

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

دور الخبير في المنازعات العقارية وفقا للتشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

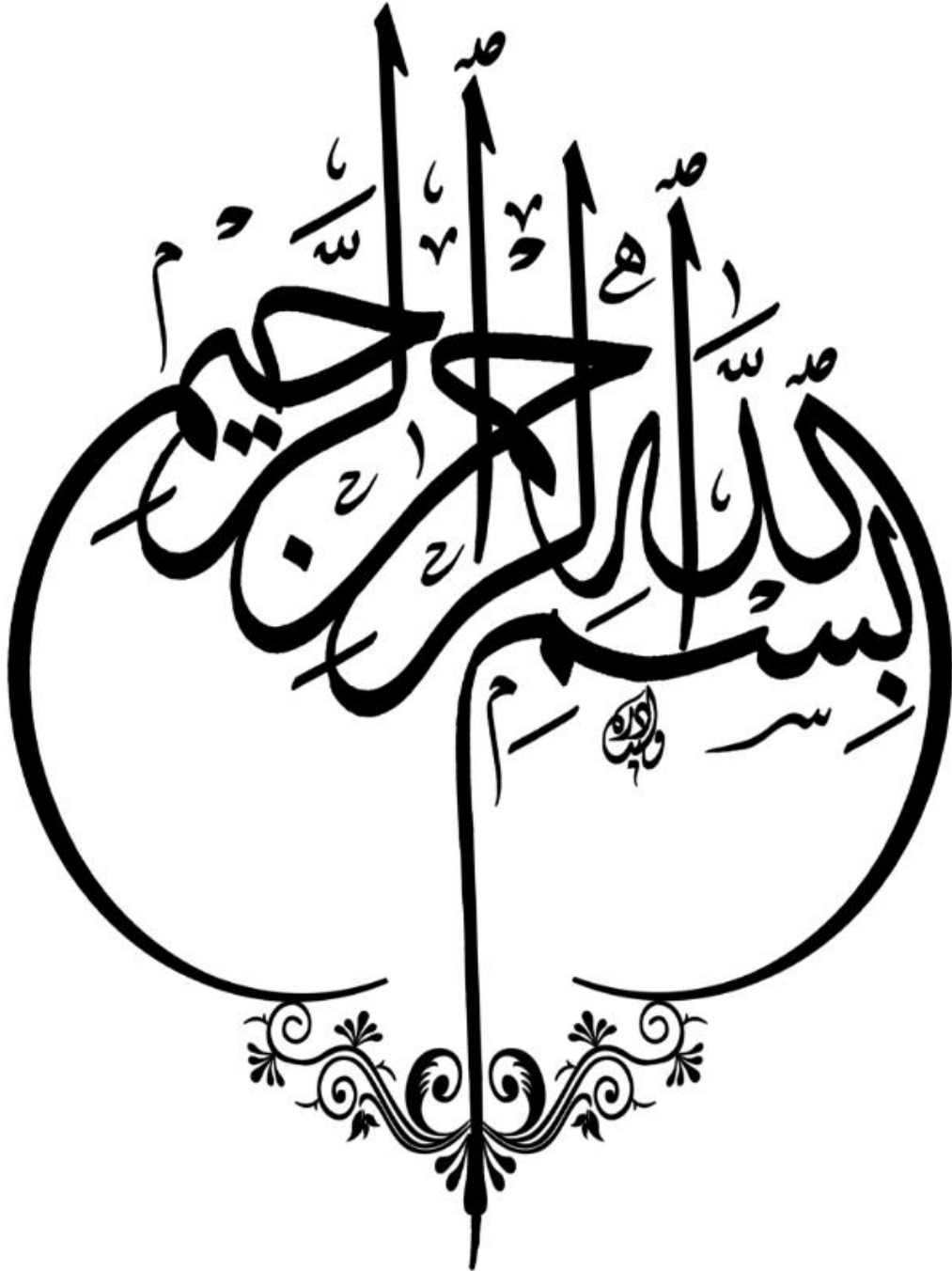
إعداد الطالب:

مراد ثليب

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. جلول محده	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
أ.د. فاروق خلف	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
د. عثمان حويذق	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024



الشكر والنقابة

أتقدم بخالص الشكر وأصدق عبارات التقدير إلى أستاذي المشرف الدكتور خلف فاروق، الذي لم يبخل عليّ بتوجيهاته السديدة، ونصائحه القيمة، وملاحظاته الدقيقة التي كان لها بالغ الأثر في إنجاز هذه المذكرة. لقد كانت متابعتة المستمرة وملاحظاته العلمية الجادة دافعاً مهمّاً لي في تجاوز الصعوبات وتجويد هذا العمل البحثي.

كما لا يفوتني أن أعرب عن امتناني العميق لكل أساتذة كلية الحقوق بجامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، الذين ساهموا، كلٌّ من موقعه، في تكويني العلمي والمعرفي على مدار سنوات دراستي الجامعية، وكانوا لي قدوة في الانضباط، والجدية، والالتزام الأكاديمي، لقد غرسوا فيّ روح البحث، وأرشدوني إلى أهمية الفكر القانوني المتزن، فكان لهم الفضل بعد الله فيما وصلت إليه من مستوى علمي متواضع.

فجزاهم الله عني كل خير، وبارك في جهودهم، ووفقهم لما فيه رفعت العلم وخدمة الوطن

الإهداء

إلى ذلك الإنسان الذي صبر، وثابر، وتجاوز الصعاب دون كلل أو انتظار لمدح أو تقدير.

إلى من تحمّل ضغوط البحث وسهر الليالي، وواجه العقبات بإصرار لا يعرف التراجع.

إلى ذاتي التي امننت بقدرتها على الوصول ومضت في الطريق رغم العثرات. أهدي هذا العمل المتواضع... عربون اعتزاز وفخر، ومكافأة مستحقة لجهد لم يعرف الانكسار.

لأنني وحدي أعرف كم كان الطريق شاقاً، وكم كانت الإرادة أقوى من كل الظروف.

قائمة المختصرات:

- ل.م.د: ليسانس - ماستر - دكتوراه
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- ق.إ.ج: قانون الإجراءات الجزائية
- الخبير: الخبير القضائي العقاري
- م.ت.خ.ق: محضر تنصيب الخبير القضائي
- ت.خ: تقرير الخبرة
- ن.ع.ع: النزاعات العقارية
- م.خ.ع: محافظ العقار
- أ.ق: أمر قضائي

المقدمة:

يحظى العقار بمكانة محورية في المنظومة الاقتصادية والاجتماعية لأي دولة، نظراً لارتباطه الوثيق بالاستثمار، والإسكان، واستغلال الموارد، وحماية الملكية الفردية، وقد أدى هذا الدور الحيوي للعقار إلى تعقيد المعاملات المتعلقة به، وتعدد الجهات المتدخلة في تنظيمه وتنوع التشريعات التي تُؤطره، الأمر الذي جعل النزاعات العقارية تحتل حيزاً هاماً من القضايا المطروحة على القضاء، سواءً على مستوى المحاكم العادية أو الإدارية. ومع تعاظم حجم هذه النزاعات، أصبح القضاء ملزماً بتطوير أدوات الإثبات والتحقيق التي تعينه على الفصل في القضايا ذات الطابع الفني الدقيق، بما يضمن العدالة وفعالية الأحكام القضائية، مع الحفاظ على مبدأ الحياد والاستقلال.

وفي ظل هذا الواقع، برزت الخبرة القضائية العقارية كإجراء قانوني وفني لا غنى عنه في فض المنازعات العقارية، حيث تُمكن القاضي من الاستعانة بذوي الاختصاص لتقديم رأي فني محايد يساعده على استجلاء الحقيقة في مسائل تتجاوز نطاق معرفته القانونية، مثل تحديد مواقع وحدود العقارات، تقدير قيمتها، ومدى مطابقتها للتشريعات التنظيمية، أو فحص الوثائق التقنية المرتبطة بها.

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الآلية من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الذي خصّص لها جملة من المواد القانونية (من المادة (125) إلى المادة (145))، بالإضافة إلى تنظيم مهنة الخبير العقاري بموجب الأمر رقم (08/95) والمرسوم التنفيذي رقم (310/95)، اللذين حددا شروط ممارسة هذه المهنة، وإجراءات التسجيل، وضمانات النزاهة والكفاءة.

إن دور الخبير العقاري لا يقتصر على تقديم تقرير فني فحسب، بل يتعداه إلى كونه عنصراً فاعلاً في سير العدالة العقارية، إذ تُبنى عليه غالباً قرارات قضائية تؤثر مباشرة على حقوق الأفراد ومصير الأملاك العقارية، غير أن فعالية هذا الدور تظل مرهونة بمدى تنظيم المهنة قانوناً، وحسن انتقاء الخبير، وضبط العلاقة بينه وبين القاضي والخصوم.

إن اختيار موضوع "دور الخبير العقاري في فض المنازعات العقارية وفقاً للتشريع الجزائري" لم يكن وليد الصدفة، بل جاء استجابة لحاجة واقعية واهتمام شخصي عميق، نابع من معاشتي اليومية لما يشهده الواقع الجزائري من تعقيدات متزايدة في مجال العقار، سواء من حيث كثرة النزاعات أمام الجهات القضائية، أو الصعوبات التي يواجهها المواطن في إثبات حقوقه العقارية، أو حتى في فهم المسارات القانونية والإجرائية المرتبطة بها.

لقد ازداد اهتمامي بهذا الموضوع بالنظر إلى أنني - كخيري من المواطنين - واجهت مشكلات قانونية تتعلق بحقوق العقارية، وهو ما جعلني أشتعر مدى أهمية الخبرة القضائية لا فقط كإجراء قانوني، بل كأداة حاسمة قد تُنصف مظلوماً أو تُمكن القاضي من إصدار حكم عادل في ظل غياب الأدلة التقنية، من هنا أصبح هذا الموضوع يمس حياتي الخاصة، ويعبر عن واقع أعيشه، مما عمق شغفي العلمي والرغبة في فهم الأبعاد القانونية والمؤسسية المحيطة به.

وعلاوة على هذا البعد الذاتي، فإن الموضوع يكتسي أهمية أكاديمية بالغة، كونه يتناول إحدى أكثر المهن القضائية تخصصاً وحساسية، وهي مهنة الخبير العقاري القضائي، التي تتطلب الجمع بين الكفاءة الفنية والدقة القانونية، كما أن هذه الدراسة تُسهم في تعزيز دراستي البحثية، بالنظر إلى ندرة الدراسات الأكاديمية التي تناولت الموضوع بشكل مفصل في ضوء الأمر رقم (08/95) والمرسوم التنفيذي رقم (310/95)، وارتباطها العضوي بإجراءات الإثبات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالتالي، فإن هذه الدراسة تهدف إلى الجمع بين البعد العملي الواقعي والتحليل القانوني الأكاديمي، بما يُمكن من تقديم معالجة شاملة تساعد الباحثين والممارسين والمهتمين بالشأن العقاري في فهم أحد أبرز مكونات العدالة العقارية في الجزائر.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الدور المحوري الذي يضطلع به الخبير العقاري في معالجة النزاعات العقارية، وذلك من خلال مقارنة قانونية تحليلية تعتمد على التشريع الجزائري والإطار القضائي المنظم لهذه المهمة الحساسة، ويمكن حصر الأهداف الأساسية لهذه الدراسة في النقاط الآتية:

- توضيح الإطار القانوني المنظم لمهنة الخبير العقاري: من خلال استعراض النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، ولا سيما الأمر رقم (08/95) والمرسوم التنفيذي رقم (310/95)، إضافة إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بهدف تحديد الشروط القانونية، والمسؤوليات، والضوابط التي تحكم مهنة الخبير العقاري في الجزائر.
 - بيان الوظيفة الإجرائية للخبرة العقارية داخل منظومة الإثبات القضائي، إذ ترمي الدراسة إلى إبراز كيف تمثل الخبرة العقارية كأداة حاسمة للقاضي للفصل في القضايا التي تتطلب معرفة فنية، لا سيما في النزاعات المتعلقة بتحديد حدود العقارات، تقييمها، التعدي عليها، أو مدى مطابقتها للنصوص التنظيمية.
 - تحليل العلاقة بين الخبير العقاري والقاضي والخصوم: وذلك من حيث آليات التعيين، نطاق التدخل، حجية تقرير الخبرة، ومدى التزام المحكمة بنتائجها، بما يسمح بفهم الحدود القانونية لتدخل الخبير في المسار القضائي.
 - رصد الإشكاليات العملية المرتبطة بتطبيق الخبرة العقارية في الواقع القضائي الجزائري مثل إشكالية التأخر في تعيين الخبراء، ضعف الكفاءة الفنية لبعضهم، تضارب التقارير، أو الطعن في مصداقية النتائج، مع محاولة تقديم اقتراحات عملية لتحسين هذا الجانب من العدالة العقارية.
 - تعميق الفهم النظري والعملية لمهنة الخبير العقاري كآلية مكملة للسلطة القضائية: بهدف توضيح إمكانية تعزيز هذه المهنة وتفعيل دورها في تحقيق الأمن العقاري، من خلال التكوين المتخصص، والمراقبة القضائية، وتحديث التشريعات ذات الصلة.
 - تقديم مساهمة علمية تخدم الباحثين والممارسين: إذ تسعى هذه الدراسة إلى أن تكون مرجعاً علمياً يساعد الطلبة، والباحثين، والمهنيين (قضاة، محامين، خبراء) في الإلمام بالجوانب القانونية والفنية للخبرة العقارية، وإبراز مكانتها ضمن وسائل الإثبات.
- نُعد المنازعات العقارية من بين أكثر القضايا تعقيداً وتشعباً على مستوى القضاء، وذلك بالنظر إلى ما تطرحه من إشكالات فنية وتقنية لا يمكن حسمها بالاعتماد على النصوص القانونية

المجردة فقط، بل تتطلب في كثير من الأحيان تدخلاً مختصاً يخرج عن نطاق المعرفة القانونية التقليدية ومن هنا يبرز دور الخبير العقاري كطرف مساعد للعدالة، يستعان به لتقديم رأي فني وموضوعي يُعين القاضي على البتّ في المسائل المرتبطة بطبيعة العقار، حدوده، قيمته، أو مدى مطابقة وضعيته القانونية والتنظيمية.

وقد خصّ المشرع الجزائري هذا الدور بتنظيم دقيق، سواء من خلال نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو عبر النصوص التنظيمية الخاصة بمهنة الخبير، إلا أن الممارسة العملية لا تزال تثير تساؤلات حول فعالية هذا الدور، ومدى التوازن بين السلطة التقديرية للقاضي وخبرة الخبير، ومدى اعتماد الأحكام القضائية فعلياً على تقارير الخبرة.

لذلك، تتطرق هذه الدراسة من الإشكالية التالية:

"ما مدى مساهمة الخبير العقاري في فض النزاعات العقارية؟ وهل فعلت النصوص القانونية دوره بالشكل الذي يحقق التوازن بين الطبيعة التقنية للمنازعة العقارية ومتطلبات الفصل القضائي العادل والمنصف؟"

ويُثار ضمن هذه الإشكالية عدد من التساؤلات الفرعية، أهمها:

- ما هو الإطار القانوني الذي يحكم مهنة الخبير العقاري القضائي في الجزائر؟
 - ما هي حدود تدخل الخبير في النزاع العقاري، وما العلاقة بينه وبين القاضي؟
 - إلى أي مدى تُعتبر تقارير الخبرة ملزمة للجهة القضائية؟
 - ما مدى ضمانات الحياد والنزاهة والكفاءة في أداء الخبرة العقارية؟
 - وما هي أوجه القصور التي قد تعرقل فعالية الخبرة في الواقع القضائي الجزائري؟
- إن معالجة هذه الإشكالية تقتضي الوقوف على الأطر التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، وتحليلها في ضوء الممارسة القضائية والاجتهادات العملية، من أجل الوصول إلى تقييم موضوعي لدور الخبير العقاري كأداة للفصل في المنازعات ذات الطابع العقاري.

اعتمدت هذه الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي، باعتبارهما الأنسب لمعالجة موضوع "دور الخبير العقاري في المنازعات العقارية وفقاً للتشريع الجزائري"، وذلك لما يتيح من إمكانيات في رصد الظاهرة القانونية وتحليلها وفقاً لمعطيات الواقع والتشريع.

ففي المنهج الوصفي، تم التركيز من خلاله على جمع المعطيات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالخبرة العقارية في الجزائر، وذلك من خلال استقراء النصوص القانونية التي تنظم مهنة الخبير، لا سيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والأمر رقم (08/95)، والمرسوم التنفيذي رقم (310/95)، إلى جانب الرجوع إلى النصوص ذات الصلة في القانون المدني والقوانين العقارية الأخرى، كما تم وصف الإطار المؤسسي والمفاهيمي الذي يضبط عملية تعيين الخبير، شروط ممارسته لمهامه، وضوابط تقديم تقريره الفني.

أما المنهج التحليلي، فقد تم التركيز من خلاله على تحليل مضمون النصوص القانونية وتفسيرها في ضوء التطبيقات العملية والاجتهادات القضائية الصادرة عن المحاكم الجزائرية، مع محاولة تقييم مدى فعاليتها في تنظيم تدخل الخبير العقاري وحماية حقوق الأطراف المتنازعة كما تم الوقوف على الإشكاليات التي يطرحها الواقع القضائي، مثل ضعف التكوين، تأخر الخبرات، تضارب التقارير، ومدى التزام القاضي بنتائج الخبرة، وهو ما سمح بتقديم قراءة نقدية للنصوص وتطبيقاتها.

وبالتالي، فإن هذا المنهج مكن من الربط بين الجوانب النظرية والعملية للموضوع، ما أتاح معالجة متكاملة للإشكالية القانونية محل البحث، مع تقديم اقتراحات وتوصيات مستمدة من واقع الممارسة ومن متطلبات تحسين فعالية الخبرة العقارية كوسيلة لحل النزاعات.

نظراً لأهمية موضوع الخبرة القضائية في المجال العقاري، فقد تناولته بعض الدراسات السابقة من زوايا متقاربة، ومن بينها.

مذكرة الماستر للباحثة بورايل ماسيلفا بعنوان: "دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية - القسمة القضائية نموذجاً"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري - تيزي

وزو، سنة 2023.

ركزت هذه الدراسة على بيان الإطار القانوني للخبرة القضائية، وكيفية الاستعانة بها في المنازعات العقارية، وخاصة في حالة القسمة القضائية، باعتبارها إحدى أهم تطبيقات الخبرة في النزاعات العقارية المتعلقة بإنهاء حالة الشيع، وقد سعت الباحثة إلى إبراز خصوصية هذا النوع من الخبرة من حيث الإجراءات، حجية التقارير الفنية، والتحديات العملية المرتبطة بها.

وقد أفادتني هذه الدراسة في استيعاب الأسس العامة للخبرة القضائية العقارية كوسيلة إثبات، إلا أنها ركزت بشكل خاص على نزاع واحد فقط (القسمة)، ولم تتطرق بالقدر الكافي إلى الإطار الخاص بالخبير العقاري كفاعل مستقل بموجب التنظيم المهني الخاص به، خاصة ما يتعلق بصفته، شروط اعتماده، ومدى التفاعل بين خبرته وتقدير القاضي في ظل التشريع الجزائري المنظم للمهنة.

من هنا، تميزت دراستي الحالية بأنها وسّعت النظرة إلى دور الخبير العقاري كفاعل مستقل ومنظم بموجب الأمر رقم (08/95) والمرسوم التنفيذي رقم (310/95)، وبأنها تناولت دوره من زاوية أكثر شمولاً تشمل مختلف المنازعات العقارية، وليس فقط القسمة، مما يمنحها بعداً تكميلياً مقارنة بالدراسات السابقة.

كما انني اعتمدت أيضا على مذكرة الماستر الموسومة "دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية وفق التشريع الجزائري"، التي أعدها الباحثة "بن عياد ذهيبية"، تحت إشراف الدكتور "بن عديدة نبيل"، تخصص قانون خاص بكلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، خلال السنة الجامعية (2023/2022).

وقد انطلقت هذه الدراسة من إشكالية جوهرية مفادها مدى فاعلية الخبرة القضائية في معالجة النزاعات العقارية أمام الجهات القضائية، مركزة في ذلك على الإطار القانوني المنظم لمهنة الخبير، وشروط اعتماده وتسجيله ضمن القوائم القضائية، بالإضافة إلى تحليل إجراءات تعيينه وتحتيته، ومضمون تقريره، وكيفية مناقشته أمام المحكمة.

ومن أهم ما يميز هذه الدراسة هو اعتماده على منهج تحليلي للنصوص القانونية المنظمة للخبرة، واستنادها إلى اجتهادات قضائية لمحاولة إبراز الإشكالات العملية المرتبطة بتطبيق الخبرة

في النزاعات العقارية، وقد أكدت الدراسة على أهمية دور الخبير بوصفه مساعدًا للقاضي، لا مجرد ناقل للمعطيات، كما أشارت إلى التحديات الإجرائية التي تعترض الاستعانة بالخبرة القضائية.

غير أن هذه الدراسة، وعلى الرغم من قيمتها المعرفية، بقي تركيزها منصبًا على الإجراءات الشكلية والإطار العام للمهنة، دون التوسع في تحليل الإسهام الفعلي للخبير العقاري كفاعل مستقل في النزاع، خاصة في علاقته بسلطة القاضي التقديرية، والتفاعل مع التنظيم المهني المنصوص عليه في الأمر رقم (08/95) والمرسوم التنفيذي رقم (310/95). من هذا المنطلق، تميزت دراستي الحالية بتقديم مقارنة أكثر شمولًا تتجاوز الطابع الإجرائي لتسلط الضوء على الخبير العقاري كمؤسسة مهنية قائمة بذاتها، لها دور مركزي في تحقيق التوازن بين الوقائع الفنية والحكم القضائي، مما يمنح البحث بعدًا تكميليًا وتفسيريًا للدراسات السابقة.

واجهتني أثناء إعداد هذه الدراسة مجموعة من الصعوبات والمعوقات التي كان لها تأثير مباشر على سير البحث وإنجازه صعوبة كبيرة في الحصول على الاجتهادات القضائية ذات الصلة بموضوع الخبرة القضائية في المجال العقاري، نظرًا لندرتها وعدم توفرها بسهولة في المصادر المفتوحة أو قواعد البيانات الجامعية.

ومن بين الصعوبات الأخرى التي اعترضتني، نقص الدراسات الأكاديمية المتخصصة التي تتناول الخبير العقاري كفاعل مستقل في النزاع، حيث اقتصر أغلب المراجع على الجانب الإجرائي أو تناول الخبرة القضائية بشكل عام دون التعمق في خصوصية المنازعات العقارية، كما كان من الصعب أحيانًا التمييز بين الإطار النظري المجرد والتطبيق العملي في ضوء النصوص القانونية والتنظيمية، خصوصًا في ظل تعدد النصوص وتداخلها.

هذا إلى جانب محدودية اللقاءات الميدانية أو التواصل مع الممارسين في المجال (خبراء عقاريين أو قضاة)، بسبب ضيق الوقت والقيود الإدارية، مما حد من إمكانية إثراء المذكرة بشهادات حية أو معلومات واقعية.

ورغم هذه التحديات، فقد حاولت قدر الإمكان تجاوزها بالاعتماد على المصادر القانونية الرسمية، وتحليل النصوص التنظيمية، وربطها بالمبادئ القضائية المستقرة، وهو ما أتاح لي إنجاز هذه الدراسة وفق ما تسمح به الإمكانيات المتوفرة.

ارتكزت هذه الدراسة على تحليل الدور الجوهري الذي يضطلع به الخبير العقاري في معالجة النزاعات ذات الطابع العقاري، من خلال مقارنة تجمع بين الجانبين النظري والتطبيقي، مستندة إلى التشريع الجزائري.

وقد قسمنا دراستنا إلى فصلين متتاليين في الفصل الأول وجوب الاستعانة بالخبرة القضائية لحسم النزاعات العقارية، حيث تم التطرق إلى الإطار القانوني الناظم لمهنة الخبير، مع بيان أصناف الخبرة وشروط تعيين الخبير العقاري، وإبراز السلطة التقديرية للقاضي في هذا السياق، كما تضمن الفصل عرضاً مفصلاً للمعايير والإجراءات التي تضبط تعيين الخبير القضائي، سواء من حيث الشروط القانونية أو من حيث آلية التنفيذ، مما يسمح بفهم الأسس التي تُبنى عليها شرعية ومصداقية هذه الوسيلة الإثباتية في القضاء العقاري.

أما في الفصل الثاني، فقد تناولنا فيه أهمية الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية، وذلك من خلال تحليل القيمة الإثباتية لتقارير الخبرة، ومدى تأثيرها في توجيه القاضي نحو إصدار حكم عادل، وتم التطرق إلى الصلاحيات التقديرية للقاضي في تقييم هذه الخبرة، والحالات التي تؤدي إلى بطلان تقرير الخبير، سواء لعيوب شكلية أو موضوعية، كما ناقشنا مختلف الإشكالات العملية التي تعترض الخبرة العقارية في الواقع القضائي، مع محاولة تقديم حلول واقعية من شأنها تحسين أداء هذه الآلية في إطار العدالة العقارية.

وبذلك، تسعى هذه الخطة إلى تقديم رؤية متكاملة لفهم العلاقة بين النصوص القانونية المنظمة لمهنة الخبير العقاري، والتطبيقات القضائية التي تعكس مدى فعاليتها كوسيلة لحل النزاعات العقارية في الجزائر.

