



جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني للخبرة العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الاستاذ:

حسن بوخزنة

إعداد الطالبتان:

حمادي هدي

مجور مريم

أعضاء لجنة المناقشة

مشرفا	كلية الحقوق جامعة الوادي	الدكتور حسن بوخزنة
رئيسا	كلية الحقوق جامعة الوادي	الدكتور محدة جلول
مناقشا	كلية الحقوق جامعة الوادي	الدكتور شريفي عماد

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَالْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي جَعَلَ الْمَوْتَ
وَالْحَيَاةَ وَالَّذِي
يُحْيِي الْمَوْتَى
وَالَّذِي يُخْرِجُ
الْحَبَّ وَالذُّرَّ
وَالَّذِي يُخْرِجُ
الْحَبَّ وَالذُّرَّ
وَالَّذِي يُخْرِجُ
الْحَبَّ وَالذُّرَّ

إِهْدَاء

تكتب أجمل الكلمات .. وتصاغ أروع العبارات .. وعلى أعتاب فضلكما تتكسر الأقلام ..
ويبكي الحرف لعجزه .. عن إيفائكما حقكما العظيم .. جزاكما الملك الكريم .. جنات عدن وجوار
المصطفى الأمين .. إلى الوالدين الكريمين "اللهم ارحمهما كما ربياني صغيرا"
لتلك اليد الحانية .. لتلك البسمة الدافئة .. لهذا العطاء الذي لا ينتظر أجراً إلى زوجي الكريم وأختي
الغالية وأولادها

إلى قرّة العين ورهجة الفؤاد أبنائي

إلى إخواني وكل رفاق دربي وكل زملاء الدراسة معي في الكلية

إلى أساتذتي الكرام

أهدي هذا العمل المتواضع

حمادي هدى

إهداء

تكتب أجمل الكلمات .. وتصاغ أروع العبارات .. وعلى أعتاب فضلكما تتكسر الأقلام ..
ويبكي الحرف لعجزه .. عن إيفائكما حقكما العظيم .. جزاكما الملك الكريم .. جنات عدن وجوار
المصطفى الأمين .. إلى الوالدين الكريمين ، إلى شركاء الطفولة وسند الحياة إخوتي
إلى زوجي الكريم ، إلى قررة العين وبهجة الفؤاد أبنائي
إلى الرفيقة بنكهة الأم وأختي التي لم تلدها أمي **نجاة خراز** ، وصديقة الدراسة وزميلة العمل ریحانة وعائشة
إلى رفاق دربي وكل زملاء الدراسة معي في الكلية
إلى أساتذتي الكرام ، وكل من حفظ لهم قلبي المكانة ولم تسعهم صفحتي
أهدي هذا العمل المتواضع

شكراً ونفكاً

اللهم لك الحمد الذي أنت أهله على نعم ما كُتبا قطا لها أهلاً متى ازددنا تقصيراً تزدنا تفضلاً كأننا بالتقصير نستوجب الفضل لك الحمد يا ربنا أن وفقتنا لإتمام هذا العمل .

تتناثر الكلمات حبراً وحباً . على صفائح الأوراق . لكل من علمنا ومن أزال غيمة جهل مررنا بها برياح العلم الطيبة . .

تقدم بالشكر الجزيل للدكتورين على قبولهما الإشراف والتأطير وسهرهما معنا وعلى توجيهاتهما ونصائحهما لإتمام هذه الدراسة .

كما توجه بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين تفضلوا بقبول مناقشة بحثنا وإثراء هذا العمل .

كما لا يفوتنا أن نوجه خالص شكرنا وتقديرنا لأساتذتنا الذين نهلنا من علمهم واستقدنا من نصائحهم وإرشاداتهم طيلة فترة الدراسة بكلية العلوم الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الوادي ، وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد ولوبكلمة طيبة .

