديل هو إضفاء الحماية الكاملة للعقد المشهر، وتجنب النزاعات التي أصبحت تعج بها المحاكم.

### ثالثاً: إعداد عقد شهرة بعد صدور قرار الوالي

تنص المادة 1 من المرسوم رقم 83-352<sup>1</sup> المتضمن إعداد عقود الشهرة على ضرورة التوقف عن إعدادها بمجرد صدور القرار الولائي المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، باستثناء الحالات السابقة على صدور القرار والتي يكون الموثقون قد شرعوا فيها<sup>2</sup>.

في هذا الصدد نصت المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 على أن: " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

يلاحظ من خلال ما سبق أن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل الموثقين والسلطات الإدارية.

هنا اللجنة المنشأة خصيصاً بمناسبة إجراءات العمليات المسحية هي المتكفلة بحل هذه النزاعات وإلا كان على المتضرر اللجوء إلى القضاء<sup>3</sup>.

1- مرسوم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج. عدد 21، صادر في 24 مايو 1983، ملغى بمرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج. عدد 26، صادر في 25 مايو 2008.

2- العمرية بوقرة، مرجع سابق، ص 371.

3- العمرية بوقرة، المرجع نفسه، ص 371.

## الفرع الثاني

### النزاعات المتعلقة بالقيود الأول في السجل العقاري والإجراءات اللاحقة له

لا تقف النزاعات عند حدود تنفيذ عملية المسح العقاري، بل تمتد لتشمل ما ينتج عنها، وعلى رأس ذلك القيد الأول في السجل العقاري (أولاً)، والإجراءات التي تليه (ثانياً).

#### أولاً: النزاعات المتعلقة بالقيود الأول في السجل العقاري

تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 93-123<sup>1</sup> على: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية".

فبمجرد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي، تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، ويتم عن الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، لقاء محضر استلام يحرره المحافظ العقاري، والذي يكون محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح، ولمدة 4 أشهر يجدد فيها المحضر كل 15 يوماً، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة نظراً لما لهذا الشهر من أهمية بالغة، إذ يعلم المالكين وأصحاب الحقوق على عملية تأسيس السجل العقاري، ويمكنهم الإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح، ويمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير<sup>2</sup>.

1- المرسوم التنفيذي 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة

1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج. عدد 34، مؤرخ في 23 مايو 1993.

2- فريد بقة، فعالية آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014، ص ص 74-75.

يتضمن المرسوم رقم 63-76<sup>1</sup> ثلاث حالات لترقيم العقارات الممسوحة وهي كالتالي:

### 1- الترقيم النهائي:

ورد في المادة 12 من المرسوم رقم 63-76، السالف الذكر، على أنه: " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية".

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد الدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا لنص المادة 16 من هذا المرسوم، وذلك دون التقيد بآجال محددة<sup>2</sup>.

فالترقيم النهائي يرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، فإذا كان السند القانوني ثابتا ولا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محلا لترقيم نهائي، والسندات المقبولة من هذا النوع من الترقيم هي السندات الرسمية والغير رسمية<sup>3</sup>.

هذه السندات يكون معتدا بها قانونا، مثل السندات الرسمية المشهورة والغير مشهورة، العقود التوثيقية والعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971، كما يعد الترقيم نهائيا كذلك عن انقضاء مدة الترقيم المؤقت في حالة عدم تسجيل أي اعتراض ضمن الآجال المنصوص عليها، وفي الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء، ويثبت هذا الأخير حكم عدم تأسيس الاعتراض<sup>4</sup>.

1- المرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

2- أحمد ضيف، إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 430.

3- مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015، ص 103.

4- سعاد بن إيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020، ص 52.

الجدير بالذكر أن الترقيم النهائي لا يتم الطعن فيه إلا قضائياً، طبقاً للمبدأ الذي ينص على أنه: "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسجلة في دفتر العقاري إلا قضائياً".

بناءً على هذا المبدأ، ففي قرار المحكمة العليا المؤرخ بتاريخ 23\02\2005، أقام (ت-ب) بواسطة محاميه الأستاذ عبدون محند طعناً في القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 9 ديسمبر 2000، الذي بناءً على إرجاع القضية بعد الخبرة المأمور بها بموجب القرار الصادر عن نفس المجلس بتاريخ 19 ديسمبر 1998 قضى بالمصادقة على تقرير الخبير بوشامة، وبالنتيجة إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الرامية إلى وضع الحدود بين ملكية الأطراف في تحديد التعدي من طرف (ح-س) ومن معه.

حيث أن الخبير سبكي شعبان والخبير بوشامة الطيب حددوا التعدي المرتكب على الجهات الثلاثة الأخرى، وامتنع من تحديد التعدي فيما يخص الممر خرقة لنص المادة 875 من القانون المدني.

حيث أن العمليات التي قامت بها مصلحة مسح الأراضي فهي منازعة من كل طرف لأنها تضر بحقوقهم، ولأن الخبير لاحظ التعدي من الجهة الشرقية ذات 560 متر مربع و لم يتم بالقياسات من الجهة الأخرى وخلص إلى أن تبقى الحالة كما هي متناقضا مع العمليات المذكورة في التقرير... ولا يجوز للمجلس أن يأخذ برأي الخبير طبقاً لنص المادة 2\54 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث عين الخبير بوشامة من أجل إجراء خبرة مضادة حول البحث فيما يخص الممر الذي أجري توسيعه عام 1996 بعد الحكم الصادر في 6 جوان 1995 خرقة للمادة 875 من القانون المدني، وأن القرار المطعون لم يفصل في هذا النزاع، حيث أن المجلس لم يجب عن طلبات العارض المؤرخة في 11 مارس 2000 و 27 ماي 2000 وبامتناعه عن

الإجابة يعتبر القرار عديم الأسباب<sup>1</sup>.

ما يترتب عن الترقيم النهائي ليس فقط جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير فقط، وإنما جعلها كذلك سند ملكية، فالترقيم النهائي يكتسي قوة إثباتية كبيرة هي نفس القوة الإثباتية للعقد الرسمي، ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء<sup>2</sup>.

## 2- الترقيم المؤقت:

فيما يتعلق بمنازعات الترقيم المؤقت، نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر على أنه: " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري".

وذلك سواء كان النزاع حول الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر (أ)، أو سنتين (ب):

### أ - الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

يبدأ سريان هذه المدة من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية، ويتحول هذا الترقيم إلى نهائي بعد انقضاء المدة المحددة قانوناً، إذا لم يقدم أي اعتراض ولم يتم سحبها من طرف المحافظ العقاري، لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها، أو إذا رفضت هذه الاعتراضات يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني<sup>3</sup>.

تبلغ هذه المنازعات إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم وفقاً للمادة 214 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، ويقوم المحافظ العقاري بإجراء مصالحة بين الأطراف وبتحرير محضر المصالحة في حالة توصله إلى التوفيق بينهم، ويكون للاتفاقات المدرجة في المحضر الذي يعده المحافظ العقاري قوة إلزامية لهم، وبالتالي لا يمكن التراجع عن هذه

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 282811 بتاريخ 23 فيفري 2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، قسم الوثائق، 2005، ص ص 234-236.

2- أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 181.

3- فريد بقة، مرجع سابق، ص 75.

الاتفاقات، وفي حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة يحرر محضرا بعدم الصلح ويبلغه إلى الأطراف، ويمنح مدة 6 أشهر من تاريخ تبليغ الأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>.

يشترط لقبول الاعتراض على الترقيم تقييده خلال الآجال المقررة للترقيم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراسته وإبداء رأيه مع إجراء محاولة للصلح بين الأطراف المتنازعة بعد استدعائهم كتابيا، لتدرج نتائجها في محضر للمصالحة بحسب الصلح الناتج أو الفاشل<sup>2</sup>.

**ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:**

ويبدأ سريانه من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها سندات كافية، ولا يملكون سندات معترف بها أو التي تثبت المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم، ويمكن للمحافظ العقاري سحب الترقيم في غضون مدة السنتين في حالة الاعتراض بتقديم معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة، كظهور المالك الحقيقي، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بانقضاء مدة السنتين<sup>3</sup>، إذ نصت المادة 14 من المرسوم 63-76 في الفقرة الأولى منها والتي نصت على أنه: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانه ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

إن لم يتم تسجيل أي اعتراض، عندئذ يسلم المحافظ العقاري للمالك المكرسة حقوقه بصفة نهائية<sup>4</sup>.

كما تم ذكره في الفقرة الثانية من المادة سابقة الذكر: "ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة...".

1- أسماء شويحات، إجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017، ص 75.

2- أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 432.

3- فريد بقة، مرجع سابق، ص 76.

4- فريد بقة، المرجع نفسه، ص 76.

قد بينت المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر طريقة تطبيق الاعتراض على الترقيم المؤقت التي نصت على أنه: " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 63 و64 أعلاه بموجب رسالة موسى عليها، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية. تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص. وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف. وتكون للطرف المدعى مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة. تشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه".

في قرار المحكمة العليا قضت بأن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذو القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائياً<sup>1</sup>.

**ثانياً: المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة بالقيود الأول في السجل العقاري**

بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتبين أن المحافظ العقاري قد يقوم بإشهار المحررات إذا كانت مستوفية للشروط الشكلية والموضوعية المحددة قانوناً، كما أنه

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 367715 بتاريخ 15 نوفمبر 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، قسم الوثائق، 2006، ص 413.

قد يرفض إجراء الإيداع أو الشهر إذا كانت المحررات غير مستوفية للشروط المطلوبة حسب الحالة.

### 1- رفض الإيداع:

يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض الإيداع لمودعي العقود والوثائق الرسمية في أجل 15 يوما من تاريخ رفض الإيداع، للمتضرر في أجل شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام القضاء ويكون هذا القرار مسببا تسببيا كافيا<sup>1</sup>.

ويكون الرفض في حالة ما إذا وجد العيوب أو النفاثس التي نصت عليها المادة 100 من المرسوم رقم 63-76، ويكون في حالة عدم تقديم الوثائق التالية إلى المحافظ العقاري:

– إما الدفتر العقاري.

– إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثنائق القياس.

– وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ ولم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.

وإذا قرر المحافظ العقاري رفض الإيداع فينصب على كل الوثيقة، حتى ولو كان سبب الرفض يتعلق ببعض البيانات أو بعض الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة، وفقا لنص المادة 106 من المرسوم نفسه، وذلك مع وجود استثناءات في بعض العقود، مثل حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بموجب عقد واحد، فالوثيقة المودعة قد تتضمن عدة مالكين أو مجموعة مالكين على الشيوع، وفي هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض جزئيا الإيداع ويقبل الباقي<sup>2</sup>.

1- سفيان العلمي، مرجع سابق، ص 30.

2- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 137.

## 2- رفض الإشهار:

قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، لكن بعد التمحيص والتدقيق في الوثائق يأمر بوقف تنفيذ إجراءات الإشهار إذا تبين له أن الوثائق المراد إشهارها مشتبهة بعيب من العيوب، أو غير مطابقة للبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة<sup>1</sup>.

وقد عدت المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 حالات رفض إجراء الإشهار على سبيل الحصر يذكر منها:

- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
  - تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.
  - يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- كما يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم المذكور سابقا، بأن الحق غير قابل للتصرف فيه، كما قد يظهر وقت التأشير على الإجراءات بأن الإيداع ملزم برفض الإشهار خلال 15 يوما من تاريخ إيداع السند، إذ أن الرفض يكون قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، طبقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 74-75<sup>2</sup>، قصد فهم موقعه الحقيقي كوسيلة فعالة في تحقيق التوازن بين التقنية والقانون.

1- سفيان العلمي، مرجع سابق، ص 30.

2- سعدية بن سليمان، منازعات الشهر العقاري المتعلقة بالحفظ العقاري، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، ص 32.

## المبحث الثاني

### حجية تقرير الخبرة القضائية في مجال المنازعات العقارية

يعد تقرير الخبرة القضائية من وسائل الإثبات ذات الطبيعة الفنية التي يلجأ إليها القضاء عند الحاجة إلى رأي مختص في مسائل تتجاوز المعرفة القانونية العامة، وتكمن أهميته في كونه أداة توضيحية تساهم في كشف الحقيقة، دون أن يعد دليلاً قاطعاً بذاته، ولا بد من بيان حجية هذا التقرير في الإثبات من خلال التطرق إلى إمكانية الاحتجاج به (المطلب الأول)، ثم إلى حدود سلطة القاضي في تقديره ومدى إلزاميته للخصوم (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### الاحتجاج بتقرير الخبرة القضائية

يثار عند الحديث عن إمكانية الاحتجاج بتقرير الخبرة القضائية تساؤلان أساسيان، أولهما يتصل بمدى حجيته في مادة الإثبات العقاري، لما لها من خصوصية (الفرع الأول)، وثانيهما يتعلق بالإجراءات التي تحيط بالخبرة قبل مباشرتها وبعد إيداعها، لما لها من أثر في تحديد مدى قبول التقرير وفعاليتها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### حجية الخبرة القضائية في الإثبات العقاري

تنص المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه<sup>1</sup>: " يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة، والقاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاده نتائج الخبرة".

1- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

يعتبر تقرير الخبرة من الأدلة التي لم يحدد لها القانون قوة ثبوتية معينة، سواء في مواجهة الخصوم أو في مواجهة القاضي<sup>1</sup>.

فيظهر من خلال المادة أن القاضي غير ملزم برأي الخبير<sup>2</sup>، كون عمل الخبير ليس سوى إجراءً توضيحياً لواقعة مادية، تقنية أو علمية محضة للقاضي، لا يقيد المحكمة في شيء وقت النظر في الموضوع<sup>3</sup>، فهو عنصر من عناصر الإثبات الخاضعة للتقدير المطلق للقاضي، وهو يقضي استناداً إلى ما اطمأن إليه واقتنع به من سلامة وكفاية ما قام به الخبير من أبحاث<sup>4</sup>.

كما توضح المادة إمكانية القاضي تأسيس حكمه على نتائج الخبرة بأكملها، بأخذ جزء منها، أو تعديلها، مادام غير ملزم برأي الخبير<sup>5</sup>، وعلى القاضي في حال استبعد نتائج الخبرة تسبب ذلك تفادياً للتعسف، حيث بعد الانتهاء من إعداد تقرير الخبرة وإيداعه، يتم مناقشة الخبرة من قبل الخصوم والقاضي<sup>6</sup>.

ويتم الإشارة إلى أن سلطة القاضي تتعطل في الأخذ بتقرير الخبرة متى اتفق الخصوم مسبقاً على الالتزام بما توصل إليه الخبير من نتائج، فلا مجال له هنا لمخالفة الخبرة، باعتبار أن الأطراف لهم مطلق الحرية في التصرف في حقوقهم<sup>7</sup>.

وللخصوم أن يبدوا كل ما لديهم من ملاحظات وأوجه دفاع عن حقوقهم وقت النظر في الموضوع، وإيداع ما لديهم من تحفظ أثناء مناقشة الخبرة<sup>8</sup>، كما لهم الحق في عدم التسليم بصحة ما جاء في تقرير الخبير القاضي، ولهم الحق في مناقشته وإيداع رأيهم إما

1- ذهبية بن عياد، مرجع سابق، ص 33.

2- محمد الطاهر بلعيساوي، مرجع سابق، ص 319.

3- عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 141.

4- محمد الطاهر بلعيساوي، غنية باطلي، مرجع سابق، ص 319.

5- عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق ص 141.

6- محمد الطاهر بلعيساوي، غنية باطلي، مرجع سابق، ص 320.

7- محمد الطاهر بلعيساوي، غنية باطلي، المرجع نفسه، ص 320.

8- عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 143.