الفصل الأول

وجوب الاستعانة بالخبرة القضائية

لحسم النزاعات العقارية

الفصل الأول

وجوب الاستعانة بالخبرة القضائية لحسم النزاعات العقارية

يشكل القضاء أداة جوهرية في تحقيق العدالة بين الأفراد، إلا أن تعقيد بعض النزاعات، لا سيما تلك التي تتطلب معرفة تقنية أو علمية متخصصة، يفرض على القاضي اللجوء إلى وسائل إثبات إضافية تعينه على إصدار أحكامه وفق معايير دقيقة ومنصفة، ومن بين هذه الوسائل، تبرز الخبرة القضائية كأحد أهم الأدوات التي يستعين بها القضاء عند النظر في القضايا ذات الطبيعة الفنية، وعلى رأسها النزاعات العقارية.

ففي ظل تعدد العوامل المؤثرة في الملكية العقارية، سواء من حيث التحديد الجغرافي، أو التقييم المالي، أو مدى مطابقة العقار للمعايير القانونية والتنظيمية، أضحت دور الخبير القضائي محورياً في تقديم التوضيحات التقنية اللازمة، مما يسهم في الحد من النزاعات العقارية، وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

يناقش هذا الفصل أهمية الخبرة القضائية كوسيلة إثبات في القضايا العقارية، حيث يتم تقسيمه إلى مبحثين رئيسيين.

يتناول **المبحث الأول** الإطار القانوني المنظم للخبرة القضائية، من خلال بيان مفهومها، وأهميتها، والأسس القانونية التي تحكمها، إضافةً إلى التطرق إلى تصنيف الخبرة القضائية وفقاً للتشريعات المنظمة لها.

أما **المبحث الثاني**، فيسلط الضوء على القواعد القانونية التي تحكم استعانة القاضي بالخبرة العقارية، من خلال استعراض الشروط والإجراءات التي تحكم تعيين الخبراء العقاريين، ودور القاضي في توجيه هذه الخبرة والاستفادة من نتائجها في حسم النزاع العقاري.

يهدف هذا الفصل إلى إبراز الدور الحيوي الذي تضطلع به الخبرة القضائية في المجال العقاري، ومدى تأثيرها على تحقيق العدالة في ظل تعقيدات القضايا العقارية، مع التركيز على ضرورة تحقيق التوازن بين السلطة التقديرية للقاضي والضمانات القانونية التي تكفل حياد ونزاهة الخبرة.

المبحث الأول

الإطار القانوني المنظم للخبرة القضائية

تلعب الخبرة القضائية دوراً محورياً في تحقيق العدالة، حيث تمثل وسيلة إثبات يعتمد عليها القاضي عندما تتطلب القضية المطروحة أمامه معرفة تقنية أو علمية متخصصة لا يمتلكها بنفسه، فالطبيعة المتشعبة للنزاعات القانونية، خاصة في القضايا ذات البعد الفني كالنزاعات العقارية، القضايا التجارية، القضايا الطبية، والمسائل الهندسية، تفرض الاستعانة بالخبراء الذين يمتلكون الدراية الفنية لتقديم رأي محايد وعلمي يساعد المحكمة في إصدار حكمها بناءً على معطيات دقيقة.

يرتكز الإطار القانوني المنظم للخبرة القضائية على مجموعة من المبادئ والتشريعات التي تهدف إلى ضبط آليات اللجوء إلى الخبرة كوسيلة للإثبات، وضمان احترامها للضوابط القانونية التي تكفل الحياد والعدالة بين الأطراف.

حيث سنقسم هذا المبحث لمطلبين المطلب الأول نستعرض الإطار المفاهيمي أو لغوي للخبرة القضائية أما في المطلب الثاني سنعرض عن أصناف الخبرة القضائية يهدف هذا المبحث إلى تقديم رؤية شاملة للإطار القانوني الناظم للخبرة القضائية، مع التركيز على الجوانب القانونية والإجرائية التي تضمن فاعليتها كوسيلة للإثبات دون المساس بمبادئ العدالة والحياد.

المطلب الأول

المفاهيم القانونية للخبرة القضائية

تعد الخبرة القضائية أداة ذات أهمية كبيرة في حسم النزاعات بمختلف المجالات، لا سيما في القضايا العقارية، حيث تلعب دوراً حاسماً في توجيه مسار الدعوى، ويعتمد القضاة عليها عند اتخاذ قراراتهم في المسائل التي تتطوي على جوانب تقنية أو علمية،¹ تتطلب معرفة مهنية

¹ حسين بن شيخ أ ملويا، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة، ال جزائر ص185

متخصصة، وتعتبر الخبرة القضائية إحدى وسائل التحقيق التي يمكن اللجوء إليها عند الضرورة، بهدف معالجة النزاعات بما يحقق التوازن بين إلزامية النصوص القانونية ومبدأ تحقيق العدالة.

وفي هذا الإطار، سنتناول تعريف الخبرة القضائية، من الجانب المفاهيمي واللغوي

الفرع الأول/التعريف اللغوي للخبرة القضائية:

أصبح اللجوء إلى أصحاب المعرفة التقنية والعلمية يلعب دوراً متزايداً في العمل القضائي، حيث لم تعد الخبرة مجرد وسيلة لمساعدة المتقاضين، بل أضحت عنصراً أساسياً يسهم بشكل كبير في الفصل في النزاعات، وقد بات يُنظر إلى الخبير باعتباره شخصاً يتمتع بمهارات ومعرفة خاصة، يستعين به القضاة عند اتخاذ قراراتهم في المسائل التي تتطوي على جوانب تقنية أو علمية تتطلب دراية مهنية متخصصة وهكذا، أصبحت الخبرة القضائية جزءاً لا يتجزأ من العملية القضائية¹.

ولفهم مفهوم الخبرة القضائية على نحو دقيق، وضع الفقه عدة تعريفات لهذا المصطلح. إلا أنه، وقبل التطرق إلى التعريف القانوني، من الضروري التعرّيج أولاً على المعنى اللغوي للخبرة، ثم استعراض التعريف الفقهي للخبرة القضائية².

الخبرة في اللغة تعني العلم بالشيء، ويُقال عن الشخص "خبير" إذا كان عالماً بأمر معين، كما يُقال: "خبرتُ الأمر" أي علمته، و"خبرتُ بالأمر" أي عرفته على حقيقته، واللفظ مشتق من "الخبير"، وهو النبأ أو المعلومة، ويُقال: "أخبار" و"أخبارير"، كما يُقال "رجل خبير" أي عالم بالأمر، أما فعل "أخبره" فيعني أنه أبلغه بما لديه من معرفة أو نبأ³.

أما من حيث الاشتقاق اللغوي، فإن "الخبير" و"الخبرة" بكسر الخاء أو ضمها يدلان على العلم بالشيء، ويشتركان في المعنى مع الاختبار والتخير، والخبير هو أحد أسماء الله الحسنى، وقد ورد ذكره في القرآن الكريم ست مرات، منها مرتان في سورة الأنعام، ومرة في كل من سور

¹ علي عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية و الجنائية، دون طبعة، دار الفكر الجامعي للنشر، دون بلد النشر، 2002، ص6.

² المرجع نفسه ص 06

³ رحموني دبابش " الخبرة القضائية السابقة لدعوى العمومية في تشريع الجزائري"، عدد 02، 2020 ص99..

سبأ والملك والتحرير، وقد اقترن هذا الاسم بثلاثة من أسماء الله الحسنى الأخرى، وهي "الحكيم" ثلاث مرات، و"اللطيف" مرتين، و"العليم" مرة واحدة¹.

الفرع الثاني/ التعريف القانوني للخبرة القضائية:

تُعرّف الخبرة القضائية بأنها استيضاح رأي ذوي الاختصاص والخبرة في مسائل تتعلق بجوانب تقنية أو علمية أو فنية لا يمكن للقاضي الإمام بها بمجرد الاطلاع على أوراق الدعوى فالقاضي لا يجوز له الاعتماد على معرفته الشخصية في البتّ في هذه المسائل، وعندما لا تتوفر في ملف الدعوى أدلة كافية لفهمها، يصبح اللجوء إلى الخبرة وسيلة ضرورية لاستكمال التحقيق في القضية².

لم يعرّف المشرّع الجزائري الخبرة بشكل مباشر، لكنه حدد الغاية منها من خلال نص المادة (125) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، حيث نص "على أنها تهدف إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي".

أما المحكمة العليا الجزائرية، فقد اعتبرت أن الخبرة "عمل عادي يرتكز على المبدأ الذي يخول للقاضي اللجوء إلى جميع الوسائل الممكنة لتوضيح المسائل المطروحة أمامه، في إطار ما لا يتعارض مع القانون".

وفي الفقه الفرنسي، تم تعريف الخبرة بأنها إجراء من إجراءات الإثبات، يعهد بموجبه القاضي إلى شخص أو مجموعة من الأشخاص ذوي الكفاءة والمعرفة العلمية والفنية، للقيام بأبحاث وتحقيقات يستعصي عليه إنجازها بنفسه، ويطلب من الخبير تقديم تقرير بنتائج ما توصل إليه⁴.

¹ رحموني دبابش "نفس المرجع السابق 100

² الإمام العلامة أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، المجلد الرابع، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت، (ب س ن)، ص 227

³ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المادة 125 بموجب أمر رقم 09_08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية الجزائرية ال عدد 21، صادر بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل ومتمم بموجب القانون رقم 13_22 المؤرخ في 12 جويلية، 2022، من الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 48، صادر في 17 جويلية 2022.

⁴ مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز أبادي، القاموس المحيط، فصل الخاء، الطبعة الثامنة، مؤسسة الرسالة، لبنان، 2005، ص 382

وعلى الرغم من أن قانون مجلس الدولة الفرنسي لم ينص صراحة على الخبرة، إلا أنها تُعد النموذج الأمثل لإجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي الإداري، وقد أكد على ذلك قرار صادر عن المجلس الإداري للاستئناف في مدينة نانت الفرنسية بتاريخ 9 أكتوبر 1992

تُعد الخبرة القضائية من إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي، ويختلف تعريفها باختلاف التشريعات الوطنية فمثلاً، عرّفها المشرع المغربي وفقاً لنصوص خاصة باعتبارها وسيلة من وسائل الإثبات ذات الطابع العلمي، مما يمنحها مكانة مرموقة في نظام الإثبات، حيث لا يمكن للمحكمة الاستغناء عنها في بعض القضايا، كما أنها تُعد إجراءً للتحقيق يميّزها عن باقي إجراءات التحقيق العادية الأخرى¹.

أما في التشريع الفرنسي، فلم يتم تقديم تعريف صريح للخبرة القضائية، بل تم الاكتفاء بالإشارة إلى أنها تمثل النموذج الأمثل لإجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي.

وفيما يتعلق بالمشرع الجزائري، فإنه لم يُعرّف الخبرة القضائية، شأنه في ذلك شأن المشرع الفرنسي، كما ذكرنا سالفاً حيث لم يتطرق إلى تعريفها سواء في المرسوم التنفيذي رقم (310/95)، الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية²، فضلاً عن حقوقهم وواجباتهم، أو في غيره من النصوص القانونية، غير أنه اكتفى بالإشارة إلى الطابع الفني لأعمال الخبرة وإجراءاتها، كما تطرّق إلى هدفها في نص المادة (125) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تنص على أن الخبرة تهدف إلى "توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضّة للقاضي"³.

المطلب الثاني

أصناف الخبرة القضائية

أصبحت الخبرة القضائية من المبادئ الراسخة في معظم التشريعات الحديثة، حيث يتم اللجوء إليها في المسائل ذات الطابع الفني أو العلمي التي تتطلب معرفة متخصصة، ومع ذلك، لا يجوز اللجوء إلى الخبرة في جميع الوقائع المادية، إذ يجب أن تكون الواقعة محل الإثبات

¹ عبد الحميد الشورابي، التزوير والتزيف مدنيا وجزائريا في ضوء الفقه والقضاء ب ط منشأة المعارف، القاهرة مصر. 1996م ص 552

² مرسوم تنفيذي رقم (310/95)، المؤرخ في 10 أكتوبر سنة 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء وكيفية كما يحدد حقوقهم وواجباتهم.

³ المادة (125) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق

محددة، ومتعلقة بالدعوى، ومحل نزاع بين الخصوم، كما يجب أن يكون من الجائز إثباتها عقلاً وقانوناً.

يتمتع القاضي بسلطة تقديرية في تعيين الخبير، إما من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب أحد الخصوم، كما يجوز له تعيين خبير واحد أو عدة خبراء، وذلك وفقاً لطبيعة القضية ومتطلباتها. تنقسم الخبرة القضائية إلى عدة اصناف، من بينها الخبرة الأولى والخبرة الثانية، حيث يتم اللجوء إلى الخبرة الثانية في حال وجود أسباب تبرر إعادة الفحص.

بالإضافة إلى ذلك، هناك الخبرة التكميلية، التي تُستخدم عندما تكون الخبرة الأولى غير كافية، والخبرة المضادة، التي يتم اللجوء إليها عند وجود اعتراض على نتائج الخبرة الأولى أو الطعن في مدى دقتها.

قد تستدعي بعض القضايا المعروضة أمام القضاء إجراء خبرة قضائية، تهدف إلى تقديم معلومات فنية لا يمكن للقاضي الإلمام بها دون مساعدة مختصين، وعادةً ما تأمر المحكمة بإجراء هذه الخبرة لأول مرة من خلال أمر قضائي، لتوضيح الجوانب التقنية المرتبطة بالدعوى. في بعض الحالات، قد تتطلب القضية إجراء خبرة ثانية، تُجرى بشأن مسائل فنية مختلفة عن تلك التي تناولتها الخبرة الأولى، ويهدف ذلك إلى مساعدة القاضي في إصدار حكمه استناداً إلى معطيات دقيقة ومستندة إلى أسس صحيحة¹.

تُعد الخبرة القضائية إجراءً يعتمد على قدرات الشخص الفنية، حيث إن القاضي ليس خبيراً تقنياً، وبالتالي يمكنه الاستعانة بشخص مختص للقيام بالمعاينات والتحقيقات اللازمة. فعلى سبيل المثال، في حالات الأخطاء الطبية، لا يملك القاضي صلاحية التدخل في المسائل الفنية التي تقع ضمن اختصاص الأطباء، مما يستوجب اللجوء إلى خبراء مختصين في المجال الطبي².

تتطلب الخبرة القضائية ثلاثة عناصر أساسية لضمان فعاليتها ودقتها.

¹ أمينة علواش الخيرة القضائية ودورها في حل المنازعات العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى

فارس، المدينة 2013/2012، ص 06

² أمينة علواش المرجع السابق ص 07

(1) : تعيين الخبير

يتم اختيار شخص مؤهل يمتلك الخبرة الفنية أو العلمية اللازمة لمباشرة المهمة.

(2) : القيام بالمهمة الخبرائية

يقوم الخبير بإجراء الفحوصات والمعاينات وجمع المعلومات وفقاً لما يحدده القاضي.

(3) : تحرير تقرير الخبرة

يعدّ الخبير تقريراً مفصلاً يتضمن النتائج التي توصل إليها والتفسيرات الفنية المطلوبة.

كما سنفصل في ذلك تالياً

تتم الخبرة القضائية إما بناءً على طلب أحد الخصوم أو بقرار من القاضي إذا رأى

ضرورة لذلك.

وتنقسم إلى عدة أصناف، منها:

أ) الخبرة الأولى: تُجرى عند الحاجة إلى رأي فني في القضية لأول مرة.

ب) الخبرة الثانية: تُعتمد عندما تستدعي القضية إعادة الفحص الفني من جديد.

ت) الخبرة التكميلية: تُستخدم لاستكمال معلومات غير كافية في الخبرة الأولى.

ث) الخبرة المضادة: تُجرى عند وجود طعن أو اعتراض على نتائج الخبرة الأولى.

كما سنفصل في هاته الأصناف تالياً

الفرع الأول/ الخبرة الأولى:

الخبرة الأولى هي الإجراء الذي يأمر به القاضي للمرة الأولى عند نظره في قضية تتضمن

مسائل تقنية أو علمية معقدة، لا يستطيع الفصل فيها دون الاستعانة برأي مختصين.

يتم اللجوء إلى هذا النوع من الخبرة عندما تواجه المحكمة صعوبة في فهم مسألة فنية تتعلق

بالدعوى، أو عندما تتطلب القضية المطروحة استيفاء شروط أو تحقيق ظروف معينة تستوجب

رأي أهل الاختصاص¹.

¹ أمينة علواش نفس المرجع السابق ص6

يمكن أن تُسند الخبرة الأولى إلى خبير واحد إذا كانت طبيعة المسألة لا تستدعي تعدد الآراء، أو إلى مجموعة من الخبراء إذا كانت القضية تتطلب مقارنة متعددة الجوانب أو تحتاج إلى تخصصات مختلفة.

يحدد القاضي نطاق عمل الخبير، ويوضح له المسائل المطلوب توضيحها، كما يلتزم الخبير بإعداد تقرير شامل يوضح النتائج التي توصل إليها، مما يساعد المحكمة في إصدار حكمها بناءً على أسس علمية دقيقة¹.

الفرع الثاني/ الخبرة الثانية:

الخبرة الثانية هي إجراء تكميلي يُجرى في نفس القضية، ولكن حول نقاط جديدة تختلف عن تلك التي تناولتها الخبرة الأولى، يتم اللجوء إليها عندما يحتاج القاضي إلى التحقيق في مسائل لم تتم معالجتها في الخبرة الأولى، ولا يمكن التأكد منها إلا بواسطة مختصين ذوي معرفة فنية دقيقة².

قد تُسند هذه الخبرة إلى نفس الخبير الذي أنجز الخبرة الأولى، أو إلى خبير آخر وفقاً لما يراه القاضي مناسباً لطبيعة القضية، كما يمكن أن يتم تعيين خبير واحد أو مجموعة من الخبراء، بحسب أهمية المسائل المطلوب فحصها وتعقيدها.

يصدر القاضي أمراً بإجراء الخبرة الثانية إما من تلقاء نفسه إذا رأى ضرورة لذلك، أو بناءً على طلب أحد الخصوم الذي يرى أن هناك جوانب لم يتم تناولها أو مسائل تحتاج إلى توضيح إضافي قبل الفصل في النزاع³.

تُعد الخبرة الثانية وسيلة لضمان دقة التحقيق واستكمال المعلومات اللازمة، مما يساعد المحكمة على الوصول إلى حكم أكثر إنصافاً ووضوحاً.

¹ حسين بن شيخ أ ملويا، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار الهومة، الجزائر، ص200

² المرجع نفسه ص200

³ حسين بن شيخ أ ملويا نفس المرجع السابق ص201

يمكن أن تُسند هذه الخبرة إلى خبير واحد أو مجموعة من الخبراء، وذلك وفقاً لأهمية وطبيعة الموضوع الذي تتناوله كما يمكن إسنادها إلى نفس الخبير الذي أجرى الخبرة الأولى، أو إلى خبراء آخرين إذا رأى القاضي ضرورة لذلك¹.

تهدف الخبرة الثانية إلى توفير مزيد من الدقة في التحقيق، مما يساعد المحكمة على اتخاذ قرار مبني على أسس علمية وقانونية سليمة.

الفرع الثالث/ الخبرة التكميلية:

الخبرة التكميلية هي الخبرة التي تأمر بها المحكمة عندما تلاحظ نقصاً واضحاً في الخبرة المقدمة إليها، سواء بسبب عدم إجابة الخبير عن جميع الأسئلة الفنية المطروحة، أو لعدم استيفاء البحث والتحري المطلوبين، يهدف هذا النوع من الخبرة إلى استكمال النقص الملحوظ في تقرير الخبرة الأولى لضمان وضوح ودقة النتائج².

يمكن للقاضي أن يسند الخبرة التكميلية إلى نفس الخبير الذي قام بالخبرة الأصلية، أو إلى خبير آخر، وذلك وفقاً لما يراه مناسباً لطبيعة القضية. فإذا تبين أن الخبرة الأولى قد أغفلت بعض النقاط الأساسية، أو لم تعالج المسائل المطلوبة بدقة، يحق للقاضي إصدار أمر بإجراء خبرة تكميلية لتدارك هذه النواقص³.

وفقاً لنص المادة (141) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذا وجد القاضي أن التقرير المقدم لا يوفر العناصر الكافية للحكم في القضية، يمكنه اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة، بما في ذلك استكمال التحقيق أو استدعاء الخبير لسماع توضيحاته⁴.

من خلال ما يلي سنتعرف عن الدور الإيجابي للقاضي في الخبرة التكميلية حيث تعكس الخبرة التكميلية الدور الإيجابي للقاضي في الإثبات، حيث يتمتع القاضي بصلاحيات واسعة لضمان العدالة، ومن أبرزها:

- الأمر من تلقاء نفسه بأي إجراء من إجراءات الإثبات.

¹ حسين بن شيخ المرجع السابق ص201

² المرجع نفسه ص201

³ بغدادي جيلالي، التحقيق "دراسة مقارنة نظرية وتطبيقية"، الديوان الوطني لا لشغال التربوية، د م ن، د ت ن، ص153

⁴ المادة (141) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق

- تعديل أو إلغاء أي إجراء إثباتي سبق أن أمر به.
 - التمتع بحرية كاملة في تقدير أدلة الإثبات.
 - تفسير الأدلة والوقائع المطروحة أمامه وتطبيق القانون عليها بالشكل الصحيح.
- تُعد الخبرة التكميلية أداة مهمة لضمان اتخاذ قرارات قضائية دقيقة تستند إلى معطيات فنية واضحة، مما يعزز دور القاضي في تحقيق العدالة وفقاً لمقتضيات القانون¹.

الفرع الرابع/ الخبرة المضادة:

الخبرة المضادة هي الخبرة التي يمكن أن يطلبها الخصوم أو تأمر بها المحكمة من تلقاء نفسها، ويكون هدفها التحقق من صحة المعطيات وسلامة وصدق النتائج التي توصلت إليها الخبرة الأولى تتم هذه الخبرة من خلال خبير واحد أو عدة خبراء يتم تكليفهم بمراجعة ما ورد في الخبرة السابقة².

يلجأ القاضي إلى الخبرة المضادة عندما يرى أن الخبير أو مجموعة الخبراء الذين أنجزوا الخبرة الأولى لم يتمكنوا من الفصل العادل في القضية، سواء بسبب عدم إنصاف الحل المقترح في تقريرهم أو لوجود تناقض بين تقارير الخبرة المختلفة المعروضة أمام المحكمة³.

في مثل هذه الحالات، يأمر القاضي بإجراء خبرة مضادة، حيث يُكلف الخبير الجديد بإعادة دراسة المسائل المطروحة وإجراء التقييم نفسه لضمان الوصول إلى نتائج أكثر دقة وإنصافاً، وتجدر الإشارة إلى أن تسمية "الخبرة المضادة" لا تعني معارضة الخبرة الأولى، بل تهدف إلى منح الخصوم فرصة إضافية لتعزيز وسائل دفاعهم، وضمان تحقيق العدالة⁴.

حكمت المحكمة العليا للخبرة المضادة حيث أكدت المحكمة العليا أهمية الخبرة المضادة في قرارها الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1998، تحت رقم (155373)،⁵ حيث قررت أنه: "إذا ثبت وجود تناقض بين خبرتين وتعذر الفصل في النزاع، وجب الاستعانة بخبرة فاصلة، وعدم الاكتفاء بخبرة واحدة أو خبرتين، تماشياً مع مقتضيات العدالة ولما تبين أن جهة الاستئناف

¹ بغدادي جيلالي نفس المرجع السابق ص 154

² المرجع نفسه ص 155

³ المرجع نفسه ص 155

⁴ بغدادي جيلالي نفس المرجع السابق ص 155

⁵ القرار الصادر عن المحكمة العليا ملف رقم (155373)، ب تاريخ 18/11/1998، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1998 ص 07

اعتمدت الخبرة الثانية ورجحتها على الأولى دون تقديم تعليل كافٍ، فإن ذلك يعد خطأ في تطبيق قواعد الإثبات ويشكل قصوراً في التسبيب، مما يعرض القرار للنقض".

تعكس هذه القاعدة القضائية أهمية الخبرة المضادة كإجراء أساسي يهدف إلى تحقيق الدقة في الإثبات وضمان عدم ترجيح تقرير على آخر دون مبررات قانونية واضحة¹.

الفرع الخامس/ الخبرة الاتفاقية أو الودية:

الخبرة الاتفاقية، أو ما يُعرف بالخبرة الودية، هي الخبرة التي يلجأ إليها أطراف النزاع بصفة اختيارية، حيث يتفقون على تعيين خبير محايد لإبداء رأيه في مسألة فنية أو تقنية متنازع عليها، دون تدخل القضاء.

في هذا النوع من الخبرة، لا يكون لأي طرف الحق في الانفراد باختيار الخبير، بل يتم تعيينه بموافقة جميع الأطراف المعنية، مما يضمن الحياد والموضوعية في تقديم النتائج².

إذا عُرض النزاع لاحقاً على المحكمة، فإنها تأخذ بعين الاعتبار ما تم الاتفاق عليه بين الخصوم، لكنها غير ملزمة بتقرير الخبرة الاتفاقية، إلا إذا كان الاتفاق لا يتعارض مع القانون أو النظام العام³.

الفرع السادس/ الخبرة الاستشارية:

الخبرة الاستشارية هي نوع من الخبرة القضائية التي تتم عن طريق المحكمة، ولكنها لا تستلزم أن يكون الشخص الذي يطلبها طرفاً في نزاع قضائي.

يتمثل دور هذه الخبرة في استشارة أهل التخصص والخبرة للحصول على رأي فني أو تقني في مسألة معينة، دون أن يكون الهدف منها الفصل في نزاع محدد.