مقدمة

مقدمة

للملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى أهمية بالغة في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية للشعوب، فالدول تحتاج في سبيل تطوير مجتمعاتها الى العقار الذي يعتبر محورا أساسيا في تشييد اقتصاديات الأمم، الأمر الذي أدى الى كثرة النزاعات الناشئة حوله كما هو الحال في بلادنا الجزائر، خاصة وأن الأحكام القانونية التي تضبطه مبعثرة في عدة نصوص متعددة، الشيء الذي أضفى على المنازعات العقارية كثيرا من التعقيد، جعل من القاضي العقاري يجد صعوبة كبيرة في فض مثل هذه النزاعات.

تتميز المنازعات العقارية المطروحة أمام المحاكم في بلادنا بالتعقيد و كثرة عددها، الأمر الذي أدى بالقاضي العقاري الى الاستعانة بأعوان قضائيين لأجل التخفيف أولا من العبء الذي يقع على عاتقه بسبب كثرة الملفات، ثانيا من أجل مساعدته على فهم بعض الأمور التقنية التي تصعب عليه، لخروجها عن نطاق تكوينه، و ذلك من أجل الفصل في القضايا بشكل عادل.

أضحى اللجوء الى ذوي المعارف التقنية والعلمية الذين يعرفون بالخبراء القضائيين من طرف القاضي العقاري أمر ضروري ووجوبي في بعض الحالات، قصد تمكينه من فهم جوهر النزاع، فالخبير شخص يتمتع بمهارة ومعرفة خاصة يستعين بها القاضي في اتخاذ قرارته في المسائل التي لها جوانب تقنية أو علمية تتطلب دراية مهنية متخصصة.

فالإثبات في مفهومه القانوني هو إقامة الدليل أمام الجهات القضائية، بالطرق التي وضعها المشرع للتحقق من صحة وجود وقائع قانونية متنازع عليها بين الأطراف المتخاصمة.

فالخبرة وسيلة من وسائل الإثبات التي يأمر بها القاضي، فهي لها قواعدها و فنياتها الخاصة بها، ولذلك أعطاه المشرع مكانة معينة أثناء وضعه للنصوص القانونية المختلفة، فقد نظمها في قانون الإجراءات الجزائية في المواد من 143 إلى 156. كما حددها أيضا في المرسوم التنفيذي رقم 95/310 المؤرخ في 10/10/1995 و الذي يتضمن تنظيم مهنة الخبير القضائي.

وهنا تظهر أهمية لخبرة القضائية في مجال حل المنازعات العقارية، و التي غايتها تحقيق العدل أي إحقاق الحقوق لأصحابها/ بما أن للأطراف المتنازعة نفس الدرجة أمام القضاء، وهذا تجسيدا لمبدأ المساواة أمام القانون، ومن الأسباب التي دعتنا لدراسة هذا الموضوع هي محاولة معرفة مختلف الإجراءات القضائية في موضوع الخبرة القضائية في مجال العقاري.

وهذا ما دفعنا الى طرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في وضع نظام قانوني ينظم الخبرة العقارية ؟

و من خلال هذه الإشكالية المطروحة قمنا بتقسيم الموضوع الى فصلين، ففي الفصل الأول درسنا الإطار المفاهيمي للخبرة القضائية في المجال العقاري، أما الفصل الثاني لقد درسنا فيه الوسائل القانونية في تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية.
منهج الدراسة :

أما فيما يخص المنهج المتبع في هذه الدراسة فأنا اعتمدنا على المنهج التحليلي و ذلك من خلال محاولة تحليل مختلف النصوص القانونية الواردة في هذه الدراسة كالمراسيم و الأوامر والتعليمات كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي أحيانا من خلال عرض مختلف جزئيات الموضوع ووصفها.

وقد حاولنا تدعيم هذا الموضوع بما استقر عليه القضاء الجزائري من قرارات واجتهادات قضائية للمحكمة العليا مع محاولة الربط بين مختلف المنازعات العقارية والنصوص القانونية التي تطبق عليها.

اهداف الدراسة :

أما فيما يخص أهداف الدراسة تسليط الضوء على أهمية النظام القانوني للخبرة العقارية في فض النزاعات وكذلك التعرف على مجالات استعانة القاضي بالخبرة. و معرفة دور الخبرة القضائية في حل مختلف النزاعات في الواقع العملي، التعرف على الطبيعة القانونية للخبرة القضائية ما اذا كانت ملزمة للقاضي ام على سبيل الاستئناس وكذا معرفة مدى لجوء القضاء للاستعانة بالخبراء العقاريين لحل النزاعات المختلفة.