بالقبول أو الرفض، أما القاضي ففي حالة حكمه ببطلان تقرير الخبرة فهو ملزم باستبعاده من موضوع الدعوى وعدم بناء حكمه عليه<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### إجراءات الخبرة القضائية

تخضع الخبرة القضائية لجملة من الإجراءات التي تواكبها قبل مباشرتها وبعد الانتهاء منها، وهو ما يقتضي الوقوف عن أبرز هذه المراحل الإجرائية، أي دراسة الإجراءات السابقة لإجراء الخبرة القضائية (أولاً)، ثم الإجراءات اللاحقة لإنجازها (ثانياً).

### أولاً: الإجراءات السابقة لإنجاز الخبرة القضائية

تتمثل هذه الإجراءات في ضرورة أداء الخبير لليمين (1)، وتبليغه بأمر تعيينه (2).

#### 1- أداء اليمين:

يعد أداء اليمين إجراءً جوهرياً يمكن الخبير بعد اكتسابه الصفة القانونية من مباشرة أعماله، ويتم ذلك أمام المجلس القضائي في جلسة خاصة يحرر على إثرها محضراً يوقع عليه كل من الرئيس والكاتب والخبير<sup>2</sup>.

فتنص المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يؤدي الخبير الغير مقيد في قائمة الخبراء، اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة. تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية".

بينما يؤدي الخبراء المقيدون أول مرة في قوائم المجالس القضائية اليمين المنصوص عليها، ويتم إعداد محضر أداء اليمين ويحتفظ به في أرشيف، يقوم الخبير الغير مقيد باليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة، وتودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية، حسب ما هو منصوص عليه في المادة 131 من قانون رقم 09-08

1- ذهبية بن عياد، مرجع سابق، ص 33.

2- العيد فار، مرجع سابق، ص 63.

المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، في حين أن المادة 50 من قانون الإجراءات المدنية القديم (الملغى) أجازت إعفاء الخبير من اليمين باتفاق الخصوم<sup>2</sup>.  
وينص على ذلك في صلب الحكم، فإذا امتنع الخبير عن أدائها، استطاعت الأطراف أن تستظهر ببطلان الخبرة<sup>3</sup>.

## 2- تبليغ الخبير بأمر تعيينه:

لا يمكن للخبير البدء في إنجاز الخبرة المطلوب منه إنجازها دون أن يكون على علم بصدور حكم قضائي كلفه بإنجازها<sup>4</sup>، و يبلغ الخبير بأمر تعيينه غالبا عن طريق الشخص الذي تعينه الخبرة، كما يمكن أن يرسل الأمر عن طريق البريد أو عن طريق إخطار من المحكمة التي عينته<sup>5</sup>.

ويقوم بتسليمه نسخة من الحكم الذي قضى بتعيينه، وهذا الخصم المعني هو الذي يكون عادة قد أودع لدى كتابة الضبط مبلغ التسبيق الذي حددته المحكمة<sup>6</sup>.  
وفور استلام الخبير للحكم الأمر بتعيينه فإنه يقوم باستدعاء الأطراف ويستلم منهم السندات والوثائق التي تثبت ادعاءاتهم، ثم يباشر دراستها والتحقق منها ميدانيا خصوصا إذا كان الأمر متعلقا بالعقار كتعيين الحدود بين المتخاصمين<sup>7</sup>.

## ثانيا: الإجراءات اللاحقة لإنجاز الخبرة القضائية

يجب بداية دراسة محتوى الخبرة القضائية(1)، ثم توضيح كيفية إيداع تقرير الخبرة القضائية لدى أمانة كتابة ضبط المحكمة المختصة(2)، إضافة إلى تقدير أتعاب الخبير القضائي(3).

1- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق

2- مراد نور الدين، معمر حيتالة، مرجع سابق، 2019، ص ص 60-62.

3- العيد فار، مرجع سابق، ص 63.

4- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 116.

5- العيد فار، مرجع سابق، ص 64.

6- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 117.

7- أحمد عيادي، مرجع سابق، ص 30.

**1- محتوى تقرير الخبرة القضائية:**

يقتضي الأمر توضيح شكل الخبرة القضائية (أ)، وكذلك مختلف العناصر التي يتضمنها (ب).

**أ- شكل تقرير الخبرة القضائية:**

يتضمن تقرير الخبرة القضائية خلاصة عن هوية الخبير والأطراف المعنيين، ويعرض القرار القضائي الذي كلف الخبير بالمهمة، من حيث نوعه وتاريخه والجهة التي أصدرته، مع تحديد طبيعة المهمة الفنية، كما يشير إلى أماكن إجراء الخبرة وتفاصيل مباشرتها، مع توثيق حضور أو غياب الأطراف بعد دعوتهم، كما يبين الوثائق والأشياء التي تسلمها الخبير، ويعرض أقوال وملاحظات ودفع الأطراف، ويشمل أيضا ما قام به الخبير من فحوصات ومعاينات، لينتهي بتحليل المعطيات والنتائج التي توصل إليها<sup>1</sup>.

وذلك يكون بمراعاة البيانات التالية:

- اسم ولقب وعنوان مكتب الخبير بالضبط.
- أسماء وكلاء ممثلي الأطراف ومحاميهم وعناوينهم.
- تحديد منطوق حكم القاضي بتعيينه حرفيا مع الإشارة إلى تاريخ القضية.
- وصف كامل وشامل ودقيق للعمليات والإجراءات التي تمت.
- ملخص للأبحاث التي قام بها من دراسات وتجارب وعرض أقوال وملاحظات<sup>2</sup>.

ويحدد الخبير في أعلى التقرير:

- رقم مرجع النزاع.

- السلطة القضائية المختصة.

- تاريخ القرار الصادر.

1- حسين تونسي، مرجع سابق، ص ص 193-194.

2- ماسيلفا بورايل، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية "القسمه القضائية نموذجاً"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023، ص 43.

- أسماء الأطراف ضمن أمر الإجراء وأسماء المحامين.
- رقم مرجع المحكمة<sup>1</sup>.

وهناك صفتان ملازمتان لتقرير الخبير، هما اتصافه بالشخصية والسرية، فهو شخصي من جهة الخبير، حيث يلتزم الخبير بإعداده وكتابته بنفسه، ولا يستلزم حضور الخصوم أثناء تحريره ما لم يكن هناك داع لذلك، ويتصف التقرير بأنه سري بحيث لا يتم إذاعته ولا يحصل غير الخصوم أو وكلائهم على نسخة منه ما لم تقرر المحكمة خلاف ذلك، ويبقى مطلب السرية قائماً حتى بعد إنهاء المهمة والبت في الدعوى<sup>2</sup>.

#### ب- مضمون تقرير الخبرة القضائية:

يتضمن تقرير الخبرة القضائية العناصر التالية:

##### 1. الديباجة:

يذكر فيها بيانات الحكم الصادر بنذب الخبير كتاريخ الحكم ورقم الفهرس، وبيانات منطوق الحكم بالخصوص منها المهمة التي تعهد بها الخبير، والبيانات المتعلقة باسم الخبير أو الخبراء المعنيين ومهمتهم وعناوين مكتبهم، والبيانات المتعلقة بأسماء وألقاب الخصوم ووكلائهم وعناوينهم، ثم يلخص موضوع النزاع من واقع ذلك الحكم مع بيان ملخص للمسائل التي استدعت لجوء المحكمة للخبرة<sup>3</sup>.

ثم يسرد فيها الوقائع التي جرت منذ توصله بالحكم القاضي بتعيينه لإجراء الخبرة، وما قام به من إجراءات، ثم يعرض أقوال الخصوم وملاحظاتهم وما قدموه من مستندات تفيد مهمة الخبير<sup>4</sup>.

1- العيد فار، مرجع سابق، ص 65.

2- موسى الزين قروف، سلطة القاضي المدني في تقدير أدلة الإثبات، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 253.

3- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 149.

4- محمد حزيط، المرجع نفسه، ص 149.

**II. أعمال الخبرة:**

وهي كل الأعمال التي قام بها الخبير شخصياً، من معاينة وفحص وانتقال، والمعلومات التي تحصل عليها في سبيل تنفيذ المهمة المسندة إليه<sup>1</sup>.

وقد أشار إليها المشرع في المادة 138 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعبارة: "عرض تحليلي عما قام به الخبير وعائنه في حدود المهمة المسندة إليه".