يمكن لأي شخص اللجوء إلى هذا النوع من الخبرة، سواء كان ذلك بهدف الحصول على نصيحة استباقية أو لفهم الجوانب التقنية لقضية معينة قبل عرضها أمام القضاء⁴.

¹ مراد محمود الشنيكات الإثبات بالمعينة والخبرة في القانون المدني، دار الثقافة للنشر، عمان، 2008، ص 99

² لمرجع نفسه ص 99

³ مراد محمود الشنيكات المرجع السابق ص 100

⁴ همام محمد محمود زهران الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية الدار الجامعية الجديدة للنشر، مصر، ر، 2003، ص 357.

المبحث الثاني

القواعد القانونية لاستعانة القاضي بالخبير العقاري

تُعد مهنة الخبير، كغيرها من المهن الأخرى، مهنة مقننة من قبل المشرع، حيث وضع لها ضوابط وشروط تنظّم ممارستها، وقد تم تأطير هذه المهنة أمام المحاكم الجزائرية بموجب الأمر رقم (08/95) المؤرخ في 1 فيفري 1995،¹ الذي يحدد مهنة المهندس الخبير العقاري، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم (310/95) المؤرخ في 10 أكتوبر 1995، الذي يحدد شروط وإجراءات التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين.²

كما نصّ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على أن القاضي المختص بالفصل في النزاع العقاري يتمتع بسلطة تقديرية كاملة في تعيين والاستعانة بخبير قضائي عقاري معتمد، وذلك وفقاً للإجراءات القانونية المعتمدة في هذا الشأن.³

المطلب الأول

أهمية الاستعانة بخبير قضائي معتمد

تفرض مهنة الخبير العقاري على ممارسيها مسؤولية أخلاقية رفيعة، إذ لا يُمنح الخبير صفة الخبير القضائي إلا بعد استيفائه لمجموعة من الشروط والضوابط القانونية التي تضمن ممارسة مهنته وفقاً لمقتضيات النزاهة والدقة.

وفي هذا الإطار، أحاطها المشرع الجزائري بجملة من النصوص القانونية المذكورة سابقاً، حيث تناول تنظيم مهنة الخبير القضائي إضافة إلى الشروط الواجب توافرها في الخبراء للتسجيل في قوائم الخبراء القضائيين كما حدد إجراءات تعيين هؤلاء الخبراء القضائيين.

¹ أمر رقم (08/95) مؤرخ في 01 فبراير المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري ج ج ج ج العدد 20 الصادر في أول فبراير 1995، معدل ومتمم.

² مرسوم التنفيذي رقم 310-95 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995، المتعلق بتنظيم مهنة الخبراء القضائيين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1995، ص 3-6.

³ قانون رقم (09/08) مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

الفرع الأول/ مهنة الخبير العقاري:

يُعرّف الخبير العقاري بأنه الشخص الذي يتمتع بمعرفة علمية وفنية متخصصة في مجال العقارات، وتستعين به السلطة القضائية للمساعدة في تقدير المسائل الفنية التي قد يفتقر القاضي إلى إلمام كافٍ بها.¹

نظرًا لأهمية الدور الذي يؤديه الخبير العقاري في مختلف المجالات الاجتماعية والاقتصادية والقضائية، أولى له المشرع الجزائري اهتمامًا خاصًا، حيث تم تنظيم هذه المهنة بموجب الأمر رقم (08/95) المؤرخ في 1 فيفري 1995،² والمتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري.

وقد نصّت المادة الثانية من هذا الأمر على تعريف الخبير العقاري بأنه:

"شخص طبيعي يقوم، تحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية المرفقة بعقود نقل الملكية العقارية، بما في ذلك التحريات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، كما يتولى إعداد الدراسات والرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية، وما قد تتضمنه من أعمال التهيئة العقارية، مثل مخططات التقسيم والتجزئة، إلى جانب تقييم هذه الأملاك من حيث قيمتها التجارية أو الإيجارية."³

وبموجب الأمر (08/95)، يحق لأي شخص طبيعي يمارس هذه المهنة بصفة رئيسية، وباسمه الشخصي، وتحت مسؤوليته، أن يقوم بالمهام التالية:

- إعداد المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية المرفقة بالعقود الرسمية المتعلقة بنقل الملكية العقارية.
- وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية، وتحديد حدودها ومعالمها.
- تقييم الأملاك العقارية من حيث قيمتها التجارية أو الإيجارية.⁴

وبذلك، يضطلع الخبير العقاري بدور جوهري في توفير المعلومات التقنية الدقيقة التي تعزز من مصداقية القرارات القضائية والإدارية المتعلقة بالمجال العقاري.

¹ لقمان مختار المركز القانوني للخبير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2015، ص4.

² الأمر (08/95)، المصدر السابق.

³ لقمان مختار نفس المرجع السابق ص5

⁴ أمر رقم (95/08)، المصدر السابق.

الفرع الثاني/ الشروط القانونية لاعتماد الخبير العقاري القضائي:

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر في الشخص الراغب في مزاوله مهنة الخبير العقاري القضائي، حيث لا يمكن لأي فرد الحصول على لقب الخبير العقاري القضائي إلا إذا استوفى هذه الشروط، والتي وردت في القرار الوزاري المنظم لهذه المهنة، ويتعين على المهندس الخبير العقاري، حتى يكون خبيراً قضائياً معتمداً، أن يخضع لاعتماد من الهيئة الوطنية للمهندسين الخبراء العقاريين، كما نص المشرع الجزائري في المادة (4) من المرسوم التنفيذي رقم (310/95) على الشروط الواجب توفرها في طالب الاعتماد، سواء كان شخصاً طبيعياً (أولاً) أو شخصاً معنوياً (ثانياً).¹

أولاً/ الشروط الواجب توفرها في الخبير إذا كان شخصاً طبيعياً

حدد المشرع الجزائري الشروط التي يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي الراغب في التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين، وذلك وفقاً لما ورد في المادة (4) من المرسوم التنفيذي رقم (310/95)، والتي نصت على أنه²:

"يجوز تسجيل أي شخص طبيعي في قائمة الخبراء القضائيين إذا توفرت فيه الشروط الآتية":

1. التمتع بالشرف والاستقامة.
2. حمل الجنسية الجزائرية، مع إمكانية الاستثناء وفقاً للاتفاقيات الدولية.
3. حيازة شهادة جامعية أو تأهيل مهني في المجال الذي يُراد التسجيل فيه.
4. عدم التعرض لأي عقوبة نهائية بسبب ارتكاب أفعال مخلة بالآداب العامة أو الشرف.
5. عدم التعرض للإفلاس أو الخضوع لإجراءات التسوية القضائية.
6. عدم التعرض لعقوبات مهنية تؤدي إلى العزل أو الشطب من السجل المهني، سواء كان ذلك كضابط عمومي تم خلع أو عزله، أو كمحامٍ شُطب اسمه من نقابة المحامين، أو كموظف عُزل بموجب إجراء تأديبي بسبب أفعال مخلة بالشرف أو الآداب العامة.

¹ مرسوم تنفيذي رقم (310/95) المصدر السابق

² المادة 4، مرسوم تنفيذي رقم (310/95) المصدر السابق.

7. عدم صدور قرار قضائي يمنعه من ممارسة المهنة.
8. امتلاك خبرة مهنية لا تقل عن سبع (07) سنوات في المجال المطلوب، بحيث يكون قد مارس المهنة أو النشاط في ظروف سمحت له باكتساب تأهيل كافٍ.
9. الحصول على اعتماد من السلطة الوصية أو التسجيل لديها في الاختصاص المطلوب¹.
- وتأتي هذه الشروط لضمان كفاءة ونزاهة الخبير العقاري القضائي، باعتباره عنصرًا أساسيًا في تحقيق العدالة وإصدار القرارات القضائية المستندة إلى تقارير فنية دقيقة.
- أكد المشرع الجزائري، من خلال المادة (4) من المرسوم تنفيذي رقم (310/95)، على ضرورة حمل الجنسية الجزائرية كشرط أساسي للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين²، وذلك لأن الخبير القضائي يساهم في أداء وظيفة عمومية، وقد جاء هذا الشرط متسقًا مع ما نص عليه قانون الوظيفة العمومية، الصادر بموجب الأمر رقم (03/06)، الذي اشترط توفر الجنسية الجزائرية فقط لشغل الوظائف العمومية³.
- ومع ذلك، فقد أقرّ المشرع استثناءً مؤقتًا يتيح التخلي عن شرط الجنسية الجزائرية في ظروف استثنائية، لكنه لم يُحدد طبيعة هذه الظروف، تاركًا المجال لتقدير السلطات المختصة عند الاقتضاء ورغم ذلك، فقد شدّد المشرع الجزائري، على غرار التشريعات المعاصرة في العديد من الدول، على ضرورة توفر هذا الشرط بالنظر إلى الدور الحيوي والعمومي الذي تضطلع به مهنة الخبير القضائي⁴.

أ) الشهادة العلمية والخبرة المهنية

كما أكدت المادة ذاتها على ضرورة حيازة شهادة جامعية أو تأهيل مهني مناسب، لضمان توفر مستوى دراسي يمكن الخبير من التحكم في متطلبات المهنة وأداء مهامه بفعالية.

ب) السمعة والسيرة الحسنة

¹ المادة 4 من المرسوم تنفيذي رقم (310/95) المصدر السابق.

² مولاي ملياني بخداد، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة نطلب، الجزائر، 1992ء ص 20.

³ أمر رقم 03_06، مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج، ر. ج، العدد 46، صادر بتاريخ 15 برابري 2006.

⁴ مولاي ملياني نفس المرجع السابق ص21

يُشترط في المترشح للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين أن يكون حسن السمعة والسيرة، مما يستلزم عدم تعرضه لأي اجزاء جنائية أو تجارية أو تأديبية، ومنها:

- العقوبات الجنائية: عدم التعرض لأحكام نهائية بسبب ارتكاب أفعال مخلة بالشرف أو الآداب العامة.
- الجزاءات التجارية: عدم التعرض للإفلاس أو الخضوع لإجراءات التسوية القضائية.
- الجزاءات التأديبية: عدم العزل أو الشطب من إحدى المهن النظامية، مثل:
- ضابط عمومي تم خله أو عزله.
- محامٍ تم شطب اسمه من نقابة المحامين.
- موظف تم عزله بموجب قرار تأديبي بسبب أفعال مخلة بالشرف أو الآداب العامة.
- عدم صدور قرار قضائي يمنعه من ممارسة المهنة.¹

ت) الخبرة المهنية والاعتماد

كما يتطلب المشرع أن يكون المترشح قد مارس المهنة أو النشاط لمدة لا تقل عن سبع (07) سنوات، لضمان اكتسابه الخبرة والكفاءة اللازمة في مجال اختصاصه وأخيراً، يجب أن يحصل على اعتماد من السلطة الوصية في اختصاصه، لضمان أهلية مزاولته لمهنة الخبير القضائي.

ث) شرط السن القانونية

وبالإضافة إلى ما سبق، ووفقاً للقواعد العامة، لا يجوز تحليف اليمين القانونية إلا لمن بلغ سن الرشد القانوني (18 سنة)، باعتبار أن أداء اليمين يُعد التزاماً قانونياً وأخلاقياً يستوجب الأهلية الكاملة.

ثانياً/الشروط الواجب توفرها في الخبير إذا كان شخصاً معنوياً

يمكن أن يكون الخبير القضائي شخصاً معنوياً، مكوّناً من مجموعة من الأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بصفة الخبراء وقد حددت المادة (5) من المرسوم التنفيذي رقم (310/95) الشروط

¹ مرسوم تنفيذي رقم (310/95) المصدر السابق

الواجب توفرها¹ في المسيرين الاجتماعيين لهذا الشخص المعنوي، حيث يجب أن يستوفوا نفس الشروط المفروضة على الشخص الطبيعي، وذلك وفقاً لما جاء في المادة (4) من المرسوم نفسه، وتحديداً الفقرتين (3)، (4) و (5) والتي تتعلق بـ:

- التمتع بالشرف وحسن السيرة والسلوك.

- عدم التعرض لعقوبات جنائية أو تجارية أو تأديبية مخلة بالشرف أو الآداب العامة.

- عدم صدور قرار قضائي يمنعهم من ممارسة المهنة.

إضافةً إلى ذلك، يجب أن تتوفر في الشخص المعنوي الشروط التالية:

1. ممارسة النشاط لمدة لا تقل عن خمس (05) سنوات، لضمان اكتساب تأهيل كافٍ في التخصص المطلوب للتسجيل.

2. امتلاك مقر رئيسي أو مؤسسة تقنية داخل دائرة اختصاص المجلس القضائي المعني، مما يضمن توفر الإمكانيات اللازمة لمزاولة النشاط بصفة قانونية ومنظمة.

وبذلك، يخضع الشخص المعنوي لنفس المعايير التي تضمن كفاءة ونزاهة الخبراء الطبيعيين، مع إضافة متطلبات تتعلق بالهيكل القانوني والإدارية لضمان تنظيم وتطوير مهنة الخبرة العقارية القضائية في الجزائر².

الفرع الثالث/ إجراءات التسجيل في قائمة الخبراء العقاريين المعتمدين:

حدد المرسوم التنفيذي رقم (310/95) المؤرخ في 10 أكتوبر 1995، المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين، إجراءات تقديم طلب التسجيل وكيفية الفصل فيه، وذلك وفقاً لما ورد في المواد (06)(07)(08) من المرسوم³.

أولاً/ تقديم طلب التسجيل والوثائق المطلوبة

¹ المرسوم تنفيذي رقم (310/95) المصدر السابق.

² المصدر نفسه

³³ المواد (06) (07) (08) من مرسوم تنفيذي رقم (310/95) المصدر السابق.

يُقَدَّم طلب التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الواقع مقر إقامة المترشح في دائرة اختصاصه، ويجب أن يتضمن الطلب تحديداً دقيقاً للاختصاص أو الاختصاصات التي يطلب المترشح التسجيل فيها، مع إرفاقه بالوثائق التالية:

- الوثائق الثبوتية التي تبين المعلومات النظرية والتطبيقية التي يملكها المترشح في مجال الاختصاص المطلوب.

- الوثائق التي تثبت الوسائل المادية التي يحوزها المترشح، عند الاقتضاء.

- الوثائق الإدارية والشخصية، ومنها :

أ) شهادة الميلاد.

ب) شهادة الجنسية الجزائرية.

ت) صحيفة السوابق القضائية رقم (03).

ث) وثيقة الاعتماد من السلطة الوصية.

ج) القانون الأساسي (في حال كان المترشح شخصاً معنوياً)¹

كما يجب أن يرفق المترشح جميع الوثائق التي تثبت استيفاءه للشروط المنصوص عليها في المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم (310/95)، إذا كان شخصاً طبيعياً، أو الشروط المنصوص عليها في المادة (05) من ذات المرسوم، إذا كان شخصاً معنوياً².

ثانياً/ دراسة الطلب وإعداد قائمة الخبراء

بعد تقديم الطلب، يقوم النائب العام بإجراء تحقيق إداري حول المترشح، ثم يُحوَّل الملف إلى رئيس المجلس القضائي المختص، ويقوم هذا الأخير باستدعاء الجمعية العامة للقضاة العاملين على مستوى المجلس والمحاكم التابعة له، بهدف إعداد قائمة الخبراء القضائيين حسب التخصصات³.

¹ مرسوم تنفيذي رقم (310/95) المصدر السابق

² المواد 05 و05 من مرسوم تنفيذي رقم (310/95) المصدر السابق

³ مرسوم تنفيذي رقم 310_95 نفس المرجع السابق

ويتعين على الجمعية العامة إعداد هذه القوائم في أجل أقصاه شهران (02) قبل نهاية السنة القضائية، ثم تُرسل إلى وزير العدل للاعتماد النهائي.

ثالثاً/ أداء اليمين القانونية

يُعتبر أداء اليمين القانونية إجراءً جوهرياً من النظام العام، ويجب أن يؤديه الخبير قبل مباشرة مهامه حيث نصت المادة (145) من قانون الإجراءات الجزائية على أن الخبير المقيد لأول مرة في جدول الخبراء القضائيين يؤدي اليمين أمام المجلس القضائي المختص وفقاً للصيغة التالية:

" أقسم بالله العظيم بأن أقوم بأداء مهنتي كخبير على خير وجه وبكل إخلاص، وأن أبدي رأبي بكل نزاهة واستقلال".

بعد أداء اليمين، يتم إعداد محضر خاص يوقعه كلٌّ من:

- الخبير.

- الكاتب.

- رئيس المجلس القضائي¹.

ويتم حفظ المحضر في أرشيف المجلس القضائي، ويظل ساريًا ما لم تنته مهمة الخبير بسبب عارض قانوني.

أما في حالة الخبير غير المعتمد في الجدول، فإنه يؤدي اليمين أمام القاضي الذي عينه، وفقاً لما نصت عليه المادة (131) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ثم يُوقع المحضر من قبل الخبير والقاضي، ويُحفظ في ملف القضية².

كما أن الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء يؤدي اليمين أمام القاضي الذي أصدر الحكم القاضي بتعيينه، وتُودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية.

¹ نص المادة 135 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري
² المادة (131) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المصدر السابق.

المطلب الثاني

آلية تعيين الخبير القضائي في النزاعات العقارية

في العديد من الحالات، يستلزم الفصل في النزاع المطروح أمام القاضي الاستعانة بخبير أو أكثر، حيث تأمر المحكمة بتعيينه وفقاً لظروف خاصة وشروط محددة، ويمكن أن يتم تعيين الخبير إما تلقائياً من قبل المحكمة أو بناءً على طلب أحد الخصوم، وذلك بهدف إجراء تحقيق فني بحت يساعد القاضي في فهم الجوانب الفنية للقضية.

إضافةً إلى ذلك، يتمتع القاضي بسلطة تقديرية واسعة في الاستجابة لهذا الطلب، إذ يمكنه رفض تعيين الخبير إذا رأى أن القضية لا تستدعي ذلك، أو أن الأدلة المتاحة تكفي للفصل فيها دون الحاجة إلى خبرة فنية.

الفرع الأول/ طلب تعيين الخبير العقاري:

في بعض القضايا المعروضة على القضاء، يجد القاضي صعوبة في الفصل فيها نظراً لتعقيد المسائل الفنية والتقنية التي تنطوي عليها. ورغم أن القاضي ملزم بالإلمام بالقواعد القانونية والفقهية، فإنه ليس ملزماً بالإلمام بالجوانب الفنية والتقنية التي لا تحمل طابعاً قانونياً لهذا السبب، أتاح المشرع للقاضي إمكانية الاستعانة بخبير متخصص، يكون دوره دراسة الوقائع واستنباط النتائج التي تعين القاضي على حل النزاع المعروض عليه.¹

وقد نصت المادة (126) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يمكن تعيين خبير في الحالات التالية:

(أ) **بمبادرة من المحكمة:** إذا اقتضت المحكمة بضرورة إجراء خبرة قضائية لتوضيح بعض الجوانب الفنية المعقدة.

(ب) **بناءً على طلب أحد الخصوم أو باتفاقهم:** حيث يجوز لأحد الأطراف تقديم طلب لتعيين خبير، وقد يتم الاتفاق بين الخصوم على ضرورة تعيينه.²

وتتمثل شروط طلب تعيين الخبير في مايلي

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

² المادة (126) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المصدر السابق

لكي يكون طلب تعيين الخبير مقبولاً أمام المحكمة، يجب أن يتضمن العناصر التالية:

- أن يكون الطلب واضحاً وصريحاً، بحيث يحدد الغاية من تعيين الخبير.
- أن يتضمن الأسباب التي تستوجب إجراء الخبرة، والتي يجب أن تكون فنية بحتة.
- أن يحدد النقاط الفنية المطلوب من الخبير دراستها، ومدى أهميتها في حسم النزاع.
- أن يكون الطلب جدياً، وألا يكون الهدف منه مجرد المماثلة أو التأخير في الفصل في النزاع.
- تعيين خبير واحد أو عدة خبراء¹

كقاعدة عامة، تأمر المحكمة بتعيين خبير واحد للقيام بالمأمورية المطلوبة، إلا أنه في بعض الحالات يمكن تعيين عدة خبراء، وذلك في الحالات التي تتطلب تخصصات مختلفة لا يمكن لخبير واحد الإحاطة بها بمفرده.²

وفي حال تعيين أكثر من خبير، يتعين على القاضي توضيح أسباب ذلك، وبيان الغرض من تعدد الخبراء، كما يجب أن يقوم الخبراء المعينون بإجراء الخبرة معاً وإعداد تقرير موحد، وفي حال اختلاف آرائهم، يتعين على كل منهم تقديم تسبيب واضح لرأيه داخل التقرير المشترك، وهذا ما أكدته المادة (127) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي نصت على أن الخبراء يقومون بأعمال الخبرة معاً، ويعدون تقريراً واحداً، وإذا اختلفت آراؤهم، وجب على كل منهم توضيح وتبرير موقفه.³

الفرع الثاني/ سلطة القاضي في الاستجابة لطلب تعيين الخبير العقاري:

الأصل العام أن المحكمة غير ملزمة بالاستجابة لطلب تعيين الخبير المقدم من أحد الخصوم، إذ أن الاستعانة بالخبراء أمر جوازي للقاضي، يعتمد على تقديره لظروف الدعوى. فالقاضي يقرر بحسب قناعته ما إذا كانت الخبرة ضرورية لحل النزاع، سواء من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب الخصوم.

¹ جوري صونية نفس المرجع السابق ص34

² المرجع نفسه

³ المادة (127) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المصدر السابق

أولاً/ الاستثناء خاصة بالحالات التي يكون فيها تعيين الخبير إلزامياً

على الرغم من أن تعيين الخبير مسألة تقديرية، إلا أن هناك حالات ألزم فيها القانون المحكمة باللجوء إلى الخبرة، خاصة إذا كان الفصل في الدعوى غير ممكن دونها، ومن بين هذه الحالات:

1. تعويض الإخلاء المنصوص عليه في المادة (194) من القانون التجاري¹.
2. قسمة المال الشائع بين الشركاء، وفقاً للمادة (724) من القانون المدني.
3. بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس، كما ورد في المادة (358) من القانون المدني².
4. المنازعات الضريبية، حيث تحتاج المحكمة إلى تقرير خبير لتحديد الضرائب المستحقة.
5. التعويض عن الأضرار الجسمانية والمادية، وفقاً للمادة (8) من الأمر (15/74).
6. الحَجْر بسبب الجنون أو العته أو السفه، بناءً على المادة (103) من قانون الأسرة³.
7. إثبات النسب، وفقاً للمادة (40) من قانون الأسرة، حيث يجوز للقاضي اللجوء إلى الطرق العلمية لإثبات النسب.
8. حالات القيادة تحت تأثير الكحول أو المخدرات، وفقاً للمادتين (19) و(20) من قانون (16/04)⁴.

في هذه الحالات، لا يمكن للقاضي الفصل في النزاع دون الاستعانة بأهل الخبرة، لأن المسائل المطروحة فنية بحتة ولا يستطيع القاضي الإلمام بها دون تقرير مختص⁵.

الا ان هناك حالات يفصل تعيين فيها خبير دون الزام قانوني منها

¹ المادة (194) من أمر رقم 59-75 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 101، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975

² المواد (358) و (724) من القانون المدني من أمر رقم 58-75 مؤرخ في الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم

³ المادة (103) من قانون الأسرة رقم 84-11 المؤرخ في الموافق 9 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، الصادر بتاريخ 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم.

⁴ قانون رقم 16 - 04 مؤرخ في 19 يونيو سنة 2016 يعدل ويتمم القانون رقم 04 - 04 الموافق 23 يونيو سنة 2004 متعلق بمكافحة المخدرات

⁵ طوي بوهران الخبرة القضائية في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 26_27.

بالإضافة إلى الحالات التي يكون فيها تعيين الخبير إلزامياً، هناك حالات أخرى لم ينص القانون صراحةً على إلزام القاضي بالاستعانة بالخبرة، ولكن من الناحية العملية، يكون تعيين خبير ضرورياً للوصول إلى حل عادل للنزاع، ومن بين هذه الحالات:

- حالات العقم (عند النزاع بين الزوجين حول القدرة على الإنجاب).
- طلب التطلاق للعيب المستحکم في الزوج (مثل العجز الجنسي أو الأمراض المعدية).
- حالات الجنون والسفه (عند الحاجة إلى تقرير طبي لإثبات الحالة).
- النزاعات حول غشاء البكارة، إذا كان ذلك منصوصاً عليه كشرط في عقد الزواج.
- الاعتداء على الملكية العقارية، حيث يحتاج القاضي إلى خبير لتحديد مدى التعدي على العقار.
- تصفية حسابات الشركة، عند وجود خلافات بين الشركاء.
- تحديد الأضرار الناجمة عن اعتداء مادي، مثل الأضرار التي تلحق بالعقارات بسبب أعمال البناء أو الحفر.¹

ثانياً/ أهمية الخبرة في المسائل الفنية البحتة

حتى وإن لم يكن تعيين الخبير إلزامياً في بعض الحالات، إلا أن الواقع العملي يفرض أحياناً ضرورة الاستعانة بأهل الاختصاص. فبعض القضايا تتطلب رأياً فنياً متخصصاً، وإلا سيكون من الصعب الفصل فيها بشكل عادل.

على سبيل المثال، إذا ادعى شخص أن منزله تعرض لأضرار جسيمة بسبب تسرب المياه من قنوات الصرف الصحي لجاره، وأنكر الجار ذلك، فإن الخبرة الفنية هي الوسيلة الوحيدة لإثبات الضرر وتحديد المسؤولية.

وبذلك، يمكن القول إن القضايا الفنية تتطلب تدخل أهل الخبرة والاختصاص لمساعدة القاضي في إصدار حكم مبني على أسس علمية وموضوعية².