الفصل الأول
ماهية الخبرة القضائية

الفصل الأول

ماهية الخبرة القضائية

تعتبر الخبرة القضائية "وسيلة من وسائل الإثبات يتم اللجوء إليها من طرف القضاة لكشف دليل أو تعزيز أداة قائمة"¹ ، وهي استشارة فنية يستعين بها القاضي أو المحقق في مجال الإثبات لمساعدته في تقدير المسائل الفنية...تهدف الى التعرف على وقائع مجهولة من خلال وقائع معلومة.² اثناء المنازعات وخاصة في المجال العقاري الذي يتسم بالتعقيد لأنه يمس بالحقوق اللصيقة بالإنسان والمنازعات المثارة في هذا الميدان تعتمد أساسا على الدقة، حيث توجد قضايا لا يمكن الفصل فيها دون ان يرجع الى اهل الخبرة الذين أجاز له القانون الاستعانة بهم، من خبراء وذوي الكفاءة من اجل إيضاح اللبس وكشف الحقائق في مختلف القضايا التي تعرض امامهم، وهذا تحريا للعدل والانصاف بين المتخاصمين وبث الطمأنينة في نفوسهم تجاه احكام القضاة .

حيث يتقرر الاستعانة بالخبرة في المسائل المطروحة من اجل تقرير النصوص و إيضاح للقاضي مسائل فنية يصعب عليه الالمام بها وخاصة في مجال العقار ، كمعاينة القطع الأرضية المشاعة واعداد مشروع القسمة و ذلك بفرز نصيب طرف و اعداد مخطط بياني ، و يجب ان تكون في اجراء المعاينات للمواد الأساسية في البناء من اجل كشف عيوب اعمال البناء التي تكون محلا للنزاع بين المتخاصمين وهذا ما نجده في عقود المقاولات او البيع او من اجل إيضاح اختلاف الشركاء في تقسيم الحصص ، ونجدها في تعيين الحدود و رسم العالم الموجود في الشيوخ.....الخ

تعتبر الخبرة القضائية في مجال العقار وسيلة اثبات و إجراء مساعد للقاضي، و تتميز بجملة من الخصائص، والقواعد المنظمة لاعتماد الخبراء كما ان الخبرة القضائية لها أنواع حسب كل قضية و مرحلة نزاع ، وهذا ما سوف نتطرق اليه من خلال هذا الفصل ، حيث نتحدث على ماهية الخبرة القضائية في المجال العقاري ، و ما هو النظام القانوني للخبرة العقارية في المجال العقاري

¹ عبد الحميد الشواربي، التزوير والتزييف مدنيا وجنائيا في ضوء الفقه والقضاء، منشأ المعارف، الاسكندرية، ص196، ص52.

² عبد الحميد الشواربي، الإثبات الجنائي في ضوء القضاء والفقه منشأ المعارف، الاسكندرية، مصر، ص102.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للخبرة القضائية

إن القضاء في أي دولة يحتل مكانة سامية ومنزلة رفيعة، لكونه يُناط به إقامة العدل بين الناس و رفع الظلم عنهم، وإعطاء لكل ذي حق حقه، فإذا كان القاضي هو الذي يقوم بتطبيق الأنظمة و القوانين و إصدار الأحكام و الفصل في القضايا المعروضة، فلا يمكنه الامتناع عن التّصدي لأي مسألة أوجب القانون الفصل فيها ، فمتى عرض عليه نزاع يخرج عن درايته و عدم إلمامه بالموضوع، فانه يكون أمام خيارين بمنتهى الصعوبة، إما أن يمتنع في الفصل في هذه القضية، وإما أن يحكم بالظلم لأحد الأطراف دون إلمامه بوقائع الدعوى .