**III. المناقشة:**

وهي الجزء الحاسم في تقرير الخبرة القضائية والذي يقارن فيه الخبير ويطابق بين مختلف المعاينات التي يكون قد تمكن من إجرائها مع تبيان ما يمكن الأخذ به وما يجب إبعاده<sup>2</sup>.

**IV. عرض نتائج الخبرة:**

وهو الجزء الأساسي والجوهري لتقرير الخبرة القضائية، ويجب أن تتطابق وتتوافق إجابة الخبير مع الأسئلة الموجهة من المحكمة، بالإضافة إلى أنه على الخبير تبرير وجهة نظره، ويجب على مجمل الأسئلة التي تطرح عليه بعد مناقشة وجهات النظر المثارة بين الخصوم مع تبيان الأسس التي اعتمدها الخبير في رأيه<sup>3</sup>.

وفي حال تعدد الخبراء المعنيين، يتعين عليهم إبداء تقرير واحد، وفي حال اختلافهم في الرأي وضع كل منهم رأيه المستقل مع تسبيبه<sup>4</sup>.

**V. التاريخ والتوقيع:**

يجب أن يتضمن التقرير التاريخ وتوقيع الخبير أو الخبراء، ويكون التوقيع هو الدليل على أنه أدى المهمة بنفسه<sup>5</sup>، لكن تقرر أنه في حالة ما كان هناك خبيران اثنان فإن توقيع

1- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 150.

2- سومية بوكرش، يمينة خلفاوي، مرجع سابق، ص 71.

3- أوريدة تكالي، مرجع سابق، ص 48.

4- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 150.

5- محمد حزيط، المرجع نفسه، ص 150.

واحد منهما لا يؤدي إلى إبطال الخبرة إذا ما تقدم دليل أنهما قد تعاونا فعلا على وصفه وتحريره سوية، نظرا لتطابق وجهات النظر فيه<sup>1</sup>.

وعدا هذه الحالة فإن توقيع كل الخبراء عند التعدد إجراء جوهري وتحت طائلة البطلان.

## VI. ملحق أو ملاحق التقرير:

ويتضمن مختلف الوثائق والمستندات التي كان الخبير قد اطلع عليها واعتمد عليها في إعداد التقرير، كما يتضمن الملحق الإخطارات التي وجهها للخصوم وما سلم له من طرفهم من مذكرات وطلبات ومستندات أو وثائق أو عقود<sup>2</sup>.

ومن أهم البيانات التي يجب أن يتضمنها تقرير الخبرة القضائية هو دعوة الخصوم للحضور أمام الخبير عن طريق المحضر القضائي، ويترتب على عدم دعوة الخصوم بطلان عمل الخبير<sup>3</sup>.

## 2- إيداع تقرير الخبرة:

متى أعد الخبير تقريره بهذا الشكل قام بإيداعه لدى المحكمة المختصة بأمانة الضبط، ولا يجوز للخبير بعد ذلك أن يعدل في تقريره بعد إيداعه في المحكمة، ما لم تأذن له المحكمة أو تطلب منه إجراء تعديل<sup>4</sup>.

ويتم إيداع التقرير لدى كتابة ضبط المحكمة التي أمرت بالخبرة، ويكون محررا في نسخة أصلية واحدة أو عدة نسخ عليها شهادة الخبير وكاتب الضبط بأنها مطابقة للأصل وتحسم المحاكم الإدارية في صحة الخبرة، عندما يرفع أحد الأطراف عريضة بعد الخبرة بذلك<sup>5</sup>.

1- العيد فار، مرجع سابق، ص 68.

2- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 151.

3- موسى الزين قروف، مرجع سابق، ص 251.

4- موسى الزين قروف، المرجع نفسه، ص 252.

5- سعاد بوزيان، مرجع سابق، ص 80.

ويبلغ إلى الأطراف قبل النداء على الدعوى، وبعدها يسجل كاتب الضبط إيداع التقرير تسجيلاً رسمياً في دفتر موقع ومؤرخ، ويعطى التقرير رقماً ويأخذ المتقاضي الذي يمنح المساعدة القضائية نسخة مجاناً، ويكون على يد الخبير نفسه الذي يكون المسؤول الوحيد عليه حتى تاريخ إيداعه<sup>1</sup>.

وفي حال لم يودع الخبير تقريره في الأجل المحدد في الحكم الصادر بتعيينه وجب عليه أن يودع مذكرة قبل انقضاء ذلك الأجل يبين فيها ما قام به من الأعمال والأسباب التي حالت دون إتمام مأموريته، والمحكمة تنظر في هذه المذكرة لتتخذ ما يلزم<sup>2</sup>.

ويعود للقاضي تسوية الإشكالات التي تعترض تنفيذ مهمة الخبير والفصل في طلب تمديد المهمة، كما يجوز له أن يأمر الخصوم تحت طائلة الغرامة التهديدية بتقديم المستندات، وللجهة القضائية أن تستخلص الآثار القانونية المترتبة على امتناع الخصوم عن تقديم المستندات<sup>3</sup>، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 136 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يرفع الخبير تقريراً عن جميع الإشكالات التي تعترض تنفيذ مهمته، كما يمكنه عند الضرورة تمديد المهمة. يأمر القاضي باتخاذ أي تدبير يراه ضرورياً".

كما يجب على الخبير إخطار الخصوم في 24 ساعة التالية لإيداع التقرير بكتاب مسجل<sup>4</sup>.

### 3- أتعاب الخبير:

تقدر أتعاب الخبير القضائي ومصرفاته من طرف رئيس الجهة القضائية بعد إيداع التقرير، ويتم تحديدها حسب العناصر الآتية<sup>5</sup>:

– المساعي المبذولة.

1- العيد فار، مرجع سابق، ص 69.

2- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 119.

3- عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 139.

4- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 119.

5- حسين طاهري، مرجع سابق، ص 66.

– احترام الآجال المحددة.

– جودة العمل المنجز.

وقد بينت المادة 143 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> كيفية تقرير أتعاب الخبير، بأن نصت على أنه: "يتم تحديد أتعاب الخبير النهائية من طرف رئيس الجهة القضائية، بعد إيداع التقرير، مراعيًا في ذلك المساعي المبذولة، واحترام الآجال المحددة وجودة العمل المنجز.

يأذن رئيس الجهة القضائية لأمانة الضبط بتسليم المبالغ المودعة لديها للخبير، في حدود المبلغ المستحق مقابل أتعابه.

يأمر الرئيس عند اللزوم، إما باستكمال المبالغ المستحقة للخبير مع تعيين الخصم الذي يتحمل ذلك وإما إعادة المبالغ الفائضة إلى من أودعها. وفي جميع هذه الحالات، يفصل رئيس الجهة القضائية بأمر تسلّم أمانة الضبط نسخة رسمية منه إلى الخبير للتنفيذ".

فيحق للخبير إرفاق تقريره بمذكرة تحوي قيمة أتعابه، أو يقدمها إلى أمانة الضبط في وقت لاحق لإيداع تقرير الخبرة لأمانة الضبط، تتضمن عادة بيانًا يشمل على وجه الخصوص الساعات وعدد الأيام التي قضاها في إنجاز عمله، و عدد الانتقالات التي قام بها إلى محل النزاع، وبيان المصاريف التي تكبدها لأجل إنجاز الخبرة وتقرير التقرير، وتحديد أتعاب دراسته للوثائق ومجهوداته، لينتهي في نهاية المذكرة بتحديد المبلغ الإجمالي لأتعابه ومصاريفه بما فيها الحقوق الجبائية<sup>2</sup>.

ويجوز للمحكمة أثناء تقريرها أتعاب الخبير إنقاص عدد الأيام والساعات الواردة في الكشف المقدر من الخبير إذا كانت تلك البيانات غير مناسبة مع العمل الذي قام به فعلاً<sup>3</sup>.

1- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

2- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 153.

3- حسين طاهري، مرجع سابق، ص 67.

ويعود لرئيس الجهة القضائية طبقاً لأحكام المادة السابق ذكرها، سلطة تحديد أتعاب الخبير النهائية مراعيًا في ذلك المساعي المبذولة، واحترام الآجال المحددة وجودة العمل المنجز<sup>1</sup>.