¹ طاوي بو عمران نفس المرجع السابق ص 27-28

² مراد نور الدين، حيثالة معمر الخبرة القضائية في دعاوى المدنية، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 18، العدد 04، 2019، ص 60،

خلاصة الفصل الأول

في ختام الفصل تعتبر الخبرة القضائية إحدى أهم وسائل الإثبات في النظام القضائي، حيث تتيح للقاضي الاستعانة بذوي الاختصاص للفصل في المسائل التي تتطلب معرفة تقنية أو علمية لا يمتلكها بنفسه، وتبرز أهمية الخبرة بشكل خاص في النزاعات العقارية، التي غالباً ما تتسم بالتعقيد وتستدعي فهماً دقيقاً للجانب الفني والقانوني المرتبط بالعقار.

تناول هذا الفصل الإطار القانوني الذي ينظم الخبرة القضائية، حيث استعرض المفاهيم الأساسية المتعلقة بها، إضافةً إلى تصنيف أنواع الخبرة، مثل الخبرة الأولى، الخبرة الثانية، الخبرة التكميلية، الخبرة المضادة، والخبرة الودية، وقد تبين أن الخبرة ليست مجرد وسيلة مساعدة، بل أصبحت عنصراً حاسماً في القضايا التي تتطلب تقديراً فنياً دقيقاً، مثل تقييم العقارات، تحديد الحدود، وإثبات الحقوق العينية.

كما تم التطرق إلى القواعد القانونية التي تحكم استعانة القاضي بالخبير العقاري، حيث يتم تعيين الخبير إما بناءً على طلب الخصوم أو بقرار من المحكمة، وفق ضوابط وإجراءات تضمن حياده واستقلالته، وقد تم التأكيد على الدور التقديري للقاضي في اللجوء إلى الخبرة، باستثناء بعض الحالات التي يصبح فيها اللجوء إليها إلزامياً، كدعوى نزع الملكية أو تعويضات الإخلاء.

أفض إلى أن الخبرة القضائية أضحت أداة ضرورية في حسم النزاعات العقارية، إذ تساهم في تحقيق العدالة عبر توفير معطيات تقنية دقيقة تساعد القاضي في إصدار أحكامه بناءً على أسس علمية وقانونية واضحة ومع ذلك، فإن نجاح الخبرة القضائية يظل رهيناً بمدى التزام الخبير بالمبادئ القانونية والأخلاقية، وبقدرة القاضي على توجيهها وتقييم نتائجها بشكل موضوعي يخدم مصلحة العدالة.

الفصل الثاني

أهمية الخبرة القضائية في حل النزاعات
العقارية

الفصل الثاني

أهمية الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية

تُعد المنازعات العقارية من بين أكثر القضايا عرضة للتقاضي أمام الجهات القضائية في الجزائر، نظرًا لما تتسم به من تشعب قانوني وطبيعة فنية دقيقة تفرض على القاضي الاستعانة بذوي الخبرة والاختصاص من أجل الوصول إلى الحقيقة، ومن هنا تبرز الأهمية البالغة التي تحتلها الخبرة القضائية العقارية، باعتبارها وسيلة إثبات استثنائية، نص عليها المشرع الجزائري في العديد من المواد القانونية.

فقد نصت المادة (125) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "تؤمر الخبرة تلقائيًا من قبل القاضي أو بناءً على طلب الخصوم إذا اقتضى الأمر فحصًا أو إبداء رأي فني".

وفي هذا السياق، يُعتبر الخبير العقاري مساعدًا للقضاء، يُنتدب للقيام بمهام تقنية بحتة، لا يمتلك من خلالها صلاحية الفصل في النزاع أو تفسير النصوص القانونية، وإنما تُتأط به مهمة رفع الغموض الفني الذي يعجز القاضي عن رفعه بمفرده، خصوصًا عندما يتعلق الأمر بمسائل تتطلب معرفة متخصصة في ميدان التعمير، الطبوغرافيا، المسح العقاري أو تقنيات التقييم العقاري.

ولأجل تنظيم هذه الآلية، وضع المشرع الجزائري جملة من النصوص التي تُؤطر تعيين الخبير وإجراءات تنفيذ الخبرة، وحقوق وواجبات الخبير، كما ورد في المواد من (125) إلى (145) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تُشكّل الإطار القانوني المرجعي للخبرة القضائية. ومن أبرز ما جاء فيها، المادة (143) التي تنص على أن: "يجب على الخبير أداء مهامه بكل حياد ونزاهة، وإنجاز التقرير في الآجال المحددة من طرف الجهة القضائية".

وتأسيسًا على ما سبق، في الفصل الأول من هذه المذكرة يُعنى بتأصيل المفهوم القانوني للخبير العقاري، من حيث تعيينه واختصاصه ومسؤوليته، مع تسليط الضوء على الإطار التشريعي المنظم لهذه المهمة في ظل القانون الجزائري، وذلك لبيان الخلفية القانونية والمؤسسية التي تجعل من هذا الخبير عنصرًا محوريًا في الفصل في المنازعات العقارية، وهو ما سيتم توضيحه بشكل

قانوني من خلال الفصل الثاني الذي يتناول أهمية الخبرة القضائية العقارية كوسيلة ناجعة لحل النزاعات.

المبحث الأول

قيمة الخبرة العقارية في الإثبات

يُعدُّ تعيين الخبرة القضائية أحد الوسائل الرسمية للإثبات، كما يُعتبر من الأدلة التي يقرّها القانون لإثبات حق معيّن، وقد منحت المادة (144) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لقاضي الموضوع سلطة تقدير نتائج الخبرة، واعتمادها كأساس للحكم، مما يمنحها قوة السند الرسمي¹.

غير أن تقرير الخبرة قد يكون باطلاً إذا شابه أحد أوجه القصور التي تؤثر في صحته، أو إذا وُجد الخبير في وضع استثنائي يخل بسلامة الإجراءات.

وبناءً على ذلك، يقتضي الأمر بيان نطاق سلطة القاضي في التعامل مع تقرير الخبرة، ثم استعراض الحالات التي تؤدي إلى بطلان هذا التقرير

المطلب الأول

صلاحيات القاضي في تقدير تقرير الخبرة

كقاعدة عامة، لا تُلزم الجهة القضائية في حكمها بالأخذ برأي الخبير الوارد في تقريره، إذ تتمتع بسلطة تقديرية تتيح لها اعتماد التقرير كلياً أو جزئياً، وفقاً لما تراه مناسباً لتحقيق العدالة ووفقاً للمعطيات المطروحة في النزاع.

الفرع الأول/المصادقة الكلية على تقرير الخبرة:

يميل القاضي بطبيعته إلى اعتماد تقارير الخبرة، خاصة عندما تتضمن إجابات واضحة على الأسئلة الفنية التي حددها في الحكم التمهيدي، وتكون منسجمة مع نطاق مأموريته، ومستندة إلى أسس سليمة وموضوعية، فإذا اقتنعت المحكمة بالنتائج التي توصل إليها الخبير، وتأكدت

¹ المادة (144) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المصدر السابق

من صحة الأسس التي بني عليها رأيه، وخلو التقرير من أي عيب، فإنها تتبناه بالكامل وتقره في حكمها، وهذا ما أكدته المادة (144) (الفقرة الأولى) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

غير أن سلطة القاضي في الأخذ بنتائج الخبرة تبقى مقيدة بقواعد الإثبات التي حددها القانون، حيث يجب أن تكون الواقعة المراد إثباتها واقعة مادية، يجوز إثباتها بالخبرة القضائية، أما التصرفات القانونية، فقد حدد القانون طرق إثباتها، ولا يجوز إثباتها عن طريق الخبرة².

أما إذا كان تقرير الخبرة باطلاً، فلا يمكن اعتماده في الحكم، لأن ما بني على باطل فهو باطل، كما أن المحكمة لا يمكنها تبني تقرير الخبير إذا تبين وجود تناقض بين نتائجه وملف الدعوى، بل يتعين عليها تدعيم رأيها بأسباب أخرى، وفقاً لما نصت عليه المادة (11) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تشدد على وجوب تسبيب الأحكام والقرارات والأوامر القضائية³.

وفي حالة تعدد الخبراء، فإن تقدير عملهم والموازنة بين آرائهم في حال اختلافها يُعد من اختصاص قاضي الموضوع، الذي له كامل الصلاحية في اختيار الرأي الذي يراه أكثر صواباً بعد فحص التقارير، وهذا ما أكدته محكمة النقض في أحد قراراتها، حيث جاء فيه: "إن الخبرة غير ملزمة للمحكمة، وإذا تعددت الخبرات، فللمحكمة في إطار سلطتها التقديرية اختيار الخبرة التي تراها مناسبة"⁴.

وفي حال انثدب أكثر من خبير في القضية، وأخذت المحكمة بجميع التقارير رغم تعارضها، فإنه يجب عليها أن توضح كيفية التوفيق بين الآراء المختلفة، وإلا شاب الحكم قصور في التسبب بسبب الغموض⁵.

¹ المادة (144) (الفقرة الأولى) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. المصدر السابق

² صنهاجي كريمة، "حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، جامعة عبد المالك السعدي طنجة، العدد 19، 2017، ص326.

³ المادة (11) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائي المصدر السابق

⁴ بلويس براهيم، أحجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية، مجلة التعمير والبناء جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 02 العدد الخامس، 2018، ص162

⁵ بلويس براهيم المرجع نفسه ص102

الفرع الثاني/ المصادقة الجزئية على تقرير الخبرة:

يجوز للمحكمة المصادقة جزئياً على تقرير الخبرة، بحيث تعتمد جزءاً منه إذا اقتنعت به، بينما تستبعد الجزء الآخر الذي لم تظمن إليه ويرجع ذلك إلى أن المحكمة لا تقضي إلا بناءً على ما تستقر قناعتها بشأنه، مما يوجب عليها توضيح الأسباب التي دفعتها إلى استبعاد بعض البيانات الواردة في التقرير¹.

وكما أن للمحكمة سلطة تبني تقرير الخبرة بكامله، فلها أيضاً أن تأخذ ببعض أجزائه وتطرح الباقي، نظراً لعدم تقيدها بأراء الخبراء، إذ تملك سلطة تقديرية في تقييم عمل الخبير والموازنة بين الأدلة المقدمة في الدعوى².

وفي هذا السياق، فإن القاضي، وإن لم يكن ملزماً بشرح أسباب استبعاده لجزء من التقرير أو عدم موافقته على رأي الخبير، فإنه ملزم بتسبيب قراره من خلال بيان العناصر التي استند إليها في تكوين قناعته، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة (144) (الفقرة الثانية) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تؤكد أن "القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه عليه تسبيب استبعاد نتائج الخبرة"³.

كما يجوز للمحكمة العدول عن إجراءات الإثبات التي أمرت بها، بشرط أن تبين أسباب هذا العدول في المحضر، ويجوز لها أيضاً عدم الأخذ بنتيجة الإجراء، بشرط أن توضح مبررات ذلك في حكمها وعليه، فإن للمحكمة السلطة التقديرية في اعتماد رأي الخبير أو استبعاده، لكن إذا قررت عدم الأخذ به، وجب عليها بيان أسباب هذا القرار⁴.

¹صنهاجي كريمة، مرجع سابق، ص 32

² بوفانح أحمد، سلطة القاضي المدني إزاء تقرير الخبرة القضائية والمحطة الاجتهادات الدراسات القانونية والاقتم معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تمرست، المجلد الثامن، العدد الثاني 9 2019، ص 146.

³ المادة (144) الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المصدر السابق

⁴ بوفانح أحمد المرجع السابق ص146

المطلب الثاني

بطلان تقرير الخبرة العقارية

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى وضع قواعد خاصة ببطلان الخبرة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة (140) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تقضي بعدم جواز أداء الخصوم لأي تسبيقات على أتعاب ومصاريف الخبير مباشرة، تحت طائلة شطب الخبير من قائمة الخبراء وبطلان الخبرة، وذلك في حال كان الخبير مقيداً في الجدول الرسمي¹.

غير أن الطعن في تقرير الخبير لا يقتصر على هذه الحالة فقط، بل قد يتم لأسباب وعيوب أخرى تستوجب إبطاله، كما أن هذا البطلان يترتب عليه آثار قانونية متعددة.

الفرع الأول/أسباب وحالات بطلان تقرير الخبرة:

إضافةً إلى الحالة المنصوص عليها في المادة (140) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هناك أسباب أخرى لبطلان الأعمال الإجرائية، وفقاً لما جاء في المادة (60) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه "لا يُقرَّر بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه". كما تجيز المواد التي تليها للقاضي منح الخصوم أجلاً لتصحيح الخبرة عند الحاجة².

وبناءً على ذلك، يمكن التمييز بين حالتين رئيسيتين من حالات بطلان تقرير الخبرة:

عدم احترام الإجراءات التي تمس النظام العام (أولاً)

عدم احترام الإجراءات الجوهرية (ثانياً).

¹ المادة (140) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق

² المادة (60) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق

أولاً: البطلان لعدم احترام إجراءات تمس النظام العام

يُعتبر العمل الإجرائي عملاً قانونياً، وفي مجال الخبرة القضائية، فإن عدم احترام الإجراءات المتعلقة بالنظام العام يعد أمراً نادر الحدوث، لكنه يؤدي إلى بطلان أعمال الخبير في بعض الحالات، من بينها:

أ) **عدم تنفيذ الخبير لمهامه شخصياً**: إذا لم ينجز الخبير المعين من المحكمة مهمته بنفسه، بل قام بها شخص آخر غير معين بموجب حكم قضائي، فإن تقرير الخبرة يكون باطلاً لمساسه بإجراءات متعلقة بالنظام العام.

ب) **إنجاز الخبرة من قبل خبير غير معين قضائياً**: لا يكفي اتفاق الخصوم على اختيار خبير معين، بل يجب أن يكون تعيينه بموجب حكم قضائي، وإلا عدّ تقريره باطلاً¹.

ت) **تنفيذ الخبرة من شخص لا يملك الأهلية القانونية**: كأن يكون الخبير قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخالفة للأداب العامة أو مخلة بالشرف تمنعه من ممارسة أعمال الخبرة.

ث) **قيام خبير مشطوب من قائمة الخبراء بإجراء الخبرة**: إذا كان الخبير قد شُطب اسمه لأي سبب، فإن الخبرة التي يجريها تكون باطلة².

ج) **مخالفة المادة (125) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية**: حددت هذه المادة نطاق الخبرة في المسائل الفنية والعلمية دون المسائل القانونية، فإذا تجاوز الخبير مهمته وأبدى رأياً في مسألة قانونية، كأن يقوم بتفسير نصوص قانونية، أو استخلاص نقاط قانونية، أو تطبيق القانون على وقائع الدعوى، فإن تقريره يكون عرضة للبطلان ومن الأمثلة على ذلك :

- قيام الخبير بإجراء تحقيق وسماع الشهود بعد تحليفهم اليمين.
- فحص سندات الخصوم للحكم على ملكيتهم أو تحديد قيمتها القانونية.

¹ عبد العزيز عزاء القواعد القانونية المنظمة للخبرة القضائية في مجال المنازعة الضريبية"، المحلة الشاملة للحقوقية الحقوق، عنابة، 2021، ص

101.

² المرجع نفسه ص177

- تقديم استنتاجات قانونية تتجاوز اختصاصه الفني¹.

ويُعدّ البطلان الناشئ عن إجراء خبرة في مسائل قانونية من النظام العام، مما يترتب عليه إلغاء التقرير.

(ت) عدم الالتزام بعدد الخبراء المحددين قضائياً :

- إذا نُفذت الخبرة من قبل خبير واحد رغم أن القانون يشترط تعدد الخبراء.

- إذا أُجريت الخبرة من قبل عدة خبراء بينما أمرت المحكمة بتعيين خبير واحد فقط.

في جميع هذه الحالات، يؤدي الإخلال بالإجراءات الماسة بالنظام العام إلى بطلان تقرير الخبرة، مما يستوجب استبعاده من ملف الدعوى².

ثانياً/ البطلان لعدم احترام الإجراءات الجوهرية

تُعدّ الإجراءات الجوهرية في الخبرة القضائية من الضمانات الأساسية لحماية حقوق الأطراف وضمان سلامة التقارير الفنية. وأي إخلال بهذه الإجراءات قد يؤدي إلى بطلان تقرير الخبرة. ومن بين أهم هذه الإجراءات:

أ) الإخلال بمبدأ المواجهة الوجيهة:

- يُعدّ مبدأ المواجهة أساساً جوهرياً في إجراءات الخبرة، حيث يجب على الخبير

سماع أقوال الخصوم أو وكلائهم أو محاميهم حضورياً.

- يمتد هذا المبدأ إلى ضرورة السماح للخصوم بحضور عمليات الخبرة الفعلية، ما لم يكن هناك مانع قانوني.

¹ المادة (125) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المصدر السابق

² عبد العزيز عزاء المرجع السابق ص178

- عدم التزام الخبير بإخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة أو إغفاله إبلاغ أحدهم يُعدّ إخلالاً بحقهم في الدفاع، مما قد يؤدي إلى بطلان التقرير¹.

(ب) عدم أداء الخبير اليمين القانونية:

- يجب على الخبير أداء اليمين قبل الشروع في مهمته، وإذا أغفل هذا الإجراء، فإن تقريره يكون معرضاً للبطلان².

(ت) انتهاك حقوق الدفاع:

- أي إجراء من شأنه أن يُقصي أحد الأطراف من الدفاع عن موقفه أثناء إجراءات الخبرة، سواء بعدم تمكينه من الاطلاع على سير الخبرة أو عدم السماح له بتقديم ملاحظاته، قد يكون سبباً لإبطال التقرير³.

(ث) عدم التزام الخبير بالإجابة على الأسئلة الموجهة إليه:

- على الخبير أن يجيب بدقة ووضوح على الأسئلة المحددة له من قبل الجهة القضائية، وأي إغفال أو امتناع عن تقديم رأيه فيها قد يُعرض تقريره للبطلان.

(ج) تجاوز الخبير لمهمته المحددة:

- يجب على الخبير الالتزام بنطاق المهمة الموكلة إليه من قبل المحكمة، وأي تجاوز لذلك، كإبداء رأي في مسائل خارجة عن اختصاصه أو التطرق إلى مسائل قانونية بدلاً من المسائل الفنية، قد يؤدي إلى بطلان الخبرة⁴.

¹ بوكروش سومية، خلفاوي يمينة، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام المنازعات الإدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 06 ماي 1945، قالمه، 2015، ص 80.

² تنص المادة (131) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء اليمين أمام القاضي المعين في الحكم

الأمر بالخبرة...

³ المصدر نفسه

⁴ بوكروش سومية، خلفاوي نفس المرجع السابق ص179

ثالثاً/ حالات أخرى للبطلان غير المنصوص عليها صراحة في التشريع

تجدر الإشارة إلى أن هناك حالات عديدة للبطلان لم يُنص عليها في العديد من التشريعات، بما في ذلك التشريع الجزائري، لكنها أصبحت مستقرة في الاجتهادات القضائية، ويُمكن الدفع بها من قبل الخصوم لإبطال تقرير الخبرة، ومن بين هذه الحالات:

أ) التأخر في إيداع التقرير لدى المحكمة :

- رغم أن بعض القوانين تحدد أجلاً للخبير لتقديم تقريره، فإن الإخلال بهذا الأجل لا يؤدي دائماً إلى البطلان، بل قد يترتب عليه فقط معاقبة الخبير تأديبياً، وفقاً لما تنص عليه بعض التشريعات المعاصرة.

ب) عدم انتظام الاستدعاءات أو عدم إجرائها بشكل قانوني:

- يجب أن تتم استدعاءات الخصوم لحضور إجراءات الخبرة وفقاً لما يحدده القانون، سواء من حيث الشكل أو المواعيد.

- أي خلل في الاستدعاء، كعدم تبليغ أحد الأطراف أو إرساله بطريقة غير صحيحة، قد يكون سبباً لإبطال التقرير¹.

ت) عدم الدقة في تحديد هوية الأشخاص الذين استمع إليهم الخبير:

- إذا اعتمد الخبير في تقريره على معلومات أدلى بها أشخاص لم يتم التأكد من هويتهم بدقة، أو لم يكن لهم صفة قانونية للإدلاء بهذه المعلومات، فقد يكون التقرير معرّضاً للبطلان².

ث) سماع القاضي للخبير بالجلسة بطريقة غير صحيحة:

- إذا استمعت المحكمة إلى الخبير أثناء الجلسة دون اتباع الإجراءات القانونية اللازمة، فإن ذلك قد يؤثر على صحة التقرير.

- مثال ذلك: عدم قيام كاتب الجلسة بإثبات أقوال الخبير في محضر رسمي، مما قد يجعل هذه الإفادة غير قابلة للاعتماد قانونياً.

¹ عبد العزيز عزاء مرجع سابق، ص 101.

² بوكروش سومية خلفاوي بمينة، مرجع سابق، ص 81.

في النهاية، وبالنظر إلى أن الخبرة تُعتبر وسيلة إثبات هامة، فإن احترام القواعد الإجرائية الجوهرية أمر ضروري لضمان صحة تقرير الخبرة ومصداقيته، وتفاذي حالات البطلان التي قد تؤثر على سير العدالة¹.

الفرع الثاني/آثار بطلان الخبرة القضائية:

إذا قضت المحكمة بإبطال تقرير الخبرة، فإنه يفقد كل قيمته القانونية ولا يمكن أن يكون أساساً لحكمها، وإلا اعتُبر الحكم معيباً وقابلًا للنقض. فبمجرد تقرير البطلان، يصبح التقرير غير ذي أثر، ولا يجوز الاحتجاج به كدليل في الدعوى².

رغم ذلك، يجوز للمحكمة الفصل في النزاع دون الاستناد إلى تقرير الخبرة، شريطة أن تتوفر في ملف الدعوى أدلة وأسانيد أخرى تكفي لتكوين قناعة القاضي، فإذا وجدت المحكمة ما يكفي من وسائل الإثبات الأخرى، كالشهادات أو المستندات الرسمية، فلها أن تستغني عن الخبرة وتصدر حكمها بناءً على تلك الأدلة.

في المقابل، إذا كانت المسألة المطروحة تتطلب رأياً فنياً دقيقاً لا يمكن للمحكمة تقديره بنفسها، فإنه لا يجوز لها الاعتماد على أدلة أخرى غير الخبرة وفي هذه الحالة، يكون عليها الأمر بإجراء خبرة جديدة، إما بإعادة تعيين نفس الخبير مع تصحيح الأخطاء التي أدت إلى بطلان تقريره السابق، أو تعيين خبير آخر أكثر كفاءة وحيادية³.

إعادة الخبرة تصبح ضرورية في الحالات التي يكون فيها الرأي الفني عنصراً أساسياً للفصل في النزاع، فلا يمكن لمحكمة الموضوع تجاوز الحاجة إلى الخبرة عندما يتعلق الأمر بمسائل تقنية أو علمية متخصصة، لأن ذلك قد يؤدي إلى إصدار حكم غير مؤسس قانوناً.

¹ مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص 200.

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

³ المرجع نفسه ص 78

بناءً على ذلك، فإن بطلان تقرير الخبرة لا يعني بالضرورة عرقلة الفصل في الدعوى، إذ تظل المحكمة مخيرة بين الاعتماد على أدلة أخرى متى كانت كافية، أو اللجوء إلى خبرة جديدة إذا اقتضت الضرورة ذلك¹.

المبحث الثاني

الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية

يعد اللجوء إلى الخبرة القضائية من أهم الوسائل التي يعتمد عليها القضاء الإداري أو العادي في حل النزاعات العقارية بين الأطراف المتنازعة، وقد نص عليها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كوسيلة من وسائل التحقيق.

تتمثل الخبرة في عملية بحث وتحقيق يجريها الخبير القضائي، إما بناءً على طلب الخصوم أو بأمر من القاضي المنتدب، وذلك بهدف تسهيل عمل القضاء في البت في النزاعات العقارية المعروضة عليه، ونظرًا لتعدد صور هذه النزاعات وتنوع القوانين التي تحكمها، يجد القاضي صعوبة في حسمها، الأمر الذي أدى إلى تراكم عدد كبير من القضايا العقارية على مستوى المحاكم الوطنية.

من خلال دراسة نماذج مختلفة من المنازعات العقارية ودور الخبرة في معالجتها، نحاول تحديد مدى اعتماد القضاء عليها، ومدى مساهمتها في الحد من النزاعات بين الأطراف. وسنتناول هذا الموضوع من خلال دراسة منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة، ثم المنازعات المتعلقة بالمسح العقاري.

المطلب الأول

النزاعات المتعلقة بحماية الملكية العقارية الخاصة

مع تطور المفاهيم القانونية الحديثة التي جعلت من الملكية العقارية وظيفة اجتماعية، برزت العديد من النزاعات العملية نتيجة اعتداء الغير على هذه الملكية بمختلف أشكالها، سواء

¹ جمعة هاجر تينيهينان، شردوج فارس المرجع السابق ص79

كانت ملكية تامة (مفرزة) أو ملكية شائعة، وأمام تزايد هذه الاعتداءات، تدخل المشرع عبر مجموعة من النصوص القانونية التي تهدف إلى تمكين المالك من حماية حقوقه العقارية وضمان استقرار الملكية..

سنتناول في هذا الإطار منازعات الملكية التامة (الفرع الأول)، ثم ننتقل إلى منازعات الملكية الشائعة (الفرع الثاني)

الفرع الأول/ منازعات الملكية التامة:

هي السلطة المباشرة التي يتمتع بها صاحب العقار، حيث تمكنه من استغلاله والتصرف فيه ضمن الحدود التي يقرها القانون، وقد نصت المادة (674) من القانون المدني الجزائري¹ على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة". كما أكدت المادة (27) من القانون رقم (25/90) المتعلق بالتوجيه العقاري أن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"².