وعليه فإن القضاة وهم بصدد الفصل في القضايا المطروحة أمامهم بحاجة إلى مساعدة من أطراف تملك خبرة في مجال محدد، تكون لهم فيه الدراية الكافية فيكون القاضي أحياناً قاصراً في إيجاد حلول قضايا فنية وتقنية، مما يجعل الاستعانة بذوي الخبرة أمراً ضرورياً وملحاً.

ومن أجل سد هذا الفراغ المعرفي للقضاة في مجال فني محدد، جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصوص تسمح للقضاة الاستعانة بذوي الخبرة لبناء قناعتهم القانونية لإيجاد حلول عادلة للقضايا المطروحة أمامهم .

ويعرض على القاضي نزاع أو دعوى تتضمن وقائعها أموراً تقنية أو فنية تخرج عن مجال تكوينه، فإنه غالباً ما يلجأ الى الأمر باتخاذ أحد إجراءات التحقيق المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما هو الحال في المنازعات العقارية التي تتسم بالتعقيد، الأمر الذي يستدعي اللجوء إلى إجراءات تحقيق سواء قبل رفع دعوى في الموضوع أو خلال سير إجراءات الدعوى، من بينها الانتقال للمعاينة، سماع الشهود ...

والخبرة كثيراً ما يستعين بها القضاة في أخذ رأي أهل الاختصاص و أصحاب الخبرة للاستعانة بآرائهم في جمع البراهين و تكوين رأي سليم في أوجه المنازعة المتعلقة بها .

حيث نجد أن الخبرة العقارية منتشرة في المنازعات الإدارية في حل القضايا المطروحة أمامه للفصل فيها.

المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية في المجال العقاري

تعد الخبرة طريقة من طرق الإثبات المباشرة كالمعاينة، وذلك نظراً لاتصالها بالواقعة المراد إثباتها، وهي في الواقع نوع من أنواع المعاينة الفنية، تتم بواسطة أشخاص تتوافر لديهم الكفاءة من النواحي الفنية التي لا تتوافر لدى القضاة¹. ولهذا يجيز القانون للقاضي الاستعانة بأهل الخبرة في الحالات التي يتوقف فيها الفصل في النزاع، على الوقوف في بعض النواحي الفنية التي لا يستطيع القاضي أن يتوصل إليها بنفسه، وهذا لكي يسترشد برأيهم في أوجه المنازعة المتعلقة بها². كما أن للخبرة أهمية بالغة من الناحية العملية، ولتوضيح مفهوم الخبرة القضائية يجب علينا التطرق إلى تعريفها وتحديد أنواعها، وكذلك التمييز بينها وبين وسائل الإثبات الأخرى.

الفرع الأول: تعريف الخبرة القضائية وأنواعها

الخبرة تعتبر اجراء من إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي، وبدورها عدة أنواع وهي ما سنتطرق اليه.

أولاً: تعريفها:

1- لغة:

وهي المعرفة ببواطن الأمور وهو مصطلح عام يختزل مفهوم المعرفة او المهارة او قدرة الملاحظة، ولكن بأسلوب فطري عفوي عميق، عادة يكتسب الانسان الخبرة من خلال المشاركة في عمل معين، وغالبا ما يؤدي تكرار هذا العمل أو الحدث إلى تعميق بشكل خاص مع معرفة كيفية عمل شيء ما وليس مجرد خبرية، لذلك غالبا ما يضيفي الفلاسفة الخبرة على انها معرفة تجريبية والخبرة هي من النبأ يقال اخبار وخبر وخبير أي عالم.

والخبير اسم من أسماء الله الحسنی لقوله تعالى: «الحمد لله الذي له ما في السموات و ما في

الأرض و له الحمد في الآخرة و هو الحكيم الخبير» [سورة سبأ أية 01]، و معنى الخبير "الذي لا

تخفى عليه خافية، ولا يغيب عنه شيء".³

1- توفيق فرج، قوعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، 1985، ص 225.
2- محمد حسين قاسم، اصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 307.
3- أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير، تفسير القرآن العظيم، ت: سامي بن محمد سلامة، دار طيبة، 2، ص 199.