ويجوز للخبير الاعتراض على أمر التقدير خلال 3 أيام من تاريخ تبليغه، أما الأطراف الأخرى يجوز لهم معارضة تحديد المصاريف خلال 8 أيام من تاريخ تبليغ الحكم إذا كان نهائيًا، وإذا كان الحكم الفاصل في النزاع قابلاً للاستئناف فإنه يجوز لهم المنازعة في تحديد المصاريف بطريق الاستئناف، يفصل في التنظيم في أقرب وقت ممكن، مع عدم جواز تسليم الخبير لأتعابه من الخصوم مباشرة و إلا عرضه ذلك للشطب من القائمة<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### مدى إلزامية الأخذ بتقرير الخبرة العقارية

رغم القيمة الفنية لتقرير الخبرة القضائية، إلا أن الأخذ به لا يتم تلقائياً، بل يخضع لسلطة تقديرية تمارسها المحكمة ضمن حدود معينة (الفرع الأول)، كما قد يثار التساؤل حول مدى التزام الخصوم بنتائج هذا التقرير (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### سلطة المحكمة في الأخذ بتقرير الخبير

تتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في مجال الأخذ بتقرير الخبرة القضائية، إذ يمكن أن تقوم باعتماده (أولاً)، أو تدخل عليه ما تراه مناسباً من تعديلات وفقاً لما يثبت لها من وقائع (ثانياً)، وكما يجوز لها اللجوء إلى الخبرة المضادة (ثالثاً).

#### أولاً: اعتماد المحكمة لتقرير الخبرة

يمكن للمحكمة أن تقوم بالمصادقة على تقرير الخبرة بصفة كلية (1)، أو جزئية (2)، كما يجوز لها أن تقوم باستبعاده (3).

1- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 154.

2- حسين طاهري، مرجع سابق، ص 67.

## 1- المصادقة الكلية على تقرير الخبرة:

أي للمحكمة أن تأخذ بكل ما جاء في تقرير الخبير كله، من رأي وأسباب إذا اقتنعت بصحته<sup>1</sup>، وقد نصت على ذلك الفقرة الأولى من المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاء فيها: " يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة".

فإذا استوفى تقرير الخبير الإجراءات القانونية، وكانت المحكمة التي اعتمدت على هذا التقرير هي التي قررت انتدابه، فإن تقرير هذا الخبير يصلح أن يكون سببا للحكم في مواجهة سائر الخصوم في الدعوى بوصفه دليلا من أدلة الإثبات، وتكون له قوة السند الرسمي، فلا يجوز إنكاره إلا عن طريق الطعن بالتزوير<sup>2</sup>.

ومتى اقتنعت المحكمة برأي الخبير وبالنتائج التي انتهى إليها في تقريره وتبين لها أنه أجب على جميع الأسئلة المطروحة والمعينة الدقيقة للعقار، وتكون هذه الخبرات تقديرات في حالة النزاع عن تعويض أو قسمة عقار، وتستطيع أن تأخذ بما جاء فيه من نتيجة وعرض الأسباب التي تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الخبير، عندما يعجز القاضي عن فهم المسائل التقنية، ويعين خبيرا يجد أن حكمه قد ينجر وراء ما تقرر في تقرير الخبرة، ولذلك سلطة القاضي في الأخذ بنتائج الخبرة تكون دائما مقيدة بقواعد الإثبات التي حددها القانون، بأن تكون الواقعة المراد إثباتها واقعة مادية يجيز القانون إثباتها عن طريق الخبرة، لأن التصرفات القانونية حدد لها القانون طرقا لإثباتها، ولا يجوز إثباتها عن طريق الخبرة القضائية<sup>3</sup>.

1- رجاء دهيليس، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في طور الثالث في الحقوق، تخصص القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 246.

2- سعاد بوزيان، مرجع سابق، ص 81.

3- براهيم بلويس، "حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 5، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص 162.

وعندما يصادق القاضي على تقرير الخبرة، يصبح غير ملزم بشرح كيفية اقتناعه بكل عنصر من العناصر التي اعتمد عليها الخبير في تقريره<sup>1</sup>.

## 2- المصادقة الجزئية على تقرير الخبرة:

إذا تملك المحكمة تجزئة تقرير الخبير والأخذ ببعض ما جاء فيه متى اقتنعت به دون بعضه الآخر، حيث لا تقضي إلا بما تطمئن إليه، على أنه في هذه الحالة يتعين عليها تبين الأسباب التي منعتها من الأخذ بكل ما جاء في التقرير<sup>2</sup>.

ومن تطبيقات القضاء الإداري الجزائري في هذا الشأن قرار مجلس الدولة بتاريخ 12 جويلية 2006<sup>3</sup>، الذي جاء فيه: "حيث أن الخبير أنجز المهمة المسندة إليه وتوصل في خلاصة تقريره إلى مبلغ التعويض عن نزع الملكية، وبالنظر إلى موقع القطعة الأرضية المنزوعة وإلى مساحتها، فإن التقييم الذي اقترحه الخبير مبالغ فيه، ومن ثم تعين خفضه إلى حد معقول يتوافق مع اجتهاد مجلس الدولة في هذا المجال.

حيث يتعين تبعا لذلك اعتماد تقرير الخبير جزئيا بخصوص تحديد مساحة القطعة المنزوعة وموقعها، واستبعاده فيما يخص تقييم التعويض عن النزع".

ولا تلجأ المحكمة إلى تجزئة تقرير الخبير إلا بعد التثبيت من صحة التقرير واكتمال شروطه، أي صحة رأي الخبير<sup>4</sup>.

## 3- استبعاد تقرير الخبرة:

للمحكمة ألا تأخذ بتقرير الخبير وترفض كلما جاء فيه بشرط أن تبين أسباب ذلك في حكمها، وقد عبر على ذلك المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 144 سالف الذكر:

" القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبب استبعاد نتائج الخبرة".

1- أوريدة تكالي، مرجع سابق، ص 63.

2- براهيم بلويس، مرجع سابق، ص 164.

3- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 166.

4- براهيم بلويس، مرجع سابق، ص 164.

فإن لم يجد القاضي في الخبرة المرفوعة إليه ما كان يريده من إيضاح، أن يرفضها أو يأمر بخبرة أخرى حسب اقتناعه، فليس عليه أن يوافق على رأي الخبير إذا كانت قناعته تتعارض معه<sup>1</sup>.

والأصل أن القاضي غير ملزم قانوناً برأي الخبير أو بما توصل إليه، كما لا تلزمه الاجتهادات القضائية السابقة، غير أن هناك ضوابط يجب عليه مراعاتها عند التعامل مع تقارير الخبرة، ويمكن تلخيصها في ما يلي<sup>2</sup>:

– يجب على المحكمة قبل إصدار الحكم أن تدرس تقارير الخبرة بعناية، وأن تحاول قدر الإمكان فهم ما قصده الخبير دون تسرع أو سطحية.

– لا يجوز للمحكمة أن تؤول التقرير بشكل يغير معناه أو مضمونه، فلا تتسبب للخبير يقينا أو قناعة تامة إذا لم يصرح بها، خاصة إذا عبر فقط عن احتمال أو فرضية.

– يتعين على المحكمة احترام التاريخ الذي أجريت فيه الخبرة، واعتباره جزءاً من عناصرها الأساسية.

– على القاضي أن يتجنب الوقوع في التناقض أو الغموض، وأن يبيّن قراره على أسس قانونية واضحة، فمثلاً لا يمكن له أن يستبعد تقريراً ويأمر بخبرة جديدة، ثم يعود ليعتمد على التقرير الأول دون توضيح الأسباب.

– القاضي مطالب دائماً بتسبيب حكمه، سواءً اعتمد الخبرة أو رفضها، خاصة إذا خالف ما قرره محكمة الدرجة الأولى، حيث يجب عليه بيان مبررات هذا الاستبعاد.

وفي حالة ما إذا كانت المسألة محل الخبرة تخرج من اختصاص القاضي فعلى هذا الأخير الالتزام برأي الخبير، فمثلاً إذا حدد الطبيب نسبة العجز لدى شخص معين فلا يجوز للقاضي خفض هذه النسبة إلا إذا استند لخبرة طبيب آخر<sup>3</sup>.