يتضح من هذين النصين أن الملكية تتضمن عنصري التمتع والتصرف، دون الإشارة الصريحة إلى عنصر الاستعمال، غير أن الفقه الجزائري فسر عنصر التمتع على أنه يشمل الاستعمال والاستغلال معاً وبناءً على ذلك، فإن حق الملكية يتكون من ثلاثة عناصر رئيسية هي: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف.

يمارس المالك هذه الحقوق على ملكه، سواء كان عقاراً أو منقولاً، وقد حدد المشرع نطاق الملكية التامة من خلال المواد (674) إلى (677) من القانون المدني³، بالإضافة إلى المادتين (27) و(28) من قانون التوجيه العقاري وتشمل هذه النصوص تحديد نطاق الملكية، بما في ذلك الامتداد الرأسي للأرض، أي ما يعلوها وما يوجد في باطنها، بالحدود التي تسمح بالانتفاع بها⁴.

¹ المادة (674) من القانون المدني الجزائري المصدر السابق

² المادة (27) من القانون رقم (25/90) المتعلق بالتوجيه العقاري المصدر السابق

³ المواد (674) إلى (677) من القانون المدني المصدر السابق

⁴ المادتين (27) و(28) من قانون التوجيه العقاري المصدر السابق

وتعرف عناصر الملكية التامة بـ

1. **حق الاستعمال:** وهو الحق في الانتفاع بالشيء وفق طبيعته، كاستخدام العقار للسكن أو أي غرض آخر مشروع.

2. **حق الاستغلال:** ويعني جني الثمار أو العائدات الناتجة عن العقار، مثل تأجيره أو الاستفادة من المحاصيل الزراعية.

3. **حق التصرف:** وهو أوسع الحقوق، حيث يتيح للمالك إمكانية نقل الملكية، سواء بالبيع أو الهبة أو أي تصرف قانوني آخر.

تتجسد منازعات الملكية التامة في الحالات التي يُنازع فيها مالك العقار في أحد هذه الحقوق، سواء من قبل الغير أو حتى من جهات إدارية، مما يستدعي اللجوء إلى القضاء للفصل في هذه النزاعات¹.

أولاً/ عنصر الاستعمال:

يقصد بعنصر الاستعمال سلطة المالك في استخدام ملكه في الأغراض التي يصلح لها، مثل استعمال المنزل للسكن أو استغلال الأرض الزراعية للزراعة، يختلف استعمال المالك عن استعمال الغير، حيث يتمتع المالك بحرية مطلقة في الاستعمال، بينما يكون استعمال الغير مقيداً بمراعاة متطلبات الصيانة، وإلا تعرض للمساءلة القانونية².

يدخل ضمن عنصر الاستعمال أعمال الصيانة والحفظ، مثل ترميم المباني وتسوية الأراضي الزراعية، ويحق للمالك إجراء تغييرات جوهرية تصل إلى حد الإتلاف، مثل هدم بناء أو اقتلاع أشجار، ما لم يكن هناك قيد قانوني يمنعه من ذلك. غير أن القانون المدني يضع قيوداً على الاستعمال، حيث نصت المادة (691) منه على أنه: "على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار"³.

¹ نبيلة مكيد، أميرة براهيمى، أحكام الحقوق العينية الأصلية الواردة على العقار في التشريع الجزائري. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري جامعة المدينة، كلية الحقوق 2012-2013، ص 11

² المرجع نفسه

³ المادة (691) القانون المدني المصدر السابق

من الناحية العملية، قد يتداخل عنصر الاستعمال مع عنصر الاستغلال، فمثلاً عند زراعة الأرض، يتحقق الاستعمال من خلال الزراعة ذاتها، بينما يتحقق الاستغلال عند جني المحاصيل وفي هذا السياق، صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 19 مارس 2008 في قضية نزاع الملكية للمنفعة العامة، حيث طعن المدعي (ح-ع) في قرار صادر لصالح الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز، وقد ألزمت المحكمة الشركة بتغيير مسار الخط الكهربائي لأنه كان يعيق المالك عن ممارسة حقوقه¹، وأكدت أن ممارسة الارتفاقات لا يجوز أن تؤدي إلى زوال الحق في استعمال الملكية، ولا يجوز أن تمنع المالك من هدم أو ترميم مبناه أو زيادة علوه.

ثانياً/ عنصر الاستغلال:

يقصد بعنصر الاستغلال قيام المالك بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، أي تمتعه بالحق في تحقيق ربح أو منفعة من ملكه، والأصل أن الثمار تكون من حق المالك بمقتضى ما منحه له القانون من سلطة الاستغلال، وهنا لا بد من التفرقة بين الثمار والمنتجات، حيث إن الثمار تتجدد بشكل طبيعي مثل المحاصيل الزراعية أو إيجارات العقارات، بينما المنتجات تُستخرج من الشيء ذاته ولا تتجدد مثل المعادن المستخرجة من المناجم².

يمكن أن يكون الاستغلال مباشراً، كما في حالة استغلال صاحب المحجر لمصدره بنفسه باستخراج الأحجار، أو غير مباشر، كما لو قام المالك بتأجير أرضه أو عقاره ليقوم الغير بجني ثمارها مقابل دفع أجرة³.

يمتد حق الاستغلال إلى جميع ما يمتد إليه نطاق الملكية، بما في ذلك العلو والعمق، أي أن المالك له حق الاستفادة مما يوجد فوق عقاره أو تحته، ضمن الحدود التي يسمح بها القانون⁴.

¹ القرار 402711 بتاريخ 19/03/2008، الصادر عن الغرفة المدنية، مجلة المحكمة العليا قسم الوثائق، العدد 01 2008 ص 103-101

² العلجة سدي، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري جامعة المدية، كلية الحقوق،

2012/2011، ص 09

³ المرجع السابق ص 10

⁴ العلجة سدي، المرجع السابق ص 10

أ- الثمار

الثمار هي ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية دون أن يؤدي ذلك إلى انتقاص من أصله، أي أنها تمثل غلة متجددة تمنح دخلاً منتظماً دون المساس بجوهر الشيء، ومن أمثلتها محصول الأرض، وأجرة العقارات، وفوائد النقود.

وقد نصت المادة (676) من القانون المدني على أن:

"المالك الشيء الحق في كل ثماره... ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك"¹.

تنقسم الثمار إلى ثلاثة أنواع:

- الثمار الطبيعية: وهي التي تنتج عن الشيء دون تدخل الإنسان، مثل نتاج الحيوانات.
- الثمار الصناعية: وهي التي تتطلب تدخل الإنسان لإنتاجها، مثل المحاصيل الزراعية.
- الثمار المدنية: وهي الدخل الدوري الذي يحصل عليه المالك نظير انتفاع الغير بملكه، مثل إيجارات العقارات².

ب- المنتجات

المنتجات هي ما ينتجه الشيء في مواعيد غير دورية وغير متجددة، أي أنها تستخرج من الأصل نفسه مما يؤدي إلى انتقاص جوهره ومن أمثلتها المعادن المستخرجة من المناجم، والأحجار المستخرجة من المحاجر، وقطع الأشجار من الغابات غير المعدة لهذا الغرض³.

تظهر أهمية التفرقة بين الثمار والمنتجات في حالة استغلال الغير للشيء، إذ أن المنتجات تبقى ملكاً لصاحب العقار ولا يحق لمنتفع العقار الحصول عليها، بخلاف الثمار التي يمكنه جنيهاً فمثلاً، الشخص الذي لديه حق انتفاع على أرض زراعية يحق له جني محصولها (ثمارها)،

¹ المادة (676) القانون المدني، المصدر السابق

² العجلة الشدي، مرجع سابق، ص 12.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ج 8، دار إحياء التراث العربي لبنان بدون تاريخ نشر، ص 499-500.

لكنه لا يملك الحق في استخراج المعادن منها (منتجاتها)، إذ تبقى هذه الأخيرة ملكاً للمالك الأصلي¹.

ج- الملحقات

يُعرّف الفقه الملحقات بأنها الأشياء المستقلة عن أصل الشيء وغير متولدة عنه، على عكس الثمار والمنتجات، لكنها معدة بصفة دائمة لتكون تابعة له، فإذا كانت معدة بصفة مؤقتة، فلا تُعتبر من الملحقات.

ومن أمثلة الملحقات:

- حق الارتفاق، مثل حق المرور أو حق الري، والذي يعد من ملحقات العقار.

- العقار بالتخصيص، مثل الآلات الزراعية المرتبطة بشكل دائم باستغلال الأرض.

- المخازن وبيوت الفلاحين، إذا كانت مرتبطة باستغلال العقار ارتباطاً دائماً.

أما إذا لم تكن هذه الأشياء معدة لخدمة الأصل بصفة دائمة، فإنها لا تعتبر من الملحقات، بل تظل أشياءً مستقلة عنه².

ثالثاً/عنصر التصرف:

التصرف هو استخدام المالك للشيء بطريقة تؤدي إلى استفاده كلياً أو جزئياً، وينقسم إلى نوعين: التصرف المادي والتصرف القانوني.

التصرف المادي هو الأعمال التي تؤثر على الشيء مادياً، سواء بإتلافه أو استهلاكه أو تغيير شكله، ومثال ذلك هدم البناء أو إزالة الأشجار، أو تغيير معالم الأرض، كإجراء تعديلات جوهرية على العقار³.

أما التصرف القانوني، فهو الأعمال القانونية التي تنقل سلطات المالك كلها أو بعضها إلى الغير، ويشمل التصرفات الناقلة للملكية مثل البيع، الهبة، الشركة، وغيرها من العقود التي تؤدي

¹ عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق ص 500

² المرجع نفسه

³ نبيلة مكيد، أميرة براهيمي، مرجع سابق، ص 12

إلى انتقال الملكية إلى شخص آخر، فإذا قام المالك ببيع عقاره، فإنه يفقد ملكيته نهائياً، ولا يمكنه استردادها إلا بسبب جديد من أسباب كسب الملكية، كما يشمل التصرف في عنصر من عناصر الملكية، حيث يمكن للمالك أن يحتفظ بملكته لكنه ينقل عنصرًا معينًا إلى الغير، كمنح حق الاستعمال والاستغلال لشخص آخر مع الاحتفاظ بحق الرقبة¹.

يختلف التصرف في الملكية عن التصرف في أحد عناصرها، فالتصرف في الملكية ينقلها بالكامل إلى الغير، أما التصرف في عنصر منها، فإنه لا ينقل الملكية، وإنما يُحد من سلطات المالك عليها لفترة زمنية محددة وفقاً للاتفاق أو القانون².

الفرع الثاني/ منازعات الملكية الشائعة:

الشيوع هو الوضع القانوني الذي ينشأ عندما يكون هناك أكثر من مالك للحق العيني على مال معين دون أن يكون لأي منهم جزء مفرز فيه، وقد نصت المادة (713) من القانون المدني على أنه "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك"³.

بناءً على ذلك، فإن الملكية الشائعة تعني أن المال مملوك لعدة أشخاص دون أن يكون أي منهم ملزماً بالبقاء في الشيوع، كما أن لكل شريك حصة شائعة فيه دون أن يكون هناك تقسيم مادي مسبق للمال المشترك.

أولاً/ التمتع والتصرف في الملكية الشائعة:

يرى الفقيه عبد الرزاق السنهوري أن الملكية الشائعة هي حق ملكية يتضمن جميع عناصر الملكية، مما يمنح الشركاء حق الاستعمال، وحق الاستغلال، وحق التصرف⁴. وقد أكدت المادة (1/714) من القانون المدني هذا المعنى، حيث نصت على أن "كل شريك في الشيوع يملك

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 501-502

² المرجع نفسه

³ المادة (713) من القانون المدني المصدر السابق

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ج 8، دار إحياء التراث العربي،

لبنان، 2006ص501

حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها، وأن يستولي على ثمارها، وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء¹.

بالتالي، يتمتع الشركاء بحق الانتفاع والتصرف في المال الشائع، غير أن الملكية الشائعة، لكونها غير مفرزة، تجعل حق كل شريك ممتداً إلى نصيب بقية الشركاء، والعكس صحيح لذلك، لا بد من وجود طريقة واضحة لإدارة المال المشترك، فإذا اتفق الشركاء على طريقة معينة للإدارة، أصبح هذا الاتفاق ملزماً لهم جميعاً، أما في حال عدم الاتفاق، فإن القانون هو الذي يحدد النصاب القانوني اللازم لإدارة المال الشائع بشكل سليم².

أما فيما يتعلق بتصرف الشريك في حصته الشائعة، فإنه يخضع لقواعد الملكية المفرزة، حيث يجوز له التصرف في حصته دون الحاجة إلى موافقة بقية الشركاء، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك³.

أ) تصرف الشركاء مجتمعين

يأخذ تصرف الشركاء مجتمعين في الملكية الشائعة عدة صور، وذلك بحسب طبيعة التصرف وما إذا كان يشمل كامل المال الشائع أو جزءاً منه، فإذا قرر الشركاء التصرف في كامل العقار الشائع، فإن ذلك يعد بمثابة إنهاء لحالة الشيوع بين جميع الشركاء، إذ ينتقل العقار إلى شخص واحد أو عدة أشخاص وفقاً لما تم الاتفاق عليه، أما إذا كان التصرف يخص جزءاً مفرزاً من المال الشائع، فإن هذا الجزء يخرج من نطاق الملكية الشائعة، ويصبح مملوكاً على نحو مفرز⁴.

وقد نصت المادة (715) من القانون المدني على أن "إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك"، مما يدل على أن الأصل في إدارة المال الشائع هو اتخاذ القرارات بشكل جماعي، إلا إذا نص اتفاق بين الشركاء على خلاف ذلك⁵.

¹ المادة (1/714) من القانون المدني، المصدر السابق

² يوسف دلالة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة اكتسابها إثباتها حمايتها، وإدارتها، قسمتها) دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 64.

³ المرجع نفسه ص 45

⁴ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 79.

⁵ المادة (715) من القانون المدني المصدر السابق

وفي هذا السياق، صدر عن المحكمة العليا قرار بتاريخ 28 أكتوبر 1992، جاء فيه: "من المقرر قانوناً أنه يحق للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك على أسباب قوية"¹، وهو ما أكدت عليه المادة (720) من القانون المدني التي منحت الشركاء إمكانية التصرف المشترك وفقاً لضوابط محددة².

ب) تصرف أحد الشركاء لوحده

يحق لكل شريك في الملكية الشائعة أن يتخذ التدابير اللازمة لحفظ المال الشائع، حتى لو لم يحصل على موافقة باقي الشركاء، وقد نصت المادة (718) من القانون المدني على أنه: "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء" وهذا يعني أن أي شريك يمكنه القيام بالإجراءات الضرورية للحفاظ على المال الشائع، مثل أعمال الصيانة أو الحماية من التلف، دون الحاجة إلى الرجوع إلى بقية الشركاء³.

وفيما يتعلق بالتصرف القانوني في الحصة الشائعة، فإن لكل شريك حرية التصرف في حصته الخاصة، سواء عن طريق البيع أو الهبة أو أي تصرف قانوني آخر، دون أن يؤثر ذلك على حقوق بقية الشركاء في الشيوع، وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 29 أكتوبر 1990 هذا المبدأ، حيث جاء فيه: "من المقرر قانوناً أن كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً وله أن يتصرف فيها"⁴.

وعليه، فإن الشريك المنفرد يستطيع التصرف في حصته الخاصة، ولكن لا يمكنه التصرف في المال الشائع بأكمله أو إجراء تغييرات جوهرية عليه دون موافقة بقية الشركاء، وذلك حفاظاً على حقوق الجميع في الملكية المشتركة.

¹ لقرار رقم 92343 بتاريخ 28/10/1992، الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية للمحكمة العليا قسم الوثائق، العدد 01، 1992ء ص 38.

² المادة (720) من القانون المدني المصدر السابق

³ المادة (718) المصدر نفسه

⁴ القرار رقم (63765) بتاريخ 29/10/1990، المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 04، الغرفة العقارية، قسم الوثائق، 1990ء ص 28

ثانيا/انقضاء الشيوخ العادي:

يقصد بإنهاء الشيوخ العادي تقسيم الملكية المشتركة بين الشركاء، بحيث يحصل كل منهم على نصيبه المفرد من المال الشائع، وتتقسم القسمة إلى نوعين رئيسيين: قسمة نهائية، والتي قد تكون قسمة اتفاقية تتم برضى جميع الشركاء، أو قسمة قضائية تتم عند عدم اتفاقهم ويلجؤون إلى المحكمة للفصل بينهم، كما قد تكون القسمة مؤقتة، وتشمل المهايأة المكانية، حيث يتم تخصيص جزء معين من المال لكل شريك لاستعماله، أو المهايأة الزمنية، حيث يتناوب الشركاء على الانتفاع بالمال الشائع خلال فترات زمنية محددة¹.

وتعتبر القسمة العقارية وسيلة قانونية لإفراز الحصص، أي أن كل شريك يصبح مالكا بشكل منفرد لجزء محدد من العقار بدلاً من كونه مالكا لحصّة شائعة فيه. وهذه القسمة لا تؤدي إلى إنشاء حق ملكية جديد، وإنما تكشف عن الحصّة العينية الخاصة بكل شريك، وتضع حداً لنظام الشيوخ الذي كان قائماً بينهم².

أ)القسمة النهائية

القسمة النهائية للملكية الشائعة هي قسمة دائمة لا تزول كما هو الحال في القسمة المؤقتة، فهي تؤدي إلى إنهاء حالة الشيوخ بشكل نهائي، حيث يصبح لكل شريك نصيب مفرد من المال المشترك ويمكن أن تكون هذه القسمة قسمة كلية، أي أنها تشمل جميع الأموال الشائعة بين الشركاء، مما يؤدي إلى إنهاء الشيوخ بالكامل، كما قد تكون قسمة جزئية، أي أنها تقتصر على جزء معين من المال الشائع، بحيث يستمر الشيوخ في باقي الأجزاء غير المقسمة³.

وفي كلتا الحالتين، يكون الهدف من القسمة النهائية هو إفراز حصّة كل شريك بشكل واضح ومستقل، بحيث يتمتع بكامل حقوق الملكية على الجزء الذي آل إليه من المال المشترك، سواء كان ذلك عن طريق الاتفاق بين الشركاء أو عن طريق القضاء⁴.

¹ أمينة كالم، المال الشائع، مذكرة نهاية التكوين لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 14 (2005/2006). ص 42

² المرجع نفسه ص 25

³ عادل بوحديش، قسمة المال الشائع في القانون الجزائري مذكرة نهاية التكوين لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2006/2005، ص

12-11

⁴ عادل بوحديش، نفس المرجع السابق ص 13

ب-القسمة الاتفاقية

نصت المادة (723) من القانون المدني على أنه: "يستطيع الشركاء، إذا انعقد إجماعهم، أن يفتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها"...، مما يعني أن القسمة الاتفاقية تستوجب رضا جميع الشركاء دون اعتراض أي منهم، وهو ما عبر عنه المشرع بضرورة الإجماع¹.

تُعد القسمة الاتفاقية بمثابة عقد، وبالتالي تخضع للأحكام العامة للعقود. فإذا كانت القسمة تتعلق بعقار، وجب تحريرها في عقد رسمي أمام الموثق، وذلك تطبيقاً للمادة (324 مكرر 1) من القانون المدني، التي تنص على أنه: "يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية"²...

1) إجراءات القسمة الاتفاقية:

تمر القسمة الاتفاقية بعدة إجراءات قانونية تبدأ بقيام خبير عقاري مختص بإعداد مخطط موقع الأمكنة من خلال خمس نسخ من مشروع القسمة، ثم تُرفق هذه الوثائق بطلب تجزئة العقار المقدم من الشركاء أو بطلب من الموثق،³ يُودع هذا الملف بالمصلحة التقنية للتهيئة والتعمير على مستوى البلدية، حيث يُراجع من قبل الخبير العقاري المكلف بهذه المصلحة، ويتم التأكد من احترام المسافات القانونية ووجهة الأرض إن لم تكن فلاحية وفي المرحلة الأخيرة، يُقترح على رئيس البلدية إصدار قرار التجزئة، وبعده يقوم الشركاء بتحرير عقد القسمة لدى الموثق الذي يتولى تسجيله وشهره⁴.

وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 24 أبريل 2002 على ان:

"القضاء بالمصادقة على قسمة ودية تمت بعقد عرفي هو قضاء مخالف للقانون، مادام أن نقل ملكية أي عقار يجب أن يكون في الشكل الرسمي."

¹ للمادة (324 مكرر 1) من القانون المدني، المصدر السابق

² المصدر نفسه

³ عادل بوحديشنفس المرجع السابق ص14

⁴ المرجع نفسه ص15

(2) القسمة الاتفاقية في حالة ناقصي الأهلية:

عند وجود ناقصي أهلية ضمن الشركاء، يفرض القانون على الولي أو الوصي الحصول على إذن مسبق من رئيس المحكمة قبل إبرام القسمة، يقوم الولي أو الوصي بالتواصل مع المحكمة، التي تتأكد من أن القسمة لا تضر بمصلحة القاصر، ثم يُنجز مشروع القسمة ويتم المصادقة عليه رسمياً قبل إفراغه في عقد موثق.

وفي هذا السياق، أقرت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 12 سبتمبر 2007 على أن: "لا يمكن القسمة الودية المنصبة على عقار إلا بموجب عقد رسمي¹".

(3) إبطال القسمة بسبب الغبن:

نصت المادة (732) من القانون المدني على حق الشريك المغبون أو خلفه العام في المطالبة بإبطال القسمة إذا ثبت وقوعه في غبن فاحش² وفي هذا الإطار، جاء في قرار المحكمة العليا رقم (19926) المؤرخ في 14 أبريل 1982 ما يلي: "العبرة في إظهار الغبن هي المقارنة بين أموال الشركة وقت القسمة، حيث يجب على الخبير تقييم الأموال بصفة دقيقة وعدم الاكتفاء بتقسيمها بصفة إجمالية".

أولاً/ إبطال القسمة بسبب الغبن:

عند الطعن في القسمة بسبب الغبن الفاحش، يجب اتباع منهجية دقيقة لتقييم الضرر الواقع على الشريك المدعي، وذلك من خلال الخطوات التالية:

(1) تقييم أموال الشركة وقت القسمة: يتم تقدير القيمة السوقية لجميع الأموال التي كانت مشمولة بالقسمة عند إبرامها.

(2) تقييم قيمة نصيب الشريك المدعي للغبن وقت القسمة: يتم تقدير القيمة الفعلية لما آل إليه الشريك من أموال بعد القسمة.

¹ القرار رقم (19926) مؤرخ 12/09/2007، مجلة المحكمة العليا العدد 01 قسم الوثائق، 2008، ص 211.

² المادة (732) من القانون المدني، المصدر السابق

(3) إجراء مقارنة بين القيمتين: يتم مقارنة القيمة الفعلية لنصيب الشريك بعد القسمة بالقيمة التي كان يجب أن يحصل عليها لو تم التوزيع بشكل عادل، لمعرفة ما إذا كان الشريك قد لحقه غبن يزيد عن الخمس من قيمة حصته الأصلية في المال الشائع قبل القسمة¹.

إضافة الى ذلك هناك بعض الاجتهادات القضائية تعالج الغبن في القسمة منها

أكدت المحكمة العليا في قرارها رقم(14829) الصادر بتاريخ 16 ديسمبر 1978 على أن: "من المقرر قانوناً أنه لا يجوز الرجوع في قسمة التراضي إلا إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه غبن يزيد عن الخمس، ومن ثم، يستوجب رفض الطعن في القسمة إذا لم يتوفر هذا الشرط."

بالتالي، فإن إثبات الغبن يتطلب إجراء خبرة عقارية دقيقة لتحديد ما إذا كان الشريك قد حصل على حصة تقل بأكثر من (20%) عن القيمة العادلة لمستحقته².

ت) القسمة القضائية الشروط والإجراءات:

يلجأ الشركاء إلى القسمة القضائية عن طريق المحكمة في الحالات التالية:

1. عدم إجماع الشركاء على القسمة الاتفاقية: إذا لم يتفق جميع الشركاء على طريقة القسمة، يجوز لأي منهم اللجوء إلى القضاء لإنهاء حالة الشيعوع.
2. وجود شركاء ناقصي الأهلية: عندما يكون أحد الشركاء قاصراً أو فاقداً للأهلية القانونية، فإن القسمة القضائية تكون ضرورية لحماية حقوقه، وفقاً لما نصت عليه المادة (724) من القانون المدني³.

1) الإجراءات المتبعة في القسمة القضائية

توضح المادة (724) من القانون المدني أن القسمة القضائية تمر بمراحل محددة، منها:

- رفع الدعوى أمام المحكمة: يتعين على من يريد الخروج من الشيعوع أن يرفع دعوى قضائية ضد باقي الشركاء.

¹ أمينة كالم، مرجع سابق، ص 26

² بيلة مكيد، أميرة براهيم، مرجع سابق، ص 68

³ العلجة المدني، مرجع سابق، ص 67.

- تعيين خبير لتقويم المال المشاع: المحكمة تقوم بتعيين خبير أو أكثر لتقدير قيمة المال الشائع وتحديد إمكانية قسمته إلى حصص متساوية دون إلحاق ضرر بقيمته.
- إجراء القسمة العينية إن أمكن: إذا كان المال المشاع قابلاً للقسمة العينية دون أن يؤدي ذلك إلى نقص كبير في قيمته، يتم تقسيمه وفقاً لذلك¹.