2- اصطلاحاً:

تعددت تعريفات الفقهاء للخبرة القضائية، فقد عرفت بأنها: "إجراء للتحقيق يعهد به القاضي إلى شخص مختص، ينعت بالخبير له مهمة محددة تتعلق بواقعة أو وقائع مادية يستلزم بحثها أو عموماً إبداء الرأي فيها عملاً فنياً، يقدم لقاضي للوصول إلى الحقيقة المرادة"¹.

وعرفت بأنها: "استعانة القاضي أو الخصوم بأشخاص مختصين في مسائل يفترض عدم إلمام القاضي بمعرفتها للتغلب على الصعوبات الفنية أو العلمية التي تتعلق بوقائع النزاع و ذلك للقيام بأبحاث فنية و علمية و استخلاص النتائج منها على شكل رأي غير ملزم"².

وعرفت كذلك: "بأنها وسيلة اثبات استثنائية يلجأ إليها القاضي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم في الدعوى، ليستعين من خلالها بمتخصصين في مسائل فنية أو علمية أو مهنية تخرج بالضرورة عن حدود إدراكه و علمه المفترض ليذكر و يثبت من خلالها عناصر و تفاصيل الواقعة المعروضة عليه، مراعيًا في ذلك الشروط التي حددها القانون"³.

وعرفت أيضاً بأنها: "المهمة الموكلة من قبل المحكمة أو الهيئة القضائية إلى شخص أو عدة اشخاص أصحاب اختصاص أو مهارة أو تجربة في مهنة ما، أو فن أو صناعة أو علم، ليتحصل منهم على معلومات أو آراء أو دلائل اثبات لا يمكن أن تؤمنها بنفسها وتعتبرها ضرورة لتكوين قناعتها للفصل في نزاع معين"⁴.

وكذلك هي: "استيضاح رأي أهل الخبرة في شأن استظهار بعض جوانب الوقائع المادية التي تستعصي على قاضي الموضوع إدراكها بنفسه، من مجرد مطالعة الأوراق و التي لا يجوز للقاضي أن يقضي في شأنها استناداً لمعلوماته الشخصية و ليس في أوراق الدعوى و أدلتها ما يعين القاضي على فهمها ويكون استيضاحها جوهرياً في تكوين قناعة شأن موضوع النزاع"⁵.

¹ محمود جمال الدين زكي، الخبرة في المواد المدنية والتجارية، مطبعة الجامعة، القاهرة، ص11.

² علي شحات الحديدي، الخبرة في المسائل المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص5.

³ مراد محمود الشيكات، مرجع سابق، ص 133.

⁴ عبد الحميد اشواربي، التزوير والتزييف مدنيا وجنائيا في ضوء الفقه والقضاء، مرجع سابق، ص 52.

⁵ همام محمد محمود زهران، الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2003، ص357.

تبيّن من التعريفات السابقة للخبرة أنها جميعها لا تخرج عن اعتبار الخبرة احدى طرق الاثبات المباشرة التي تنصب مباشرة على الوقائع المادية المراد اثباتها و تتم من طرف اهل الاختصاص و لا تتوافر لدى القاضي .

3-تشريعا :

الخبرة القضائية اجراء من إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي، يختلف تعريفها من دولة الى أخرى فالمشرع المغربي عرفها على انها وسيلة من وسائل الاثبات ذات طابع علمي يمكنها من احتلال مكانة مرموقة في ظل نظام الاثبات لا يمكن للمحكمة الاستغناء عليها باي حال من الأحوال، كما انها اجراء للتحقيق يتميز عن باقي إجراءات التحقيق العادية الأخرى.

عرف القانون الفرنسي الخبرة القضائية تعريفا شاملا كما يلي: " الخبرة هي عبارة عن إجراء إثبات يعهد به القاضي لأشخاص مؤهلين لديهم كفاءة ومعرفة عملية وفنية للقيام بأبحاث وتحقيقات لا يستطيع القاضي القيام بها بنفسه ويقدم الخبير بذلك تقريرا بما توصل إليه من نتائج " .¹

فهي النموذج الأمثل لإجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي .

اما القانون الجزائري فلم يعرف الخبرة القضائية بل ذكرها في إجراءات التحقيق حسب نص المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية بانها " تهدف الخبرة الى توضيح واقعة مادية تقنية او علمية محضة للقاضي " . حيث نجد هذا النص ينسجم مع موقف المحكمة العليا المعبر عنه في احدى قراراتها: من المقرر قانونا ان دور الخبير ينحصر في المعلومات الفنية التي تساعد القاضي على الفهم الشامل لعناصر القضية ، فلا يجوز ان ينتدب للقيام بعمل يعد من الصميم مهام القاضي مثل اجراء تحقيق و سماع الشهود ، فمهمة الخبير تقتصر على ابداء رأيه في المسائل الفنية التي يصعب على القاضي استقصائها بنفسه دون المسائل القانونية .

وفي اجتهاد قضائي للمحكمة العليا ، أكدت جهة النقض أنه : من المقرر قانونا و قضاء أن يأمر القاضي بإجراء الخبرة و تعيين الخبير مع توضيح مهمته التي تكتسي طابعا فنيا بحتا مع مراعاة عدم

¹ مراد محمود شنيكات، مرجع سابق، ص 98.

التخلي عن صلاحيات القاضي لفائدة الخبير ، بإجراء تحقيق سماع الشهود ، ثم اعتماد نتائج التقرير للفصل في موضوع الدعوى ، يعد مخالفا للقانون و مستوجبا للنقض و الإبطال .

ثانيا: أنواعها:

لقد أصبحت الخبرة القضائية في التشريعات المعاصرة ذات أهمية بالغة في الإثبات، وذلك لإسهامها في تحقيق العدالة وتتوير القاضي لأن لا يحيد في أحكامه على روح القانون، والاستعانة بالخبراء في الحالات التي يتعذر على القاضي الوصول إلى الحقيقة فيها والذي يتوقف الأمر فيها على بعض النواحي الفنية التي تستلزم تدخلهم، وتحقيقا لذلك كانت للخبرة القضائية أنواع عدة يمكن ذكرها فيما يلي:

1 -الخبرة بصفة مطلقة، والتي تأمر بها المحكمة للمرة الأولى، حينما يستعصي عليها الأمر في فهم مسائل فنية أو عندما تتوفر في إحدى القضايا المطروحة عليها للفصل فيها ظروف أو شروط معينة فتسندها لخبير واحد أو عدة خبراء وذلك بحسب نوع الخبرة المأمور بها أو حسب موضوعها أو طبيعتها وأهميتها¹ .

2 -الخبرة المضادة إذا تبين للقاضي بأن الخبير أنجز المهمة التي كلف بها ولم يستطع الفصل في القضية بسبب نقص الخبرة أو عدم وجود حل مقترح يمكن للقاضي اللجوء إلى خبرة مضادة يلتزم الخبير المكلف بالقيام بنفس المهام ومراقبة صحة وسلامة المعطيات والنتائج وهذا بواسطة خبير آخر أو عدة خبراء وهذا حتى يتمكن الخصوم من وسائل الدفاع وتسميتها لا تعني بالمعاكسة.

3 -الخبرة الجديدة وهي التي تأمر بها المحكمة عندما ترفض نهائيا الخبرة الأولى لأي سبب من الأسباب كالإبطال مثلا فللقضاة الحرية المطلقة في الأمر بخبرة جديدة إذا كانت الأولى تنقصها معلومات وللخصوم طلب ذلك في حالة ظهور براهين للدفاع عن مصالحهم ويمكن الأمر للخبرة الجديدة في الصور التالية:

- إذا كان التقرير معيبا في شكله أو منحازا لخصم من الخصوم.
- إذا كان التقرير ناقصا أو غير كافي في نظر المحكمة أو المجلس.

¹ مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر، 1992، ص14

4 - الخبرة التكميلية وهي التي تأمر بها المحكمة عندما ترى نقصا واضحا في الخبرة المقدمة أو أن الخبير لم يوضح جميع النقاط المنسوبة إليه فتأمره المحكمة باستكمال النقص الملحوظ أو تسندها إلى خبير آخر.