1- براهيم بلويس، مرجع سابق، ص 163.

2- صبرينة حساني، مرجع سابق، ص ص 77-78.

3- اوريدة تكالي، مرجع سابق، ص 65.

### ثانياً: تعديل المحكمة لتقرير الخبير العقاري

للمحكمة أن تعيد التقرير إلى الخبير ليتدارك ما تبين له من وجود الخطأ أو النقص في عمله أو بحثه، ولها أن تعهد إلى خبير آخر أو أكثر الذين لهم أن يستعينوا بمعلومات الخبير السابق<sup>1</sup>.

### ثالثاً: بطلان تقرير الخبرة العقارية

إذا تبين للقاضي بأن الخبير أو الخبراء أنجزوا المهمة التي كلفوا بها وليس باستطاعته الفصل في القضية إما لعدم عدالة المقترح في تقرير الخبرة، أو أن تقارير الخبرة المختلفة والمطروحة أمام الجهة القضائية متناقضة، ففي هذه الحالة يمكن للقاضي اللجوء إلى خبرة مضادة يلتزم فيها الخبير المكلف بالقيام بالمهام نفسها، حيث يقوم بمراقبة صحة المعطيات وسلامة النتائج وخلصات الخبير، وذلك بواسطة خبير أو عدة خبراء، وقد كرست المحكمة العليا هذا النوع من الخبرات القضائية في قرارها الصادر بتاريخ 1998\11\18 تحت رقم 155373 بقولها<sup>2</sup>: " إذا ثبت وجود تناقض بين خبرة وأخرى وتعذر رفض النزاع بين الطرفين، وجب الاستعانة بخبرة قضائية فاصلة، وعدم الاقتصار على خبرة واحدة أو خبرتين تماشياً مع متطلبات العدل".

ومثال ذلك ما جاء في قرار مجلس الدولة والذي قضى بتعيين خبير آخر لإنجاز خبرة مضادة للخبرات الثلاث التي طرحت للمناقضة وتوصلت إلى تقييمات مختلفة، واستجاب مجلس الدولة لطلب الخصوم بتعيين خبير آخر ليقوم بالمهمة نفسها المحددة بالقرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 1991\03\06، وهي تحديد المبلغ الحقيقي بالمتري المربع الواحد للأرض المتنازع عليها<sup>3</sup>.

1- سعاد بوزيان، مرجع سابق، ص 81.

2- إلياس جوادي، الإثبات القضائي في المنازعات الإدارية، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 147.

3- ذهبية بن عياد، مرجع سابق، ص 42.

## الفرع الثاني

### مدى إلزامية تقدير الخبرة القضائية بالنسبة للخصوم

أوجب القانون أن يضمن الخبير نتيجة أعماله ورأيه والأوجه التي استند إليها لتمكين الخصوم - إلى جانب المحكمة كما ذكر سابقا - مناقشة النتيجة التي انتهى إليها الخبير والأسس التي استند إليها، فيجوز للخصوم إبداء أقوالهم وملاحظاتهم على أعمال الخبير والنتيجة التي انتهى إليها، ويتعين على المحكمة أن تمكنهم من ذلك وتفصح لهم المجال لتقديم ملاحظاتهم على تقرير الخبير وتمكنهم من استعمال حقهم في مناقشته، وإن المساس بهذا الحق يعد إخلالا بحق الدفاع ومن شأنه أن يؤدي إلى بطلان الحكم الصادر في الدعوى<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن بعض الفقهاء ذكروا حالات لا يستلزم فيها توجيه دعوى للخصوم لحضور أعمال الخبرة، وتذكر كالاتي<sup>2</sup>:

- الدراسة التمهيدية المسبقة التي يقوم بها الخبير الموضوع للخبرة.
- الاستقصاءات والأعمال المستهدفة تكميل المهمة، أو تلك التي تعتبر ثانوية أو غير أساسية ولا يترتب عليها تعديلات هامة.
- الأعمال الفنية الصرفة والعلمية البحتة.
- فحص خبير لمستندات الخصوم المقدمة للدفاع عن مصالحهم والتي يعلمها الخصم الآخر.
- حالة الاطلاع على سر صناعي أو تجاري، كمستندات حسابية متعلقة بأسرار صناعية أو تجارية.
- لجوء خبير لاستشارة متخصص آخر في نطاق مهمته.

1- محمد حزيط، مرجع سابق، ص ص 159-160.

2- ذهبية بن عياد، مرجع سابق، ص 44.

- إذا قدر الخبير أن هناك ضرورة لإجراء بعض أعماله في غير حضور الخصوم خشية إفساد الإجراء من قبل الخصم الذي لم يبلغ.
  - تقديم الخبير استشارة فنية للمحكمة.
  - في حالة وضع الخبير التقرير إضافي بناء على تكليف المحكمة
  - إذا أتفق الخصوم أو تنازلوا صراحة أو ضمنا عن حقهم في الحضور.
- ويكون من حق الخصم الذي يرى أن تقرير الخبرة تضمن آراء ونتائج تخدم مصلحته أن يستند إلى ما تضمنه التقرير من أبحاث وحجج ويبيدي محاسنه فيما يتفق مع مصالحه، فيما يكون للخصم الآخر الذي يرى أن التقرير تضمن نتائج لا تتفق مع مصالحه، الحق أيضا في مناقشة مضمون التقرير وتبيان ما ظهر فيه من أخطاء وتناقض بين أجزائه، ودحض الطريقة التي توصل بها الخبير إلى نتيجته أو تعارضها مع الوثائق التي درسها<sup>1</sup>.

---

1- محمد حزيط، مرجع سابق، ص 161.

## خاتمة

يتضح من خلال هذه الدراسة أنّ الخبرة القضائية تحتل مكانة محورية في ميدان الإثبات، خاصة في المجال العقاري، لما تتميز به المنازعات العقارية من تعقيد وتشعب يتجاوز القدرة القانونية للقاضي وحده، فالقضايا المرتبطة بالملكية، والحدود، والمسح العقاري، تفرض بالضرورة الاستعانة برأي مختصين قادرين على تقديم معطيات فنية دقيقة تساعد المحكمة على تكوين قناعتها وإصدار حكم عادل. وهكذا يظهر الارتباط الوثيق بين الخبرة القضائية وفض النزاعات العقارية، حيث باتت هذه الوسيلة حلقة لا غنى عنها ضمن المسار القضائي.

وفي ضوء ما تم التطرق إليه في الفصول السابقة، يمكن تلخيص أهم النتائج المتوصل إليها فيما يلي:

- الخبرة القضائية وسيلة إثبات مساعدة وأساسية، فهي إجراء يلجأ إليه القاضي كلما عرضت عليه مسائل تقنية أو فنية يعجز عن استيعابها بمفرده، وبذلك فهي ليست بديلاً عن سلطته، لكنها أداة تعزز قناعته.
- وضع المشرع الجزائري قواعد تنظيمية دقيقة لمهنة الخبير، حيث فيها ضبط شروط التسجيل في قائمة الخبراء، وكيفية ممارسة المهنة، وحدد بدقة واجبات الخبير، إلى جانب إجراءات الشطب أو الاستبعاد، وهو ما يعكس رغبة المشرع في ضمان استقلالية وحياد هذه الفئة المهنية.
- خصّص المشرع كذلك نصوصاً واضحة لإجراءات الخبرة، نظم فيها تعيين الخبير، حالات الرد والتتحي، كيفية مناقشة التقرير، والآثار المترتبة عليه، مما يدل على أنّ الخبرة القضائية لا تعد عملاً تقنياً مجرداً، بل إجراءً قضائياً مدمجاً في الخصومة.
- حجية تقرير الخبرة ليست مطلقة، فالقاضي يظلّ صاحب السلطة التقديرية في الأخذ بالتقرير من عدمه. وبالتالي فإن تقرير الخبير لا يلزم المحكمة، بل يُعتبر مجرد عنصر من عناصر الإثبات التي يزنها القاضي وفق قناعته المبنية على الأدلة الأخرى المقدمة.