(2) الشروط الواجب توافرها في القسمة القضائية

بحسب الاجتهاد القضائي، يجب أن تتوافر الشروط التالية لطلب القسمة القضائية:

1. أن يكون الشركاء في حالة شيوع اختياري: لا يمكن طلب القسمة القضائية إذا كان المال خاضعاً للشيوع الإجمالي، حيث لا يجوز الخروج منه لا باتفاق ولا بحكم قضائي.
2. عدم الاتفاق على القسمة: يجب أن يكون هناك خلاف جوهري بين الشركاء بشأن القسمة أو طريقة تنفيذها.
3. وجود قاصر بين الشركاء: إذا كان أحد الشركاء ناقص الأهلية، فإن القسمة القضائية تصبح إلزامية لضمان حماية حقوقه.
4. وجوب رفع الدعوى ضد جميع الشركاء: يجب أن يتم إدخال كافة الشركاء كخصوم في الدعوى، وإلا تعرضت الدعوى لعدم القبول بسبب نقص في الإجراءات².

وهناك بعض الاجتهادات بخصوص القسمة القضائية

في قرار المحكمة العليا رقم (17826) بتاريخ 27 ديسمبر 1988، جاء فيه: "من المقرر قانوناً أن اختلاف الشركاء في قسمة المال المشاع يلزم من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على جميع الشركاء..."

وفي قرار آخر صادر بتاريخ 19 أبريل 1989، أكدت المحكمة العليا على نفس المبدأ، مشددة على ضرورة رفع الدعوى ضد جميع الشركاء لضمان صحة الإجراءات³.

¹ المادة (724) من القانون المدني، المصدر السابق

² العجلة المدني، مرجع سابق، ص 68

³ عادل بوحديش المرجع السابق ص 26

ث) القسمة العينية

القسمة العينية تعتبر الأصل في تقسيم المال المشترك، حيث يحصل كل شريك على جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته فيه، بدلاً من بيعه وتقسيم ثمنه.

يتولى القاضي مسؤولية القسمة العينية، لكنه غالباً ما يلجأ إلى انتداب خبير أو أكثر لتولي عملية القسمة، خاصة عندما يكون المال المشترك عقاراً أو أموالاً غير منقولة. وقد نصت المادة (724/فقرة 02) من القانون المدني على أنه: "تعين المحكمة إن رأت وجهاً لذلك خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع¹".

تكتسي الخبرة أهمية كبيرة في تحقيق العدالة والمساواة بين الشركاء، حيث يتم تقييم المال المشترك وضمان حصول كل شريك على حقه العادل، فإذا كانت القسمة العينية ممكنة، فإنها تصبح وجوبية بمجرد أن يطلبها أحد الشركاء، أما في حالة تعذر القسمة العينية، فيجوز اللجوء إلى البيع بالمزاد العلني، لكن المادة (728) من القانون المدني تشترط لذلك أحد الأمرين، إما أن تكون القسمة مستحيلة عملياً، أو أن يؤدي تقسيم المال المشترك إلى انخفاض كبير في قيمته².

عند توزيع الحصص، يجب على القاضي أن يوضح بالتفصيل الحصة التي آلت إلى كل شريك، وقيمة هذه الحصة، ومعالم العقار إذا كان المال المشترك عقاراً، لضمان إمكانية شهره وتسجيله رسمياً، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم (201854) بتاريخ 27 سبتمبر 2000، حيث قضت بضرورة تحديد أنصبة الأطراف بوضوح، معتبرة أن أي نقص في تحديد الأنصبة يؤدي إلى قصور في التسبيب، مما يستوجب نقض القرار القضائي³.

ج) القسمة بالتصفية

هي أحد أنواع القسمة التي يتم اللجوء إليها عند تعذر القسمة العينية أو عندما يكون من شأنها أن تؤدي إلى نقص كبير في قيمة المال المشترك. فقد نصت المادة (728) من القانون المدني على أنه: "إذا تعذرت القسمة عيناً، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد

¹ المادة (724/فقرة 02) من القانون المدني، المصدر السابق

² المادة (728) من القانون المدني المصدر السابق

³ القرار رقم (201854) المؤرخ بتاريخ 27/09/2000، المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد خاص الغرفة العقارية 2000، ص 274

قسمته، بيع هذا المال بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع¹.

على سبيل المثال، إذا كان العقار المملوك على الشيوع مصنعاً، فإن تقسيمه عينياً قد يؤدي إلى فقدان قيمته أو تعطيل نشاطه، مما يجعل القسمة بالتصفية الحل الأمثل، حيث يتم بيع العقار في المزاد العلني وتوزيع ثمنه على الشركاء كل حسب نصيبه.

أكدت المحكمة العليا هذا المبدأ في قراره ارقم(65223) الصادر بتاريخ 5 نوفمبر 1984، حيث قضت بأنه "إذا لم يثبت أن العقار محل النزاع غير قابل للقسمة، فإن إحالة الأطراف إلى المحكمة الابتدائية لإجراء خبرة تثبت مدى قابلية القسمة كان قراراً صائباً²."

وفي قرار آخر مؤرخ في 2 يونيو 1986، تحت رقم (33797) جاء فيه أنه "من المقرر قانوناً أنه في حالة تعذر القسمة عينياً، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، فإنه يجب بيعه بالمزاد العلني."

كما أصدرت المحكمة العليا قراراً بتاريخ 14 مارس 2001، جاء فيه أنه "لا يجوز اللجوء إلى البيع بالمزاد العلني إلا عند تعذر القسمة العينية، ولا بد من تبرير اللجوء إلى هذا الإجراء"، وهو ما يجعل من القسمة بالتصفية طريقاً احتياطياً، لا يتم اللجوء إليه إلا عند استحالة القسمة العينية كحل أصلي³.

ثالثاً/آثار القسمة:

تتمثل وظيفة القسمة في إنهاء حالة الشيوع من خلال تخصيص جزء معين من المال الشائع لكل شريك متقاسم، بحيث يصبح مالاً له ملكية خالصة، يتمتع فيها بحق الاستئثار والتصرف ونظراً لأن الأثر الجوهري للقسمة هو الإفراز، فإنها تُعتبر كاشفة أو مقررة لحق الشريك في ملكية الحصة التي تؤول إليه.

¹ المادة (728) من القانون المدني، المصدر السابق

² القرار رقم (33797) بتاريخ 05/11/1984 مجلة المحكمة العليا العدد 03 الغرفة العقارية، قسم المستندات، ص 71.

³ عادل بوحديش، نفس المرجع السابق ص35

واستناداً إلى أحكام نص المادة (730) من القانون المدني، التي تنص على أن "المتقاسم يُعتبر مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشروع، وأنه لم يكن مالكا على الإطلاق لباقي الحصص الأخرى"، فإن الشريك يتمتع بحق الاستعمال والاستغلال لحصته المفردة، وفقاً لما يجيزه القانون¹.

وتترتب على القسمة الآثار القانونية التالية:

(1) / الأثر الكاشف للقسمة والفرز

عند فرز نصيب كل شريك في المال الشائع من خلال القسمة، يُعتبر الشريك مالكا منفرداً للحصة التي آلت إليه، وذلك منذ لحظة اكتسابه للملكية في الشروع، وفي حالة كان الشريك قد تملك نصيبه في الشروع عن طريق الميراث، فإن ملكيته للحصة المفردة تُعتبر قائمة منذ تاريخ وفاة المورث.

وقد تبنت النظرية القانونية هذا المفهوم، حيث تُعتبر القسمة ذات أثر كاشف، إذ لا تنشئ حقاً جديداً للشريك، وإنما تكشف فقط عن الحق الذي كان له منذ البداية ولكن في صورة مفردة. كما أن للقسمة أثراً رجعياً، حيث تُرجع ملكية الشريك في نصيبه المفرد إلى تاريخ بدء حالة الشروع، مما يعني أن القسمة لا ترتب حقاً جديداً وإنما تحدد نصيب كل شريك بأثر يعود إلى نشأة الشروع ذاته².

(2) الأثر الرجعي للقسمة

يتمثل الأثر الرجعي للقسمة في حصول كل متقاسم على حصته المفردة خالية من أي حقوق كان قد رتبها أحد الشركاء الآخرين عليها قبل إجراء القسمة، وينتج عن هذا الأثر عدة نتائج قانونية، من بينها:

- عدم أحقية المتقاسم في الاستئثار بثمار حصته منفرداً إلا من تاريخ القسمة، إذ لا يمكنه المطالبة بالثمار المتحصلة قبل ذلك.

¹ المادة (730) من القانون المدني، المصدر السابق.

² أمينة كالم، مرجع سابق، ص 34

- استمرار نفاذ الرهن على الحصة التي آلت إلى الشريك الذي كان قد رهنها قبل القسمة، بحيث يبقى الدائن المرتهن محتفظاً بحقوقه عليها¹.
- جواز الطعن في القسمة وإبطالها بسبب الغبن، وذلك في حالة القسمة الاتفاقية، إذا ثبت أن أحد المتقاسمين قد لحقه ضرر جسيم نتيجة القسمة².

ج) /نقض القسمة الاتفاقية

يحق للمتقاسم المغبون أن يطعن في القسمة الاتفاقية إذا ثبت أن الغبن الذي لحقه تجاوز نسبة الخمس (5/1) من القيمة الحقيقية لحصته، أما إذا كانت القسمة قضائية، فلا يجوز نقضها، وذلك لأنها تمت بإشراف القضاء، وكان بإمكان الطرف المغبون الاعتراض أثناء سير إجراءات القسمة.

ونظراً لأن القسمة الاتفاقية تُعدّ عقداً، فإنها تخضع للأحكام العامة للعقود، مما يستوجب على الأطراف الالتزام بجميع آثارها وبهذا، تطبق على القسمة الاتفاقية ذات الأحكام المتعلقة بالغبن في بيع العقارات، وفقاً لما نصت عليه المادة (358) من القانون المدني، والتي تقضي بأنه: "إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس (5/1)، فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس (5/4) القيمة الحقيقية"³.

ويُشترط عند تقدير الغبن أن يتم تقييم العقار وفق قيمته السوقية وقت إجراء القسمة، للتأكد مما إذا كان الضرر الذي لحق بأحد المتقاسمين قد تجاوز الحد القانوني المقرر لطلب النقض.

1) قسمة المهايأة القسمة المؤقتة

نظم القانون المدني قسمة المهايأة من خلال المواد (733) إلى (736)، حيث نصت المادة (733) على أنه:

"يتفق الشركاء في قسمة مهايأة على أن يختص كل منهم بجزء مفرز يساوي حصته من المال الشائع، متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء، ولا يصح هذا الاتفاق لمدة

¹ 1 أمانة كالم المرجع السابق ص35

² المرجع نفسه، ص 36

³ المادة (358) من القانون المدني، المصدر السابق.

تزيد عن خمس (5) سنوات، فإذا لم تشترط لها مدة، انتهت المدة المتفق عليها، ولم يحصل اتفاق جديد، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد تلقائياً، ما لم يعلن أحد الشركاء إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة (3) أشهر أنه لا يرغب في التجديد¹.

كما أن قسمة المهايأة، إذا استمرت لمدة خمس عشرة (15) سنة، فإنها تتحول إلى قسمة نهائية، ما لم يتفق الشركاء على خلاف ذلك، وقد كرّست المحكمة العليا هذا المبدأ في قرارها رقم (92343) الصادر بتاريخ 09 مايو 1990، حيث قضت بأن:

"إذا دامت قسمة المهايأة خمسة عشر سنة، انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك، وبالتالي فإن أي حكم يخالف هذا المبدأ يُعد خطأ في تطبيق القانون".

وبناءً عليه، إذا ثبت أن القسمة تمت ودياً بين الشركاء لأكثر من 15 سنة، فإن أي تقرير جديد لإعادة القسمة يُعد مخالفاً للقانون².

(2) طبيعة قسمة المهايأة

قسمة المهايأة لا تُعتبر قسمة ملكية، ولا تؤدي إلى إنهاء حالة الشيوخ، وإنما هي مجرد وسيلة لتنظيم الانتفاع بالمال الشائع بين الشركاء، حيث تهدف إلى تفادي النزاعات حول كيفية استغلال المال المشترك ويمكن أن تأخذ هذه القسمة شكلين رئيسيين:

(أ) المهايأة المكانية:

تُعد المهايأة المكانية صورة من صور قسمة المهايأة، حيث يتم توزيع المال الشائع بين الشركاء بحيث يستقل كل واحد منهم بجزء مفرز معين، يديره وينتفع به ويستغله منفرداً، سواء بنفسه أو عن طريق الغير، دون أن يكون ملزماً بدفع مقابل لباقي الشركاء ومثال ذلك، إذا كانت هناك أرض مملوكة على الشيوخ بين أربعة أشخاص، فقد يختص أحدهم بالجزء البحري، والثاني بالجزء القبلي، والثالث بالجزء الشرقي، والرابع بالجزء الغربي³.

¹ المواد (733) إلى (736) من القانون المدني، المصدر السابق

² نبيلة مكيد، المرجع السابق ص 78

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ص 12

وبموجب المادة (733) من القانون المدني، فإن مدة قسمة المهايأة المكانية لا يجوز أن تتجاوز خمس (5) سنوات، وأي اتفاق يقضي بمدة أطول يكون باطلاً فيما تجاوز هذه المدة، وذلك بهدف منع إجبار أي شريك على البقاء في حالة الشروع لفترة طويلة دون رغبته¹.

1. تجديد المهايأة المكانية:

تنتهي قسمة المهايأة المكانية بانتهاء المدة المتفق عليها، إلا أنه يمكن تجديدها باتفاق الشركاء لمدد متتالية كلما انتهت المدة الأصلية، وفي حال لم يشترط الشركاء مدة معينة عند الاتفاق على القسمة، أو انتهت المدة الأصلية ولم يتم الاتفاق على تجديدها، فإن القسمة تستمر لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد تلقائياً، ما لم يعلن أحد الشركاء عن عدم رغبته في التجديد قبل ثلاثة (3) أشهر من انتهاء السنة الجارية، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة (733) من القانون المدني².

2. تحول المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية

وفقاً للفقرة الثانية من المادة (733) من القانون المدني، إذا استمرت قسمة المهايأة المكانية لمدة خمس عشرة (15) سنة، فإنها تتحول تلقائياً إلى قسمة نهائية، ما لم يكن هناك اتفاق بين الشركاء على خلاف ذلك³.

وقد أكدت المحكمة العليا هذا المبدأ في قرارها رقم (15937) الصادر بتاريخ 30

سبتمبر 1998، حيث قضت بأنه:

" إذا دامت قسمة المهايأة خمس عشرة سنة، فإنها تتحول إلى قسمة نهائية. وبما أن المطعون ضده قد مارس حيازة طويلة منذ سنة 1933 إلى 1990 على الحصة التي آلت إليه بموجب قسمة المهايأة، دون أن يعترض أي من الورثة الآخرين، فإن قضاة الموضوع، وبما لهم من سلطة تقديرية، قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً⁴."

¹ المادة (733) من القانون المدني المصدر السابق

² نفس المصدر

³ نفس المصدر

⁴ العلجة سدي، نفس المرجع السابق ص 89

وبذلك، فإن استمرار المهاية المكانية لمدة تتجاوز خمسة عشر عاماً دون اعتراض من الشركاء الآخرين يؤدي إلى تثبيت القسمة نهائياً، ويُعتبر كل شريك مالِكاً للحصة التي اختص بها، مما ينهي حالة الشيوخ بشكل نهائي¹.

ب) المهاية الزمانية:

نظم المشرع قسمة المهاية الزمانية من خلال المادة (734) من القانون المدني، والتي تنص على أنه: "يجوز أن تكون قسمة المهاية أيضاً بأن يتفق الشركاء على أن يتولوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كلُّ لمدة تتناسب مع حصته"².

1) طبيعة المهاية الزمانية وآثارها

بموجب هذا النوع من القسمة، يتم توزيع الانتفاع بالمال الشائع بين الشركاء على أساس زمني، بحيث يحوز كل شريك كامل المال الشائع بالتناوب، وفق مدة تتناسب مع حصته. وخلال فترة انتفاعه، يكون له حق الإدارة والاستغلال المطلق للمال المشترك، سواء بنفسه أو من خلال الغير عن طريق التأجير، دون أن يكون ملزماً بدفع أي مقابل لبقية الشركاء، شريطة ألا يترتب على انتفاعه أي ضرر أو انتقاص لحقوق الشركاء الآخرين عند حلول دورهم في الانتفاع³.

2) مدة المهاية الزمانية

على خلاف المهاية المكانية، لم يحدد المشرع مدة قصوى للمهاية الزمانية، إذ يجوز للشركاء الاتفاق على التناوب في الانتفاع وفق ما يرونه مناسباً. ومع ذلك، لا يجوز أن يؤدي هذا الاتفاق إلى إجبار أحد الشركاء على البقاء في حالة الشيوخ لمدة تتجاوز خمس (5) سنوات، تطبيقاً للقاعدة العامة التي تمنع إجبار الشريك على استمرار الشيوخ لمدة طويلة دون رضاه⁴.

ومثال على المهاية الزمانية

¹ المرجع نفسه ص90

² المادة (734) من القانون المدني، المصدر السابق

³ العلجة سدي، المرجع السابق ص91

⁴ العلجة سدي، المرجع السابق ص91

إذا كانت هناك أرض زراعية مملوكة على الشيوع بين شريكين، أحدهما يملك الثلثين والآخر يملك الثلث، فيمكنهما الاتفاق على أن يستغل الأول الأرض لمدة سنتين، ثم يختص بها الشريك الثاني لمدة سنة، بما يتناسب مع حصتيهما في المال الشائع¹.

3) عدم تحول المهاية الزمانية إلى قسمة نهائية

على عكس المهاية المكانية، فإن المهاية الزمانية لا تتحول إلى قسمة نهائية مهما طالت مدتها، وذلك لأنها لا تؤدي إلى إفراز الحصص أو تخصيص أجزاء معينة من المال الشائع، بل تبقيه على حالته المشتركة، مع تقسيم حق الانتفاع به وفق جدول زمني متفق عليه بين الشركاء.

المطلب الثاني

النزاعات المرتبطة بالمسح العقاري

نتناول في هذا المطلب مختلف المنازعات التي قد تنشأ أثناء تنفيذ إجراءات المسح العقاري العام، حيث تسفر عملية المسح وإعداد المخططات المسحية عن تصفية الحقوق السابقة الواردة على العقار، وذلك تمهيداً لتسجيله في السجل العقاري باسم مالكه الشرعي، بما في ذلك الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها.

وقد حرص المشرع، في سبيل تحقيق العدالة وضمان حقوق الأفراد، على إتاحة إمكانية الطعن في الوثائق الناتجة عن عملية المسح العقاري، وكذلك تقديم الاعتراضات بشأنها، سواء أمام لجنة المسح العقاري أو أمام الجهات القضائية المختصة وفقاً للإجراءات القانونية المعمول بها.

وعليه، سنتناول في هذا المطلب سير عملية المسح العقاري، ثم المنازعات المرتبطة بالقيود الأول في البطاقات العقارية، وأخيراً سنتطرق إلى المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيود الأول.

¹ يوسف دلالة، نفس المرجع السابق ص61

الفرع الأول/المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري:

سنتناول في هذا الفرع مختلف الإشكالات القانونية التي قد تطرأ أثناء تنفيذ إجراءات المسح العقاري، والتي قد تؤثر على دقة وشرعية عملية التحديد والتسجيل وعليه، سيتم التطرق إلى الأخطاء التي قد تشوب عمليات القياس والحسابات أثناء تنفيذ المسح العقاري وما يترتب عليها من آثار قانونية (أولاً)، ثم معالجة الإشكالات المتعلقة بالحسابات التي يتم تسجيلها ضمن حساب مجهول من قبل لجان المسح العقاري وما ينجم عنها من منازعات (ثانياً) وأخيراً، سيتم تناول مسألة إعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي بالشروع في عملية المسح العقاري، مع تسليط الضوء على الإشكالات القانونية والإدارية التي قد تعترضها (ثالثاً)

أولاً/الأخطاء في القياس وحساب المساحات:

خلال تنفيذ عملية المسح العقاري، قد ترتكب أخطاء من قبل أعوان المسح، مما يؤدي إلى ظهور فوارق في المساحات تتجاوز نسبة (1/20) المحددة قانوناً، وينتج عن ذلك عدم تطابق القياسات المسجلة في وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية مع المساحة الفعلية التي يشغلها مالك العقار، مما قد يترتب عليه منازعات قانونية بين الأطراف المعنية¹.

وفي هذه الحالة، لا تعكس القياسات الموثقة أثناء عملية المسح العقاري الواقع الفعلي للوحدة العقارية، مما يؤدي إلى تسجيل مساحات غير دقيقة، إما بزيادة غير موجودة فعلياً أو بنقصان، وهو ما يثير الإشكاليات القانونية، خاصة عند اكتشاف هذا التفاوت من قبل شاغل العقار أو المحافظ العقاري نفسه وعليه، تبدأ الإجراءات التصحيحية بناءً على طلب المعني بالأمر، حيث يقدم عريضة إلى المحافظ العقاري يطالب فيها بتصحيح المساحة المسجلة، مدعومة بتقرير خبرة يؤكد صحة ادعائه².

وفي هذا الإطار، جاءت التعليمات رقم (3883) المؤرخة في 24 جويلية 2004 لتحديد آليات معالجة أخطاء القياس، حيث نصت على أنه إذا كان فارق المساحة، زيادة أو نقصاناً، لا

¹ ابلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 (2013/2014) ص 44

² نشرة أملاك الدولة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة 2006، ص 129.

يتجاوز نسبة (1/20) عند إعداد عقد جديد في إطار القسمة أو البيع أو أي معاملة أخرى، فإنه يمكن إشهارة قانوناً لدى المحافظة العقارية، أما في حالة تجاوز هذا الفارق، فيتطلب الأمر تسوية الوضعية، خاصة إذا فشلت اللجنة المختصة في حل الإشكال¹.

وبناءً على نفس التعلية، تم تفصيل الإجراءات المتبعة لتصحيح الأخطاء في المساحات على النحو التالي:

1. يمكن للمعني تقديم عريضة طلب فتح تحقيق لتصحيح الأخطاء الواردة في المساحات، موجهة إلى مدير مسح الأراضي، سواء كتابياً أو شفويًا.

2. يجب تدعيم العريضة بنسخة من عقد الملكية المشهر مسبقاً لإثبات الحقوق العقارية.

3. يلتزم المحافظ العقاري، عند تلقيه طلب التصحيح، بمراسلة مديرية مسح الأراضي كتابياً في أجل أقصاه ثلاثة (03) أيام من تاريخ استلام العريضة.

4. تمنح مهلة خمسة عشر (15) يوماً لمصلحة المسح العقاري لإجراء التحقق اللازم واتخاذ التصحيحات المطلوبة.

5. في حال إجراء التصحيحات، يتم إيداع مصفوفة المسح العقاري الجديدة لدى المحافظة العقارية قبل انقضاء المهلة المذكورة.

6. يمنح المحافظ العقاري مهلة (48) ساعة لإتمام التعديلات بناءً على التصحيحات الواردة في الوثائق الجديدة، وذلك لتحديث بطاقة العقار والدفتري العقاري وفقاً للبيانات الصحيحة².

وبذلك، تضمن هذه الإجراءات دقة وثائق المسح العقاري وصحتها القانونية، بما يكفل حماية حقوق المالكين العقاريين ومنع أي نزاعات مستقبلية قد تنشأ بسبب الأخطاء في قياس المساحات.

¹ رحموني دبابش، "الخبرة القضائية السابقة لدعوى العمومية تشريع الجزائري"، عدد 02، 2020 من ص 97-111.

² رحموني دبابش المرجع السابق ص 112

ثانياً/ تسجيل العقارات في حساب مجهول:

يُعد تسجيل العقارات في حساب مجهول من أكثر الإشكالات شيوعاً في الممارسة العملية، وغالباً ما يكون السبب الرئيسي وراء ذلك هو عدم تقديم شاغل العقار للمستندات الكافية التي تثبت ملكيته للعقار محل المسح أمام فرق المسح العقاري، كما قد يرجع الأمر إلى تقصير فرق المسح نفسها، سواء بعدم تبليغ المعنيين بتاريخ إجراء المسح، أو بعدم انتقالها إلى الموقع في الأيام المحددة ضمن استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي إلى غياب المعنيين عن عمليات المسح العقاري¹.

وفي هذا الإطار، صدرت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، التي تضمنت إجراءات تسوية العقارات المسجلة في خانة "مجهول"، وذلك وفقاً لما يلي:

1. تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري، الذي يقوم بتقييده في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من قبله.

2. مراسلة مديرية أملاك الدولة من قبل مدير الحفظ العقاري خلال ثمانية (08) أيام من استلام الطلب، وذلك للحصول على رأي كل من مديرية أملاك الدولة ومصلحة المسح العقاري حول الوضعية القانونية للعقار محل النزاع.

3. الرد خلال خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ المراسلة، بحيث تبدي الجهات المعنية موقفها القانوني بشأن العقار.

4. انتقال عون مصلحة المسح العقاري رفقة فرقة المسح إلى الميدان بصفة إلزامية، بغرض تحديد المعالم العقارية وإعداد بطاقة التحقيق العقاري².

وفي حالة عدم ظهور أي مطالب بالعقارات المسجلة في حساب مجهول، وبعد انقضاء سنتين على تسجيلها في حساب الدولة، يتم تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في التعليمات رقم (16)

¹ اسماعيل بن عامر، طيب بن عطواش، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تموشنت الجزائر، 2017/2018، ص 22

² اسماعيل بن عامر، طيب بن عطواش المرجع السابق ص 36.

المؤرخة في 23 مايو 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي حددت كيفية التعامل مع هذه العقارات في سياق عمليات المسح العقاري¹.

ومن المستجدات القانونية في هذا الإطار، ما نصت عليه المادة (23) مكرر من قانون المالية لسنة 2018، التي استحدثت نظام "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، حيث ورد فيها:

"يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه، ويُمنح أجل خمسة عشر (15) سنة لأصحاب السندات القانونية للتدخل وتسجيلها بأسمائهم، تحت طائلة ترقيمتها نهائياً باسم الدولة"².

ومن خلال هذه المادة، يتضح أن المشرع استبدل مصطلح "حساب مجهول" بمصطلح "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، كما قام بتمديد أجل التقييم المؤقت ليصبح خمسة عشر (15) سنة بدلاً من (02) السنتين المنصوص عليهما في التعليمات السابقة، مما يمنح أصحاب الحقوق فترة أطول لتسوية وضعيتهم العقارية قبل تسجيل العقارات نهائياً باسم الدولة.

كما جاء في نفس قانون المالية لسنة 2018، من خلال نص المادة (87)، نص قانوني جديد يسمح للمالك الذي يحوز سندات ملكية مشهورة بعد سنة 1975، باسترجاع عقاره إدارياً في حالة تسجيله بصفة مؤقتة لصالح شخص آخر، وذلك حتى انتهاء آجال التقييم المؤقت، دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، كما كان معمولاً به في السابق³.

وقد جاء هذا التعديل التشريعي بهدف تعزيز الحماية القانونية للعقد المشهر، وضمان استقرار الملكية العقارية، مع تقليل الضغط على المحاكم من خلال تفادي النزاعات المطولة بشأن هذه العقارات، وتسريع عملية البت فيها إدارياً بدلاً من اللجوء إلى المسار القضائي.

¹ رحموني دبايش المرجع السابق ص113

² المادة (23 مكرر) من القانون رقم (11/17) المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، العدد 76، الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017..

³ المادة (87)، من قانون المالية لسنة 2018 مصدر السابق

ثالثاً/ إعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي:

وفقاً لأحكام المادة الأولى (01) من المرسوم (352/83)، المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإنه يتعين على الموثقين التوقف عن إعداد عقود الشهرة بمجرد صدور قرار الوالي بفتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية بالمسح العقاري، ويشكل هذا القرار قييداً قانونياً يهدف إلى تفادي تضارب المعاملات العقارية وضمان انسجام وثائق الملكية مع نتائج المسح العقاري الرسمي، غير أن المرسوم ذاته استثنى من هذا الحظر عقود الشهرة التي كان الموثقون قد شرعوا في تحريرها قبل صدور القرار،¹ مما يعني أن هذه العقود يمكن استكمال إجراءاتها القانونية وإشهارها بشكل طبيعي.

وفي هذا السياق، أكدت المادة (90) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على الالتزام بإشهار جميع العقود أو القرارات الخاضعة للإشهار، حيث نصت على ما يلي:

"ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة (99)، وبكيفية مستقلة عن إدارة الأطراف"².

ومن خلال هذا النص، يتضح أن المسؤولية عن إيداع العقود والإشهار بها تقع على عاتق الأشخاص المخولين قانوناً بتحرير الوثائق والعقود الرسمية، وعلى رأسهم الموثقون والسلطات الإدارية، مما يضمن احترام آجال الإشهار القانونية ومنع أي تلاعب أو تأخير قد يؤثر على استقرار الحقوق العقارية.

وفي حالة نشوء نزاعات بشأن إعداد أو إشهار عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي بفتح عمليات المسح العقاري، فإن الجهة المختصة بحل هذه الإشكالات هي اللجنة المنشأة خصيصاً لمتابعة إجراءات المسح العقاري، والتي تملك صلاحية الفصل في هذه النزاعات في إطار تسوية

¹ المرسوم التنفيذي رقم (93/123) المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم (76/63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25/03/1976، ج ر عند 34، 1993.

² عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2014، ص 218/219.

إدارية، أما في الحالات التي يتعذر فيها الوصول إلى حل توافقي، فيمكن اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لفض النزاع وفقاً للقانون، ضماناً لحماية حقوق الأطراف المعنية ومنع أي تعسف في تطبيق الإجراءات الإدارية¹.

الفرع الثاني/ المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقات العقارية:

عقب استكمال إجراءات المسح العقاري من قبل المصالح الإدارية المختصة، يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وفقاً لما نصت عليه المادة (08) من المرسوم (123/93) المؤرخ في 19 مايو 1993، والتي جاء فيها:

"تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية، وذلك بغرض تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام تابعة للبلدية المعنية"².

وبمجرد استلام المحافظ العقاري لهذه الوثائق، يقوم بتحرير محضر استلام رسمي، ويشرع خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ الاستلام في إعلام الجمهور بذلك بجميع الوسائل المتاحة، ويظل هذا الإعلان سارياً لمدة أربعة (04) أشهر، مما يتيح لأصحاب الحقوق العقارية وذوي الحقوق العينية الأخرى فرصة تسلم سندات تثبت حقوقهم على العقارات الممسوحة.

وفي هذه المرحلة، يتولى المحافظ العقاري مسؤولية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري العيني، حيث يُعتبر الترقيم قد تم بمجرد التوقيع على محضر استلام وثائق المسح³.

أولاً/التزامات المحافظ العقاري لضمان سير عملية الترقيم العقاري:

لضمان تنفيذ عملية القيد الأول في البطاقات العقارية بفعالية ودقة، يتوجب على المحافظ العقاري مراعاة ما يلي:

¹ المرجع نفسه ص220

² المرسوم التنفيذي رقم (93/123) المصدر السابق.

³ عماد الدين رحامية المرجع السابق ص220

1-ضمان جاهزية فرع الترقيمات العقارية قبل بدء عملية المسح العقاري، وذلك من خلال توفير الوسائل والموارد البشرية والتقنية اللازمة.

2-تأمين مخزون كافٍ من البطاقات العقارية المخصصة لإنشاء السجل العقاري العيني.

3-التأكد من أن الأعوان المكلفين بعمليات الترقيم العقاري على دراية تامة بالأحكام التنظيمية والتشريعية المنظمة للعملية قبل استلام وثائق المسح¹.

ثانيا/ ماهية القيد الأول في السجل العقاري العيني:

يُقصد ب الترقيم العقاري عملية قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العقاري العيني، مع منح كل عقار رقماً تعريفياً، يُحدد بموجبه هوية العقار ويثبت وضعيته القانونية، ويُعد هذا الإجراء جوهر نظام الشهر العيني الذي يقوم على إشهار كافة الحقوق العينية العقارية بشكل نهائي².

1) الترقيم النهائي:

نصت المادة (12) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على ما يلي:

"يُعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"³.

أ) شروط الترقيم النهائي

يرتبط الترقيم النهائي أساساً بنوعية السند القانوني المقدم ومدى حجيته القانونية. فإذا كان السند المقدم ثابتاً وقاطعاً ولا يترك مجالاً للشك في ملكية العقار، فإنه يكون محل ترقيم نهائي . وتُعتبر السندات التالية مقبولة في إجراءات الترقيم النهائي:

¹ المرجع نفسه ص221

² المرجع نفسه ص 221

³ المادة (12) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25 مارس 1976، المصدر السابق

- **السندات الرسمية:** وتشمل العقود المشهرة المحررة أمام الموثقين، والعقود الإدارية الصادرة عن الجهات المختصة.
- **السندات غير الرسمية:** كالعقود العرفية إذا تم تأكيدها قضائياً، أو أي وثائق أخرى تُثبت الحقوق العقارية، شرط أن تكون مقبولة قانوناً.
- **الأحكام القضائية النهائية:** والتي تثبت الحقوق العقارية بموجب خبرة تحدد معالم الملكية بدقة.

(ب) حالات تحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي

قد يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي في الحالات التالية:

- عدم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها قانوناً.
- إحالة الاعتراض إلى القضاء، وإذا قضت المحكمة بعدم تأسيسه، يتم تثبيت الترقيم النهائي¹.

(ج) الطعن في الترقيم النهائي

يُعد الترقيم النهائي الذي تُجرىه المحافظة العقارية نهائياً، ولا يمكن الطعن فيه إلا قضائياً، حيث يُكرس المبدأ العام الذي يقضي بأنه:

"لا يجوز إعادة النظر أو المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجدد في الدفتر العقاري، إلا عن طريق القضاء"².

(د) اجتهادات المحكمة العليا حول الترقيم النهائي

وفي هذا السياق، صدر قرار عن المحكمة العليا تحت رقم (282811) بتاريخ 23 فبراير 2005 في القضية (ت. ب) ضد (ح. س) والذي تناول مسألة ترسيم الحدود العقارية والاعتداء على الملكية.

حيث قام الطاعن (ت. ب) برفع دعوى قضائية للطعن في قرار مجلس قضاء تيزي وزو الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 2000، والذي صادق على تقرير الخبير بوشامة طيب.

¹ عماد الدين رحايمية المرجع السابق ص221

² عماد الدين رحايمية المرجع السابق ص221

ولقد كان النزاع يتعلق بتحديد الحدود العقارية بين الأطراف ومدى وقوع تعدي على ملكية الطاعن¹.

وقد استند الطاعن إلى تقارير خبراء، بينهم الخبير سبكي شعبان والخبير بوشامة طيب، اللذان أكدا وجود تعدي على عقاره، لكن المحكمة رفضت الأخذ بنتائج الخبرة.

كما أشار الطاعن إلى أن مصلحة مسح الأراضي لم تعترف بتضرره، وهو ما شكل سبباً للنزاع القانوني².

وقد اعتبرت المحكمة أن المجلس القضائي لم يرد على الطلبات العارضة المؤرخة في 11 مارس 2000 و 27 مايو 2000، مما يجعله عديم الأسباب.

وفي الأخير اكدت المحكمة أن الخبرة يجب أن تراعي جميع جوانب النزاع، واعتبرت أن عدم فحص جميع الجوانب يُعد إخلالاً بالإجراءات³.

يبرز هذا القرار أهمية الدور القضائي في مراجعة إجراءات الترقيم النهائي، خاصة في حالة وجود أخطاء في الخبرة العقارية أو إغفال لطلبات الأطراف، كما يؤكد أن القرارات العقارية للمحافظة العقارية ليست محصنة بشكل مطلق، بل يمكن مراجعتها قضائياً إذا ثبت وجود عيوب قانونية أو تجاوزات إجرائية⁴.

(2) الترقيم المؤقت وحالاته:

ينقسم الترقيم المؤقت إلى حالتين رئيسيتين، وهما:

¹ القرار رقم (282811) المؤرخ بتاريخ 23/02/2005، مجلة المحكمة العليا عند 01 الغرفة العقارية، قسم الوثائق، 2005، ص 234-236

² المصدر نفسه ص 237

³ بن عيادة ذهبية، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية وفق التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم الجزائر، 2021/2022، ص 63.

⁴ المرجع نفسه ص 64

1/ التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

يُطبق هذا التقييم على العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، ولكنهم يمارسون حيازة فعلية، وفقاً للمعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، بحيث يمكنهم اكتساب الملكية بالتقادم المكسب¹.

(أ) شروط التحول إلى التقييم النهائي:

يصبح التقييم المؤقت نهائياً بعد مرور (4) أشهر من تاريخ التقييم إذا:

- لم يُسجل أي اعتراض رسمي لدى المحافظ العقاري.
- سُحبت أو رُفضت الاعتراضات التي قُدمت خلال هذه الفترة².

(ب) منازعات التقييم المؤقت

نصت المادة (15) من المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، على ما يلي:

"يكون النزاع حول التقييم المؤقت أمام المحافظ العقاري، سواء كان لمدة (4) أشهر أو سنتين".
يحق لكل من:

- المالك الأصلي للعقار
- الحائز الظاهر للعقار

تقديم اعتراض رسمي لدى المحافظ العقاري، الذي يمتلك سلطة النظر في النزاع ومحاولة الصلح بين الأطراف³.

(ج) إجراءات الاعتراض على التقييم المؤقت:

تقديم الاعتراض إلى المحافظ العقاري من قبل المالك الأصلي أو الحائز. المحافظ العقاري يحاول تسوية النزاع عبر الصلح بين الأطراف. إذا فشل الصلح، يبلغ المحافظ العقاري المعني برأيه القانوني في القضية.

¹ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 219-220

² المرجع نفسه ص 220

³ المادة (15) من المرسوم التنفيذي (76/63) المصدر السابق

يحق للطرف المتضرر رفع دعوى قضائية خلال (6) أشهر من تاريخ إخطار المحافظ العقاري¹.

(د) أهمية الترقيم المؤقت:

- يضمن حماية حقوق الحائزين حتى يتم تسوية وضعية العقارات قانونياً.
- يمنح فرصة للمالكين الأصليين لتقديم اعتراضاتهم خلال المهلة المحددة.
- يسمح بحل النزاعات إدارياً قبل اللجوء إلى القضاء، مما يساهم في تخفيف العبء عن المحاكم العقارية².

2/ الترقيم العقاري المؤقت لمدة (02) سنتين

يتم اللجوء إلى الترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين في الحالات التي يكون فيها الملاك الظاهرون غير قادرين على تقديم سندات إثبات كافية، أو عندما لا تثبت هذه السندات بشكل قاطع الحدود أو معالم الملكية المطالب بها، كما يتم اللجوء إليه إذا لم يتمكن المالك الظاهر من إثبات مدة التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد الطبيعة القانونية للعقار.

يبدأ سريان الترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وقد نصت المادة (14) (الفقرة 1) من المرسوم (63/76) على أن الترقيم يكون مؤقتاً لمدة (02) سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية³.

بعد انقضاء مدة (02) العامين، يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي، إلا في الحالات التي تظهر فيها وقائع قانونية جديدة تؤثر على طبيعة العقار وملكيته في هذه الحالة، يمكن للأشخاص المعنيين تقديم هذه الوقائع الجديدة إلى المحافظ العقاري، الذي يقوم بدراستها قبل اتخاذ القرار النهائي، وقد أكدت المادة (14) (الفقرة 2) من المرسوم (63/76) على هذا الإجراء،

¹ اسماعيل بن عامر طيب بن عطاش، مرجع سابق، ص 37.36

² المرجع نفسه ص 38

³ المادة (14) (الفقرة 2) من المرسوم (63/76) المصدر السابق

حيث أشارت إلى أن الترقيم المؤقت يصبح نهائياً بعد سنتين، إلا إذا ظهرت مستجدات قانونية تستدعي إعادة النظر في وضعية العقار¹.

أ) إجراءات الاعتراض على الترقيم المؤقت

حددت المادة (15) من المرسوم (63/76) إجراءات الاعتراض على الترقيم المؤقت، حيث يتوجب على المحافظ العقاري إبلاغ الأطراف المعنية بالترقيم المؤقت عن طريق رسالة موصى عليها، يمتلك المحافظ العقاري صلاحية محاولة الصلح بين الأطراف، وفي حالة النجاح يتم تحرير محضر صلح، أما إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق، فيتم تحرير محضر عدم صلح².

بعد تحرير محضر عدم الصلح، يكون للأطراف المتضررة مهلة ستة (06) أشهر لرفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة، وإلا سيتم رفض الدعوى تلقائياً لعدم احترام الآجال القانونية كما يجب على المعنيين شهر الدعاوى القضائية لدى المحافظة العقارية، لضمان عدم التصرف في العقار محل النزاع حتى يتم الفصل فيه قضائياً.

وفي قرار المحكمة العليا رقم (367715) المؤرخ في (15 نوفمبر 2006) أكد أن شهادة الترقيم المؤقت تمنح لصاحبها صفة المالك الظاهر، مما يخول له حق التقاضي باعتباره المالك الظاهر للعقار، كما تؤدي هذه الشهادة إلى الحصول على دفتر العقاري ذو القوة الإثباتية، ولا يمكن المساس بها إلا عبر الطعن القضائي³.

ب) أهمية الترقيم العقاري المؤقت لمدة (02) سنتين

تكمن في أنه يمنح فرصة للملاك الظاهرين لإثبات حقوقهم خلال فترة زمنية أطول، كما يسمح بإعادة تقييم ملكية العقار قانونياً إذا ظهرت مستجدات جديدة بالإضافة إلى ذلك، يحمي هذا الإجراء العقارات من التصرفات غير المشروعة لحين الفصل في النزاع من قبل الجهات المختصة⁴.

¹ المادة (14) (الفقرة 2) من المرسوم (63/76) المصدر السابق

² المادة (15) من المصدر نفسه

³ القرار رقم (367715) مجلة المحكمة العليا عدد (02)، الغرفة العقارية، قسم الوثائق، 2006، ص 413.

⁴ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة 2009/2010، ص 125.

الفرع الثالث/ المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للتقيد الأول:

تُعدّ صلاحيات المحافظ العقاري، وفقاً لأحكام الأمر (74/75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، صلاحيات إدارية محصورة ضمن حدود قانونية دقيقة، من أبرزها ما يلي:

- تتمثل أولاً في مسك السجل العقاري الذي يُعدّ بمثابة الوثيقة الرسمية الأساسية التي

تحتوي على البيانات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقارات، ويشمل كذلك إعداد ومسك

مجموعة البطاقات العقارية الخاصة بكل عقار¹.

إضافة إلى ذلك، يتولى المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر العقاري، وهو ما يعني إشهار العقود والمحركات الرسمية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، ويتم هذا الإشهار إما بناءً على طلب من ذوي الشأن أو في إطار عملية المسح العقاري.

كما يتلقى المحافظ العقاري طلبات الإشهار للعقود والمحركات الخاضعة قانوناً للشهر، وله بموجب المادة (03) من المرسوم (63/76) سلطة تقدير مدى قانونية الوثائق المقدمة ويترتب على هذا التقدير اتخاذ أحد القرارات التالية: إجراء الشهر العقاري فعلياً، أو رفض الإيداع، أو رفض إجراء الشهر حسب الحالة².

من بين الصلاحيات كذلك، تسليم الدفتر العقاري لصاحب الحق، والذي يعتبر وثيقة

رسمية لها قوة إثباتية في تحديد الملكية العقارية والحقوق المرتبطة بها.

من خلال استعراض هذه الصلاحيات، يتضح أن للمحافظ العقاري دوراً مهماً في الرقابة الشكلية والموضوعية على المحركات المطلوب شهرها، إذ له أن يرفض الإيداع أو الإشهار إذا تبين له أن هذه المحركات غير مستوفية للشروط القانونية، وهنا تثار المنازعات المتعلقة برفض الإيداع أو الإجراء، والتي سنتناولها بالتفصيل في النقاط التالية:

- أولاً: رفض الإيداع

¹ امر رقم (74/75) مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975
² المادة (03) من المرسوم (63/76). المصدر السابق

- ثانيًا: رفض اجراء الاشهار

وكل حالة من هاتين الحالتين تتطوي على إجراءات قانونية وسبل طعن تختلف حسب طبيعة القرار الصادر عن المحافظ العقاري، ما يجعلها محلاً لنزاع يمكن أن يُعرض على القضاء الإداري أو القضاء العادي بحسب نوعية الحق محل الخلاف.

أولاً/ رفض الإيداع:

يُعد الإيداع أول إجراء قانوني أساسي في عملية الشهر العقاري، حيث يتم من خلاله تقديم الوثائق الرسمية للمحافظة العقارية قصد إشهارها ويتولى المحافظ العقاري مهمة فحص هذه الوثائق بدقة وسرعة خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإيداع، وذلك طبقاً لما هو منصوص عليه قانوناً¹.

في حالة ما إذا لاحظ المحافظ العقاري نقصاً في البيانات الجوهرية أو عدم توفر الوثائق الأساسية كالمحركات المرتكز عليها في التصرف محل الإشهار، يقوم بتبليغ المعني (الموقع على التصديق أو المودع) بتلك النقائص خلال الأجل المذكور، وذلك من خلال وضع تأشيرة بالرفض على إحدى نسخ الوثائق، مع ذكر تاريخ وسبب الرفض، وتوقيعها رسمياً².

يتم الإيداع عن طريق تقديم نسختين رسميتين (أو صور طبق الأصل) من العقد أو القرار القضائي المراد إشهاره، على أن تُعاد إحدى النسخ إلى المودع بعد تأشيرها من قبل المحافظ العقاري.

وقد نصت المادة (100) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) على حالات رفض الإيداع، حيث يُرفض الإيداع في حال عدم تقديم ما يلي:

- الدفتر العقاري، إذا كان موجوداً.

- مستخرج من وثائق مسح الأراضي.

¹ زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائي، مذكرة تخرج ليل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة عنابة، 2010/2011 م ص 151-150

² المرجع نفسه ص 152

- وثائق القياس، في حال كانت هناك تغييرات في حدود الملكية.
 - وبشكل عام، أي وثيقة أخرى واجبة التقديم، أو في حالة عدم إثبات محتواها بالشكل القانوني المطلوب¹.
- كما تنص المادة (106) من نفس المرسوم، على أن قرار الرفض الذي يصدره المحافظ العقاري ينصب على الوثيقة بأكملها، حتى لو تعلق سبب الرفض بجزء بسيط منها، كأحد البيانات، أو أحد الأطراف، أو أحد العقارات المذكورة فيها.
- غير أن هناك بعض الاستثناءات التي تسمح للمحافظ العقاري برفض الإيداع جزئياً، دون المساس بباقي مكونات العقد، ومن بين هذه الحالات²:
- في عقود نزع الملكية للمنفعة العامة، إذا كان العقد يشمل عدة ملاك على الشيوع، فيجوز رفض الإيداع فيما يخص أحد الملاك فقط.
 - في حالات البيع بالمزايدة أو البيوع المتعددة بموجب عقد واحد، يمكن أن يُرفض الإيداع فيما يخص أحد الأطراف أو العقارات دون إلغاء الإيداع كلياً.
- وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري قابل للطعن أمام القضاء المختص، ويُعد ذلك من المنازعات التي تندرج ضمن الإجراءات اللاحقة للقيود الأول³.
- ثانياً/ رفض إجراء الشهر:**

في بعض الحالات، قد يقبل المحافظ العقاري الوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية، لكنه يرفض إجراء عملية الإشهار بعد فحصه الدقيق للوثائق يمكن أن يحدث هذا في حال وجود عيوب في الوثائق المودعة، مثل عدم تحديد الأطراف أو العقارات بوضوح، أو عدم إرفاق بعض المستندات اللازمة لإتمام الإجراء.

¹ المادة (100) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، المصدر السابق.

² المادة (106) من المرسوم التنفيذي رقم (76/63) المصدر السابق

³ المصدر نفسه

وقد نصت المادة (101) من المرسوم (76/63) على حالات رفض الإشهار، ومن أهم هذه الحالات:

- عدم توافق الوثائق المودعة مع الأوراق المرفقة بها.
 - عدم توافق تعيين الأطراف والعقارات مع البيانات المدونة في البطاقة العقارية.
 - إذا تبين أن الإيداع كان من الواجب رفضه منذ البداية¹.
- إذا قرر المحافظ العقاري رفض إجراء الإشهار، يجب عليه تبليغ المعني بالقرار في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإيداع، ويتم هذا التبليغ عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق الاستلام الشخصي مقابل إقرار بالاستلام.
- مع منح المعني أجلاً قدره (15) يوماً بعد التبليغ أو الإشعار لإكمال الوثائق الناقصة أو لتصحيح العيوب الموجودة².

يجدر بالذكر أن قرار رفض الإشهار من طرف المحافظ العقاري يكون قابلاً للطعن أمام القضاء، وفقاً لما نصت عليه المادة (24) من الأمر رقم (74/75) ويستند بعض الفقهاء إلى نص المادة (24) من المرسوم (63/76)، التي تشير إلى إمكانية الطعن في جميع قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء، دون تمييز بين نوعية القرارات³.

¹ المادة (101) نفس المصدر

² زهرة بن عمار المرجع السابق ص 153

³ المادة (24) من الأمر رقم (74/75). المصدر السابق.

خلاصة الفصل الثاني

خلص هذا الفصل إلى التأكيد على المكانة الجوهرية التي تحتلها الخبرة العقارية ضمن وسائل الإثبات في المنازعات ذات الطابع العقاري، وذلك في ضوء ما نص عليه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، خصوصاً في المواد من (125) إلى (145)، التي تُشكل الإطار القانوني المنظم لتعيين الخبراء، تحديد مهامهم، والإشراف القضائي على أعمالهم.

لقد تبين من خلال الدراسة أن الخبير العقاري لا يُعد مجرد عنصر مساعد للقضاء فحسب، بل هو فاعل أساسي في تسليط الضوء على الجوانب الفنية للنزاع، بما يُمكن القاضي من إصدار حكم عادل يستند إلى معطيات تقنية موضوعية، لا يمكنه الإحاطة بها بمفرده، بالنظر إلى تعقيد الطبيعة العقارية وخصوصية المسائل المرتبطة بها، كمسائل التحديد، والتقييم، والتقويم، وحدود الملكية، والاعتداءات المادية.

وقد نصت المادة (134) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن " يتعين على الخبير أن يلتزم بالمهمة المسندة إليه من قبل الجهة القضائية، وأن يوضح بدقة الوسائل المستعملة في إنجاز الخبرة والنتائج التي توصل إليها".

وتبرز أهمية تدخل الخبير بشكل أكبر في حالات تعارض المعطيات العقارية، سواء بين الوثائق الرسمية (كعقود الملكية أو الرسوم العقارية)، أو بين الواقع الميداني والبيانات الإدارية، وهي مسائل لا يمكن البت فيها دون اللجوء إلى تقنيات القياس والتحليل العقاري التي يتقنها الخبير دون غيره.