- الخصوم بدورهم يملكون حرية مناقشة التقرير، حيث يمكنهم تقديم اعتراضاتهم وملاحظاتهم، وطلب خبرة مضادة عند الاقتضاء، ما يعزز ضمانات المحاكمة العادلة ويحدّ من إمكانية تحكّم الخبير في مصير الدعوى بشكل مطلق.

- ضرورة تعزيز التكوين المستمر للخبراء، لضمان جودة تقاريرهم، وتوفير معطيات دقيقة وموضوعية، وكذا تكريس مزيد من الرقابة من قبل القاضي لضمان الحياد والفعالية، كما أن تحديث النصوص القانونية بما يتلاءم مع التطورات العقارية والتقنية يبقى أمراً ضرورياً.

- تتجلى أهمية الخبرة القضائية كذلك في صور النزاعات العقارية العملية، مثل قضايا الملكية التامة، الملكية المشاعة، النزاعات المتعلقة بالمسح العقاري، والقيّد الأول في البطاقة العقارية، ففي مثل هذه الحالات، يلعب الخبير دوراً جوهرياً في تحديد الوضعية الحقيقية للعقار وفض الغموض الذي قد يعتري الوثائق أو أقوال الأطراف.

- ورغم أهمية الخبرة، يبقى تطبيقها العملي مشوباً ببعض النقائص، من أبرزها بطء الإجراءات، تأخر تقديم التقارير، ضعف التكوين التقني أو القانوني لبعض الخبراء، وغموض بعض المصطلحات الفنية التي قد تثير التباساً أمام القضاء.

وفي الختام، يمكن القول إن الخبرة القضائية في المجال العقاري تظل إحدى الركائز الأساسية لتحقيق العدالة وحماية الحقوق، فهي تمثل همزة وصل بين القانون والتقنية، وتوفر للقاضي الأدوات اللازمة للفصل في نزاعات معقدة لا يمكن حلها بالوسائل التقليدية وحدها.

غير أن هذه الأهمية تفرض في المقابل مسؤولية على المشرع والقضاء معاً لتطوير هذا النظام، وسدّ الثغرات العملية التي تحد من فعاليته، حتى يظل العقار، باعتباره أساساً للثروة والاستقرار الاجتماعي، محمياً بضمانات قانونية وفنية متينة.

# قائمة المراجع

## أولاً: الكتب

- 1- أبو الفداء بن كثير، تفسير القرآن العظيم، دار ابن حزم، لبنان.
- 2- أبي الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، نشر أدب الحوزة، إيران، 1984.
- 3- حسين تونسي، المعاينة والخبرة القضائية في المواد المدنية والتجارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2017.
- 4- حسين طاهري، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، شرح لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزء الأول، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 5- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة 13، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2014.
- 6- سعاد بوزيان، طرق الإثبات في المنازعات الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 7- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 8- علي عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية والجنائية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002.
- 9- محمد الطاهر بلعيساوي، غنية باطلاي، طرق الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 10- محمد حزيط، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 11- محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 12- مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2008.

13- المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، د.س.ن.  
14- مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، دار حلب، الجزائر،  
1992.

15- نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية والقضاء، الإسكندرية، د.س.ن.  
16- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة  
والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

### ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### أ- الأطروحات:

1- أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع  
الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي  
بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

2- أحمد ضيف، إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري،  
رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد،  
تلمسان، 2016.

3- إلياس جوادي، الإثبات القضائي في المنازعات الإدارية، أطروحة مقدمة لنيل درجة  
الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة  
محمد خيضر، بسكرة، 2014.

4- رجاء دهيليس، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية  
والإدارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث في الحقوق، تخصص  
القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس،  
مستغانم، 2019.

5- سميرة فروخ، الخبرة القضائية في المادة العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في  
الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس،  
المدية 2022.

6- عبد المجيد رحابي، أحكام قسمة الملكية العقارية الشائعة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2019.

7- العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016.

8- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.

9- موسى الزين قروف، سلطة القاضي المدني في تقدير أدلة الإثبات، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

#### ب- مذكرات الماجستير:

1- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014.

2- صبرينة حساني، الخبير القضائي في المواد المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

3- عثمانية سيفي، الإثبات في المواد الإدارية ودور القاضي الإداري فيه، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2014.

4- فريد بقة، فعالية آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014.

5- مواز شريالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015.

#### ج- مذكرات الماستر :

1- أحمد عيادي، دور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2019.

2- أسماء شويحات، إجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017.

3- إسماعيل بن عامر، الطيب بن عطاش، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، معهد العلوم الاقتصادية والتسيير، قسم الحقوق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، 2018.

4- أوريدة تكالي، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.

5- بوثينة أيمن، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص القانون الإداري، شعبة الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.

6- حسن بوعزيز، جميلة اغروسن، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

- 7- ذهيبية بن عياد، 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، 2022.
- 8- سالم بعزير، مليسة قادري، حجية الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023.
- 9- سعاد بن إبيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020.
- 10- سعدية بن سليمان، منازعات الشهر العقاري المتعلقة بالحفظ العقاري، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.
- 11- سفيان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.
- 12- سومية بوكروش، يمينة خلفلاوي، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العام (منازعات إدارية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015.
- 13- سيد أحمد حويدان، الخبرة القضائية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في شعبة الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023.
- 14- شهرزاد عزاب، الخبرة القضائية في دعاوى الحيابة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.

- 15- صونية جبوري، فتيحة جبوري، الخبرة القضائية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022.
- 16- عمار حمدة، التنظيم القانوني لقسمة الملكية الشائعة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017.
- 17- العيد فار، الخبرة القضائية ودورها في حل المنازعات في المادة العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.
- 18- عيسى بن سالم، الخبرة القضائية في المادة العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.
- 19- فازية براشد، جقيقة نزلة، الخبرة القضائية في المسائل الجزائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
- 20- ماسيلفا بورايل، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية "القسمة القضائية نموذجاً"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023.
- 21- محمد مرابط، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017.
- 22- ندى زنات، مهجة بليرون، القسمة القضائية للعقار، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، تخصص قانون أعمال، جامعة 8 مارس 1945، قالمة، 2023.

23- نعيمة حراث، وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، دون تاريخ.

24- هدى حمادي، مريم مجوري، النظام القانوني للخبرة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2023.

### ثالثا: المقالات والمداخلات

#### أ- المقالات:

1- براهيم بلويس، "حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 5، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص ص 153-169

2- عائشة بن زردة، "العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 7، العدد 2، جامعة يحيى فارس، المدية، 2021، ص ص 978-993.

3- عمار نكاع، "عناصر نطاق الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 28، العدد 2، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017، ص ص 163-180.

4- مبروك حدة، "النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 2، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2021.

5- مراد نور الدين، معمر حيتالة، "الخبرة القضائية في الدعاوى المدنية"، مجلة الحقيقة للعلوم الإجتماعية والإنسانية، المجلد 18، العدد 4، 2019، ص ص 55-73.

6- مريم تومي، "قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد والسياسة والقانون، العدد 45، جامعة باجي مختار، عنابة، 2016، ص ص 127-137.

## ب- المداخلات:

1- مليكة بوعيطة، الخبرة القضائية، مداخلة مقدمة خلال الندوة البحثية المنظمة من طرف مركز البحوث القانونية والقضائية بتاريخ 28 نوفمبر 2023.

### رابعاً: النصوص القانونية

#### أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.

2- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

3- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

4- قانون رقم 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017.

#### ب- النصوص التنظيمية:

1- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

2- مرسوم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، ج.ر.ج.ج عدد 21، صادر في 24 مايو 1983، ملغى بمرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادر في 25 مايو 2008.

3-مرسوم تنفيذي 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج. عدد 34، مؤرخ في 23 مايو 1993.

4-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. عدد 60، صادر في 15 أكتوبر 1995.

### ج- التعليمات:

- التعليمات رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

### خامسا: الإجهادات القضائية

- 1-قرار رقم 159373 مؤرخ في 18 نوفمبر 1998، المجلة القضائية، العدد 2، 1998.
- 2-قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 48764 مؤرخ في 28 ديسمبر 1988، المجلة القضائية، العدد 4، 1992.
- 3-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 420711، بتاريخ 19 مارس 2008، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 1، 2008.
- 4-قرار المحكمة العليا رقم 92343 بتاريخ 28 أكتوبر 1992، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 1، 1992.
- 5-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 63765 بتاريخ 29 أكتوبر 1990، مجلة المحكمة العليا، العدد 4، قسم الوثائق، 1990.
- 6-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 161833 مؤرخ في 30 سبتمبر 1998، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 1998.
- 7-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 51109 بتاريخ 19 أبريل 1989، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 1991.

- 8- قرار المحكمة العليا رقم 201854 بتاريخ 27 سبتمبر 2000، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص، 2000.
- 9- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 33797 بتاريخ 05 نوفمبر 1984، مجلة المحكمة العليا، العدد 3، قسم المستندات، 1984.
- 10- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 41996 بتاريخ 02 جوان 1986، مجلة المحكمة العليا، العدد 3، قسم المستندات، 1986.
- 11- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 59514، بتاريخ 09 ماي 1990، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، قسم الوثائق، 1990.
- 12- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 181703 بتاريخ 30 سبتمبر 1998، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، قسم الوثائق، 1998.
- 13- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 282811 بتاريخ 23 فيفري 2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، قسم الوثائق، 2005.
- 14- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 367715 بتاريخ 15 نوفمبر 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، قسم الوثائق، 2006.

#### سادسا: المواقع الإلكترونية

- عادل بوحديش، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري، مذكرة نهاية التكوين لنيل شهادة المحكمة العليا في القضاء، الدفعة 14، مجلس قضاء بومرداس، 2006، موقع [bibliodroit.com](http://bibliodroit.com).

01.....	مقدمة.....
04.....	الفصل الأول: الإطار القانوني للخبرة القضائية.....
05.....	المبحث الأول: الإطار العام للخبرة القضائية في المادة العقارية.....
05.....	المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية.....
05.....	الفرع الأول: تعريف الخبرة القضائية.....
05.....	أولاً: التعريف اللغوي.....
06.....	ثانياً: التعريف الاصطلاحي.....
07.....	ثالثاً: التعريف التشريعي.....
08.....	الفرع الثاني: أنواع الخبرة القضائية في النزاعات العقارية.....
08.....	أولاً: الخبرة الأصلية.....
08.....	ثانياً: الخبرة المضادة.....
09.....	ثالثاً: الخبرة الجديدة.....
10.....	رابعاً: الخبرة التكميلية.....
10.....	الفرع الثالث: التمييز بين الخبرة القضائية و وسائل الإثبات الأخرى.....
10.....	أولاً: التمييز بين الخبرة القضائية والشهادة.....
11.....	ثانياً: التمييز بين الخبرة القضائية والمعايينة.....
12.....	ثالثاً: التمييز بين الخبرة القضائية والتحقيق.....
12.....	رابعاً: التمييز بين الخبرة القضائية ومضاهاة الخطوط.....
13.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وأهميتها.....
13.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية.....
13.....	أولاً: الخبرة القضائية شهادة فنية.....
14.....	ثانياً: الخبرة القضائية وسيلة لتقدير الدليل.....
14.....	ثالثاً: الخبرة القضائية مجرد إجراء مساعد للقاضي.....

15.....	رابعاً: الرأي الراجح.....
16.....	الفرع الثاني: أهمية الخبرة القضائية.....
18.....	المبحث الثاني: الخبراء المؤهلون لممارسة الخبرة في المجال العقاري.....
18.....	المطلب الأول: شروط التسجيل في قائمة الخبراء.....
18.....	الفرع الأول: الشروط الواجب توفرها للترشح لمهنة الخبير العقاري.....
19.....	أولاً: إذا كان الشخص طبيعياً.....
21.....	ثانياً: إذا كان شخصاً معنوياً.....
22.....	الفرع الثاني: إجراءات التسجيل وأسباب الشطب من قائمة الخبراء.....
22.....	أولاً: إجراءات لتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين.....
25.....	ثانياً: شطب اسم الخبير من القائمة.....
27.....	المطلب الثاني: إجراءات الخبرة القضائية.....
28.....	الفرع الأول: تعيين الخبير القضائي.....
30.....	الفرع الثاني: استبدال الخبير رده وتحيه.....
30.....	أولاً: استبدال الخبير القضائي.....
32.....	ثانياً: رد الخبير القضائي.....
34.....	ثالثاً: التتحي الاختياري للخبير القضائي.....
35.....	الفرع الثالث: مناقشة تقرير الخبرة القضائية.....
36.....	أولاً: إيداع تقرير الخبرة.....
37.....	ثانياً: مناقشة تقرير الخبير القضائي.....
39.....	الفصل الثاني: إشكالات الخبرة القضائية في النزاعات العقارية.....
40.....	المبحث الأول: بعض نزاعات الخبرة القضائية في تسوية المنازعات العقارية.....
40.....	المطلب الأول: دور الخبرة القضائية في حل منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة...40
40.....	الفرع الأول: الملكية التامة.....
41.....	أولاً: علاقة عنصر الاستعمال بالخبرة العقارية.....

- 42.....ثانيا: علاقة عنصر الاستغلال بالخبرة.
- 44.....ثالثا: علاقة عنصر التصرف بالخبرة.
- 45.....الفرع الثاني: الملكية الشائعة.
- 46.....أولا: التمتع والتصرف في الملكية الشائعة.
- 47.....ثانيا: انقضاء الشيوخ العادي.
- 55.....ثالثا: آثار القسمة.
- 57.....المطلب الثاني: دور الخبرة في منازعات المتعلقة بالمسح العقاري.
- 57.....الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري.
- 57.....أولا: اللجوء إلى الخبرة بصدد الأخطاء في القياس وحساب المساحات.
- 59.....ثانيا: اللجوء إلى الخبرة بصدد تسجيل العقار في حساب مجهول.
- 61.....ثالثا: إعداد عقد شهرة بعد صدور قرار الوالي.
- 62.....الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في السجل العقاري والإجراءات اللاحقة له.
- 62.....أولا: المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في السجل العقاري.
- 67.....ثانيا: المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة بالقيود الأول في السجل العقاري.
- 70.....المبحث الثاني: حجية تقرير الخبرة القضائية في مجال المنازعات العقارية.
- 70.....المطلب الأول: الاحتجاج بتقرير الخبرة القضائية.
- 70.....الفرع الأول: حجية الخبرة القضائية في الإثبات العقاري.
- 72.....الفرع الثاني: إجراءات الخبرة القضائية.
- 72.....أولا: الإجراءات السابقة لإنجاز الخبرة القضائية.
- 73.....ثانيا: الإجراءات اللاحقة لإنجاز الخبرة القضائية.
- 80.....المطلب الثاني: مدى إلزامية الأخذ بتقرير الخبرة العقارية.
- 80.....الفرع الأول: سلطة المحكمة في الأخذ بتقرير الخبير.
- 80.....أولا: اعتماد المحكمة لتقرير الخبرة.

84.....	ثانيا: تعديل المحكمة لتقرير الخبير العقاري.....
84.....	ثالثا: بطلان تقرير الخبرة العقارية.....
85.....	الفرع الثاني: مدى إلزامية تقدير الخبرة القضائية بالنسبة للخصوم.....
87.....	خاتمة.....
89.....	قائمة المراجع.....
100.....	الفهرس.....

## المخلص:

تحتل الخبرة القضائية مكانة هامة ومحورية في ميدان الإثبات، خاصة في المجال العقاري لما تتميز به النزاعات العقارية من تعقد وتشعب يتجاوز القدرة القانونية للقاضي، بما تحمله من طابع فني ومعرفي، تُمكنه من فهم الوقائع وتساوده في إصدار حكم عادل تبرز الحاجة الملحة ضمن هذا السياق لفهم الإطار القانوني الذي ينظم ويحكم الخبرة القضائية العقارية ومعرفة حدودها وضوابطها ومدى تأثيرها في توجيه القاضي على نحو الحقيقة والوقوف على دورها في حل النزاعات العقارية.

## الكلمات المفتاحية:

الإثبات العقاري؛ الخبرة القضائية؛ الخبير العقاري