كما أن خبرة هذا الأخير تكتسي حجية ذات طابع خاص، لا من حيث إلزاميتها للقاضي، وإنما من حيث قوتها الإقناعية إذا كانت مبنية على معايير علمية واضحة، ومحترمة للضوابط القانونية، وهو ما جعل الفقه والقضاء يوليان لتقارير الخبرة العقارية أهمية كبيرة في النزاعات ذات الصلة.

واستناداً إلى كل ما سبق، يتأكد أن الخبير العقاري يُعتبر أداة فعالة لتحقيق العدالة العقارية، تُسهم في تسريع الفصل في القضايا، وتُقلص من حالات الطعن والمراجعة، مما يعكس مدى نجاعة هذا النظام إذا ما تم احترام آلياته وتنظيمه القانوني.

خاتمة

في خضم التحولات المتسارعة التي يشهدها المجال العقاري في الجزائر، وما يصاحبها من تزايد في حجم وتعقيد النزاعات ذات الصلة، برزت الخبرة القضائية كوسيلة لا غنى عنها في منظومة الإثبات، خاصة في القضايا التي تتجاوز المعرفة القانونية الصرفة إلى ما هو تقني وفني متخصص، وقد جاءت هذه المذكرة لتسلط الضوء على هذا الدور المحوري الذي يضطلع به الخبير القضائي، من خلال مقارنة قانونية تحليلية، تركز على النصوص التشريعية والتنظيمية، وتستند إلى القراءة الواقعية لممارسات القضاء الجزائري.

لقد حاولت الدراسة، عبر فصولها، الإحاطة بالجوانب النظرية والتنظيمية التي تحكم الخبرة القضائية العقارية، مع التركيز على شروط اعتماد الخبير، وطبيعة المهام التي توكل إليه، والمسؤوليات المهنية الملقاة على عاتقه، إلى جانب الإطار القانوني الذي يضبط آلية تعيينه وتنفيذ خبرته، كما تم التعمق في علاقة الخبير بالقاضي والخصوم، باعتبارها علاقة مركبة تستلزم التوازن بين الاستقلال المهني للخبير والرقابة القضائية على عمله.

ومن خلال تحليل مختلف صور الخبرة وأنواعها، سواء تلك التي يأمر بها القاضي تلقائياً أو بطلب من الأطراف، بدا واضحاً أن الخبرة العقارية لم تعد ترفاً إجرائياً أو خياراً استثنائياً، بل غدت إجراءً جوهرياً في كثير من المنازعات، خاصة تلك التي تتعلق بتحديد مواقع العقارات، قيمتها، مدى التعدي عليها، أو مطابقتها للتشريعات التنظيمية، وهو ما يعكس الأهمية القانونية المتزايدة للخبير العقاري كفاعل مساعد للعدالة، ومصدر للمعرفة الموضوعية التي تعين القاضي في بناء قناعته.

كما أبرزت الدراسة الكيفيات الإجرائية الدقيقة التي يتعين على القاضي اتباعها عند اللجوء إلى الخبرة، من لحظة إصدار أمر التعيين، إلى حدود سلطة المحكمة في تبني تقرير الخبير أو استبعاده، بما يضمن احترام مبادئ المحاكمة العادلة، ويحول دون تحوّل الخبرة إلى أداة للمماطلة أو الإخلال بحقوق الدفاع.

إن المعالجة القانونية التي تمت ضمن هذه المذكرة لا تقف عند البُعد النصي، بل تتجاوزه إلى قراءة معمقة في الدور المؤسساتي للخبير القضائي العقاري، باعتباره طرفاً فنياً فاعلاً، تتقاطع مهامه مع وظيفة القضاء دون أن تحل محلها، كما أن هذا الدور لا يمكن أن يؤدي ثماره إلا ضمن مناخ قانوني ومهني تتوافر فيه شروط الكفاءة، والحياد، والاستقلالية.

وهكذا، تكون هذه الدراسة قد حاولت قدر الإمكان تقديم رؤية شاملة ومتوازنة عن مهنة الخبير القضائي العقاري، من خلال ربط النظرية القانونية بالتطبيق القضائي، بما يعزز فهم أهمية الخبرة كآلية من آليات تحقيق العدالة العقارية في الجزائر.

ومن بين اهم النتائج التي توصلنا اليها خلال تطرقنا لموضوع الخبرة القضائية:

- (1) **الخبرة القضائية أداة حاسمة في المنازعات العقارية:** أثبتت الدراسة أن الخبرة ليست مجرد وسيلة مساعدة، بل إجراء جوهري يُعتمد عليه في فهم الجوانب الفنية الدقيقة التي لا تدخل ضمن اختصاص القاضي، لا سيما في قضايا الحدود، التقييم العقاري، والتعدي على الملكية.
- (2) **الفرغ التشريعي الجزئي في تعريف الخبرة القضائية:** لم يقدم المشرع الجزائري تعريفاً مباشراً للخبرة القضائية في القوانين الأساسية، بل اكتفى بالإشارة إلى طبيعتها الفنية في نصوص متفرقة، مما يفتح المجال أمام تفسيرات فقهية وقضائية متباينة.
- (3) **سلطة القاضي التقديرية في الأخذ بتقرير الخبرة:** يتمتع القاضي بحرية كاملة في تبني نتائج تقرير الخبرة أو رفضها، كلياً أو جزئياً، شريطة تسبب قراره، وهو ما يعكس مبدأ سيادة القاضي على وسائل الإثبات.
- (4) **تعدد أصناف الخبرة القضائية واستعمالها حسب طبيعة النزاع:** بينت الدراسة أن الخبرة القضائية تنفرع إلى أنواع متعددة (أولى، ثانية، تكميلية، مضادة، ودية، واستشارية)، ولكل منها ضوابط خاصة وشروط موضوعية تحكم اللجوء إليها.
- (5) **عدم إلزامية الخبرة إلا في حالات محددة قانوناً:** رغم أن الأصل أن تعيين الخبير أمر تقديري، إلا أن هناك حالات نص فيها القانون صراحة على إلزامية إجراء الخبرة، مثل دعاوى القسمة، الإخلاء، أو النسب.

- (6) وجود إشكالات عملية في تطبيق نظام الخبرة: كشفت الدراسة عن صعوبات على مستوى الواقع القضائي، من بينها تأخر تعيين الخبراء، ضعف تكوين بعضهم، تضارب التقارير، وعدم التزام بعض الخبراء بالأجال القانونية.
- (7) ضعف الرقابة على عمل الخبراء القضائيين: على الرغم من وجود ضوابط قانونية، إلا أن مراقبة مدى احترام الخبير لمهامه وأخلاقياته المهنية تبقى محدودة، ما قد يؤثر على مصداقية الخبرة وحيادها.
- (8) أثر تقرير الخبرة على تشكيل قناعة المحكمة: في كثير من القضايا العقارية، يشكل تقرير الخبرة أساساً موضوعياً تعتمد عليه المحكمة في إصدار حكمها، مما يُبرز خطورة هذا التقرير وأهمية إعداده وفق ضوابط دقيقة.
- (9) تعقيد إجراءات تعيين الخبراء واعتمادهم: أوضحت الدراسة أن شروط إدراج اسم الخبير في الجدول القضائي تتسم بالتعقيد والصرامة، مما يجعل الوصول إلى عدد كافٍ من الخبراء المؤهلين أمراً صعباً، خاصة في المناطق الداخلية.
- (10) غياب التكوين المستمر للخبراء العقاريين: لم تُلاحظ آلية مؤسساتية واضحة تفرض على الخبراء المعتمدين تحديث معارفهم التقنية والقانونية، مما قد يؤثر على جودة التقارير المقدمة للقضاء.

لهذا الأمر الذي يستلزم الأخذ بمجموع التوصيات والمقترحات الآتية المتوجة لدراسة:

- (1) ضرورة إعادة صياغة وتأطير الإطار التشريعي للخبرة العقارية، من خلال إصدار قانون موحد يعرّف الخبرة القضائية ويحدد أنواعها، ويضبط بدقة العلاقة القانونية بين الخبير والقاضي والخصوم.
- (2) إلزام الخبراء العقاريين بالخضوع لتكوين أولي وتكوين مستمر، بإشراف مشترك بين وزارة العدل والهيئة الوطنية للخبراء، لضمان كفاءتهم الفنية والقانونية ومواكبتهم للتطورات التقنية.

(3) إنشاء هيئة وطنية مستقلة لتنظيم مهنة الخبير القضائي العقاري، تُعنى باعتماد الخبراء، مراقبة أدائهم، تلقي شكاوى المتقاضين، وتطبيق العقوبات التأديبية عند الإخلال بالواجبات المهنية.

(4) تفعيل رقابة القضاء على أعمال الخبراء من خلال إلزام القضاة بمناقشة تقارير الخبرة داخل الجلسات وتوضيح أسباب قبولها أو رفضها، بما يكرّس مبدأ التسبب ويمنع التعسف في سلطة التقدير.

(5) تقليص آجال تعيين الخبراء وإيداع تقارير الخبرة عبر تحديد مدد قانونية دقيقة، مع فرض غرامات أو عقوبات تأديبية على الخبراء المتقاعسين أو المتسببين في إطالة أمد النزاع.

(6) وضع آلية لتصنيف الخبراء حسب التخصص والدرجة والخبرة، لتفادي تعيين غير المختصين في ملفات ذات طبيعة فنية دقيقة، خصوصاً في المجالات ذات الطابع التقني المتقدم (كالطبوغرافيا والمسح العقاري).

(7) تطوير قاعدة بيانات وطنية رقمية للخبراء القضائيين المعتمدين، تكون متاحة للقضاة والمتقاضين، تشمل معلومات مهنية محدثة، تقارير الإنجاز، والتقييمات السابقة لكل خبير.

(8) تعزيز ضمانات الحياد والاستقلالية في عمل الخبراء، من خلال تجريم أي تواطؤ أو تحريض بين أحد الأطراف والخبير، ووضع إجراءات صارمة للإبلاغ عن حالات تضارب المصالح.

(9) إقرار مسؤولية مدنية وتأديبية واضحة للخبير العقاري عند الإخلال بواجباته أو تقديم تقرير فني مغلو، مع تحديد إجراءات الطعن في تقرير الخبرة وتفعيلها أمام الجهات القضائية المختصة.

(10) تشجيع الاستعانة بالخبرة الودية أو الاتفاقية في القضايا التي لا تستدعي تدخلاً قضائياً مباشراً، لتقليل الضغط على المحاكم وتوفير الوقت والجهد على أطراف النزاع، دون المساس بضمانات المحاكمة العادلة.

تفتح هذه الدراسة آفاقاً بحثية متعددة يمكن استثمارها مستقبلاً لتعميق الفهم حول الخبرة القضائية العقارية وتعزيز نجاعتها ضمن المنظومة القضائية الجزائرية فمن جهة، يمكن التوسع في دراسة العلاقة بين الخبرة القضائية ومبدأ الأمن العقاري، لبيان مدى مساهمة التقارير الفنية في تعزيز استقرار الملكية العقارية وضمان الحقوق العينية، خاصة في ظل ازدياد المنازعات المرتبطة بالعقار، كما يتيح هذا الموضوع إمكانية المقارنة مع تجارب قانونية أخرى، مما يسمح بتحديد مكان القوة والقصور في التشريع الجزائري، واقتراح صيغ تنظيمية أكثر ملاءمة، ومن جهة أخرى، تبرز أهمية الانفتاح على الدراسات الميدانية التي تستهدف تقييم الأداء العملي للخبراء أمام المحاكم، من خلال استطلاع آراء القضاة والمحامين حول جودة التقارير، واحترام الآجال، ومدى حيادية الممارسة وفي السياق نفسه، يمكن دراسة قابلية تقارير الخبرة للطعن، والإجراءات التي يملكها الطرف المتضرر من تقرير غير موضوعي، وهو ما من شأنه أن يعزز ضمانات المحاكمة العادلة، كما يطرح التحول الرقمي تحديات وفرصاً جديدة في مجال الخبرة العقارية، مما يفرض التفكير في دمج التكنولوجيا الحديثة، كنظم المعلومات الجغرافية والمسح الرقمي، ضمن عمل الخبراء القضائيين، وإلى جانب كل ذلك، يظل البعد المؤسسي ذا أهمية بالغة، إذ يمكن أن يشكل إنشاء هيئة وطنية أو مجلس مستقل للخبراء العقاريين القضائيين خطوة محورية نحو تنظيم المهنة وضمان كفاءتها. كما يُعدّ البحث في إمكانيات تفعيل الخبرة ضمن آليات بديلة لحل النزاعات، كالتحكيم أو الوساطة العقارية، مجالاً واعداً يتطلب تأطيراً قانونياً دقيقاً، يواكب التحولات التي يشهدها القضاء المعاصر. بذلك، يظل هذا الموضوع مفتوحاً على جملة من الإمكانيات البحثية التي من شأنها تطوير الإطار القانوني والممارسات المهنية ذات الصلة بالخبرة القضائية في المجال العقاري، التي يبقى فيها مجال البحث مستمرو متواصلًا.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً/النصوص القانونية التنظيمية

(1) القوانين:

- القانون رقم (11/84) المؤرخ في 9 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد (24)، الصادر بتاريخ 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم.
- القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري الجزائري، الجريدة الرسمية العدد (49) لسنة 1990.
- قانون رقم (04/04) مؤرخ في 23 يونيو 2004، يتعلق بمكافحة المخدرات والمؤثرات العقلية، معدّل ومتمّم بالقانون رقم (04/16) المؤرخ في 19 يونيو 2016، الجريدة الرسمية، العدد (37)، الصادرة بتاريخ 22 يونيو 2016.
- قانون رقم (04/16) مؤرخ في 19 يونيو 2016، يعدل ويتمم القانون رقم (18/04) المؤرخ في 25 فبراير 2004، المتعلق بالوقاية من المخدرات والمؤثرات العقلية وقمع الاستعمال غير المشروع بها، الجريدة الرسمية، العدد (37)، الصادرة بتاريخ 22 يونيو 2016.
- القانون رقم (11/17) المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، العدد (76)، الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

(2) الاوامر:

- أمر رقم (58/75) مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد (78)، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- أمر رقم (59/75) مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، العدد (101)، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975.

- أمر رقم (74/75)، مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد (92) لسنة 1975.
- أمر رقم (08/95)، مؤرخ في 1 فبراير سنة 1995، المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد (20)، معدل ومتمم.
- أمر رقم (03/06)، مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 ديسمبر سنة 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد (46).
- أمر رقم (09/08) مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد (21)، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم (13/22) المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية عدد (48)، الصادر بتاريخ 17 جويلية 2022.

(3) المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم (63/76) المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد (30)، الصادر بتاريخ 13 أبريل 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم (123/93) المؤرخ في 19 مايو 1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد (34)، الصادر سنة 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم (310/95) المؤرخ في 10 أكتوبر 1995، المتعلق بتنظيم مهنة الخبراء القضائيين، الجريدة الرسمية، العدد (60)، الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1995.

(4) القرارات القضائية:

- القرار رقم (33797) بتاريخ 5 نوفمبر 1984، مجلة المحكمة العليا، العدد (03).
- القرار رقم (63765) بتاريخ 29 أكتوبر 1990، مجلة المحكمة العليا، العدد (04).

- القرار رقم (92343) بتاريخ 28 أكتوبر 1992، المجلة القضائية، العدد (01).
- القرار الصادر عن المحكمة العليا ملف رقم (155373)، بتاريخ 18 نوفمبر 1998، المجلة القضائية، العدد (02).
- القرار رقم (282811) المؤرخ في 23 فبراير 2005، مجلة المحكمة العليا، العدد (01).
- القرار رقم (367715)، مجلة المحكمة العليا، العدد (02)، سنة 2006.
- القرار رقم (414655) المؤرخ في 12 سبتمبر 2007، مجلة المحكمة العليا، العدد (01)، سنة 2008.
- القرار رقم (402711) بتاريخ 19 مارس 2008، الغرفة المدنية، مجلة المحكمة العليا، العدد (01).

ثانياً/ المؤلفات العامة والمتخصصة:

- الإمام ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت، بدون سنة نشر (ب س ن).
- علي عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية والجنائية، دار الفكر الجامعي، 2002.
- عبد الحميد الشورابي، التزوير والتزييف مدنياً وجنائياً، منشأة المعارف، القاهرة، 1996.
- عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج (8)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 2006.
- مجد الدين الفيروز آبادي، القاموس المحيط، فصل الخاء، الطبعة الثامنة، مؤسسة الرسالة، لبنان، 2005.
- مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، 2008.

- مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة نطلب، الجزائر، 1992.
- همام محمد محمود زهران، الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2003.
- يوسف دلالة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2016.

ثالثا/المقالات العلمية:

- بوفائح أحمد، "سلطة القاضي المدني إزاء تقرير الخبرة القضائية"، المجلة القانونية، 2019.
- رحموني دبابش، "الخبرة القضائية السابقة لدعوى العمومية"، مجلة القانون ، العدد (02)، 2020.
- صنهاجي كريمة، "حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري"، مجلة المنارة للدراسات القانونية، العدد (19)، 2017.
- عبد العزيز عزاء، "القواعد القانونية المنظمة للخبرة القضائية"، المجلة الشاملة للحقوق العدد (01) 2021.
- مراد نور الدين، حيثالة معمر، "الخبرة القضائية في دعاوى المدنية"، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، 2019.
- نشرة أملاك الدولة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة العدد (15) 2006.

رابعاً/الاطروحات والمذكرات الجامعية:

- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014،
- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2009/2010
- ابلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر (01) السنة الجامعية 2013/2014
- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لليل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة عنابة، السنة الجامعية 2010/2011.
- أمينة علواش الخيرة القضائية ودورها في حل المنازعات العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية السنة الجامعية 2012/ 2013.
- بن عيادة ذهبية، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية وفق التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم الجزائر السنة الجامعية 2022/2021.
- طاوي بو عمران الخبرة القضائية في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم السنة الجامعية 2022/2021

- العلجة سدي، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مذكرة
ماستر تخصص قانون عقاري جامعة المدية، كلية الحقوق السنة الجامعية
2012/2011.
- لقمان مختار، المركز القانوني للخبير العقاري، تخصص قانون عقري مذكرة ماستر،
جامعة الجلفة السنة الجامعية 2016/2015.
- نبيلة مكيد، أميرة براهيم، أحكام الحقوق العينية الأصلية، مذكرة ماستر تخصص
قانون عقاري، جامعة المدية، السنة الجامعية 2013/2012.
- بوكرش سومية، خلفاوي يمينة، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة تخرج
لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام المنازعات الإدارية كلية الحقوق
والعلوم السياسية، جامعة 06 ماي 1945، قالمة السنة الجامعية 2016/2015.

الفهرس

III.....	الشكر والتقدير
IV	الاهداء
V	قائمة المختصرات:.....
أ	مقدمة:.....
10.....	الفصل الأول
10.....	وجوب الاستعانة بالخبرة القضائية لحسم النزاعات العقارية.....
11.....	المبحث الأول
11.....	الإطار القانوني المنظم للخبرة القضائية.....
11.....	المطلب الأول.....
11.....	المفاهيم القانونية للخبرة القضائية.....
12.....	الفرع الأول/التعريف اللغوي للخبرة القضائية:.....
13.....	الفرع الثاني/ التعريف القانوني للخبرة القضائية:.....
14.....	المطلب الثاني.....
14.....	أصناف الخبرة القضائية.....
16.....	الفرع الأول/ الخبرة الأولى:.....
17.....	الفرع الثاني/ الخبرة الثانية:.....
18.....	الفرع الثالث/ الخبرة التكميلية:.....
19.....	الفرع الرابع/ الخبرة المضادة:.....
20.....	الفرع الخامس/ الخبرة الاتفاقية أو الودية:.....

20.....	الفرع السادس/الخبرة الاستثنائية:
21.....	المبحث الثاني.....
21.....	القواعد القانونية لاستعانة القاضي بالخبير العقاري.....
21.....	المطلب الأول.....
21.....	أهمية الاستعانة بخبير قضائي معتمد.....
22.....	الفرع الأول/ مهنة الخبير العقاري:.....
23.....	الفرع الثاني/ الشروط القانونية لاعتماد الخبير العقاري القضائي:.....
26.....	الفرع الثالث/ إجراءات التسجيل في قائمة الخبراء العقاريين المعتمدين:.....
29.....	المطلب الثاني.....
29.....	آلية تعيين الخبير القضائي في النزاعات العقارية.....
29.....	الفرع الأول/ طلب تعيين الخبير العقاري:.....
30.....	الفرع الثاني/ سلطة القاضي في الاستجابة لطلب تعيين الخبير العقاري:.....
33.....	خلاصة الفصل الأول.....
35.....	الفصل الثاني.....
35.....	أهمية الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية.....
37.....	المبحث الأول.....
37.....	قيمة الخبرة العقارية في الإثبات.....
37.....	المطلب الأول.....
37.....	صلاحيات القاضي في تقدير تقرير الخبرة.....
37.....	الفرع الأول/المصادقة الكلية على تقرير الخبرة:.....
39.....	الفرع الثاني/ المصادقة الجزئية على تقرير الخبرة:.....

40.....	المطلب الثاني.....
40.....	بطلان تقرير الخبرة العقارية.....
40.....	الفرع الأول/أسباب وحالات بطلان تقرير الخبرة:.....
45.....	الفرع الثاني/آثار بطلان الخبرة القضائية:.....
46.....	المبحث الثاني.....
46.....	الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية.....
46.....	المطلب الأول.....
46.....	النزاعات المتعلقة بحماية الملكية العقارية الخاصة.....
47.....	الفرع الأول/ منازعات الملكية التامة:.....
52.....	الفرع الثاني/ منازعات الملكية الشائعة:.....
67.....	المطلب الثاني.....
67.....	النزاعات المرتبطة بالمسح العقاري.....
68.....	الفرع الأول/المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري:.....
73.....	الفرع الثاني/ المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقات العقارية:.....
80.....	الفرع الثالث/ المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيود الأول:.....
84.....	خلاصة الفصل الثاني.....
86.....	خاتمة.....
91.....	قائمة المصادر والمراجع.....
97.....	الفهرس.....

ملخص:

تتناول هذه المذكرة موضوع "دور الخبير في المنازعات العقارية وفقاً للتشريع الجزائري"، باعتباره من المواضيع ذات الأهمية البالغة في مجال القضاء، لما للعقار من مكانة اقتصادية واجتماعية خاصة، وما يطرحه من نزاعات معقدة ذات طابع فني وتقني يتجاوز المعرفة القانونية المجردة.

تبرز أهمية هذا البحث في كونه يعالج إشكالية واقعية تتعلق بفعالية الخبرة القضائية العقارية كوسيلة إثبات في الدعاوى العقارية، ودورها في مساعدة القضاء على الفصل في النزاعات بكل دقة وموضوعية، ويهدف إلى إبراز الإطار القانوني الذي ينظم مهنة الخبير العقاري، وتحليل سلطات القاضي في التعامل مع تقارير الخبرة، والوقوف على الإشكالات العملية التي تعيق فعالية هذا الإجراء، مع تقديم رؤية متكاملة حول العلاقة بين الخبير والقضاء.

اعتمدت الدراسة المنهجين الوصفي والتحليلي، حيث تم استقراء النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للخبرة القضائية، خاصة قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والأمر رقم (08/95)، والمرسوم التنفيذي رقم (310/95)، إلى جانب تحليل الاجتهادات القضائية والتطبيقات العملية ذات الصلة.

وقد خلصت الدراسة إلى جملة من النتائج، أهمها: أن الخبرة القضائية أداة أساسية في تسوية النزاعات العقارية، لكنها تعاني من عدة نقائص، منها ضعف التكوين، تأخر التعيين، وتضارب التقارير، فضلاً عن غموض الإطار القانوني المنظم له، كما تبين أن سلطة القاضي في تقدير تقارير الخبرة واسعة، ما يفرض ضبط العلاقة بين استقلالية الخبير وسلطة المحكمة.

وأوصت الدراسة بضرورة تحديث النصوص القانونية، وتكثيف التكوين المستمر للخبراء، وتفعيل الرقابة على أدائهم، بالإضافة إلى إنشاء هيئة مستقلة لتنظيم وتقييم مهنة الخبرة القضائية العقارية في الجزائر.

Abstract:

This study explores the topic: "The Role of the Expert in Real Estate Disputes under Algerian Legislation", highlighting its growing significance in the judiciary due to the complex and technical nature of real estate conflicts. Property holds a vital economic and social value, and resolving related disputes often requires specialized expertise that goes beyond conventional legal knowledge.

The research focuses on the practical and legal importance of judicial expertise in resolving real estate disputes. It aims to clarify the legal framework governing the profession of court-appointed real estate experts, examine the extent of judicial discretion in evaluating expert reports, and identify challenges that limit the effectiveness of this procedural tool.

Using a descriptive and analytical methodology, the study draws upon key legal texts, including the Algerian Code of Civil and Administrative Procedure,

Ordinance No. 95/08, and Executive Decree No. 95/310, in addition to relevant judicial practices and case law.

The findings reveal that judicial expertise is essential in adjudicating real estate cases. However, its practical application suffers from shortcomings such as insufficient expert training, delays in appointment, conflicting reports, and a lack of legal clarity. The wide discretion granted to judges in accepting or rejecting expert opinions also underscores the need to better define the balance between expert independence and judicial authority.

The study concludes with recommendations, including updating the legal framework, enhancing ongoing training for experts, improving oversight mechanisms, and establishing an independent body to regulate and evaluate the real estate expert profession in Algeria.