وهذا ما نصت عليه المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " إذا رأى القاضي أن العناصر التي بني عليها الخبير تقريره غير وافية فله أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة وله على الأخص أن يأمر باستكمال التحقيق أو أن يستدعي الخبير أمامه ليحصل منه على الإيضاحات والمعلومات الضرورية¹ .

الفرع الثاني: التمييز بين الخبرة القضائية ووسائل الإثبات الأخرى

من خلال دراستنا نضع بعض الفروقات بين الخبرة القضائية ووسائل الإثبات الأخرى وهي:

1- الفرق بين الخبرة القضائية والشهادة في الخبرة القضائية: في الخبرة القضائية يؤسس الخبير رأيه بناء على وقائع معينة مستندا على مهاراته الفنية أو العلمية؛ في حين أن الشهادة تتمثل في رواية وقائع الشاهد التي أدركها بنفسه.

2- الفرق بين الخبرة القضائية والمعينة كلاهما من أدوات الإثبات غير المباشرة ويقوم بها شخص مختص يسمى الخبير، أما المعينة يقوم بها القاضي بنفسه أو بمساعدة تقنيين في أرض الواقع.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وأهميتها

الخبرة القضائية وسيلة من وسائل التحقيق الهدف منها إقامة الدليل، وكذلك مساعدة القاضي في إنزال الحكم القانوني السليم على الوقائع المعروضة عليه، وهي إجراء يأمر به القاضي ويكون الحق للقاضي في اختيار اللجوء إليه، لقد تعددت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وهذا ما سنتطرق إليه.

¹ المادة 141 من المرسوم التنفيذي 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، جريدة رسمية مؤرخة في 23/05/2008 عدد 21، ص 03.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية

لقد اختلفت الآراء الفقهية حول الخبرة القضائية، وتعددت إلى مذاهب مختلفة سنتناولها من خلال التطرق إلى الآراء المختلفة حول طبيعة الخبرة القضائية وكذلك الرأي الراجح من بين هذه الآراء.

أولاً: الخبرة القضائية شهادة فنية

يرى هذا الرأي أن كلا من الخبير والشاهد يدلي بمعلومات ويحلف يمينا، وهذا الأمر أكد عليه المشرع الجزائري من حيث إلزام الخبير بأداء اليمين¹ وإمكانية إيداء تقريره شفاهية أمام المحكمة². لكن الخبرة تشترط أن يكون الشاهد يتمتع بأهلية معينة ليست متوفرة لدى الجميع³. إلا أن بعض الفقهاء عارضوا هذا الرأي واعتبر الشهادة تصرف صادر عن إنسان عاش واقعه والبعض الآخر من الفقهاء يرى بأن الخبرة نوع من الشهادة فكلاهما يتطلب اليمين، إلا أن هناك فروقا بينهما.

فالشهادة تتوقف على من يدلي بها دون سواه عكس الخبرة إذ يمكن استبدال الخبير بغيره. وذلك ينطبق على محكمة الدرجة الأولى أو إذا طعن في الحكم بالاستئناف، فالشهادة تتضمن الإيداء بواقعة شهدها الشاهد ولا تتطلب خبرة ودراية أو فناً أو تخصصاً ولا إيداء للرأي وهذا عكس الخبرة تماماً، ولكن يشترط في الشاهد سلامة إدراكه، في حين يشترط في الخبير التخصص والدراية بفن أو علم يبذل فيهما جهداً، أما الشاهد يدلي بواقعة سابقة شهدها بنفسه، في حين فإن الخبير لم يشهد الواقعة بل يعمل ويبحث على إثباتها، كأن يثبت التزوير أو الحالة العقلية للشخص.

1- مراد محمود الشنيكات، الاثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، 2008، ص 106.
2- محمود السيد عمر التحيوي، انواع التحكيم وتمييزه عن الصلح والوكالة والخبرة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية 2002، ص 284.
3- لحسن بن الشيخ اث ملويا، مبادئ الاثبات في المنازعات الادارية، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 217.

ثانيا: الخبرة مجرد وسيلة لتقدير وتقييم دليل مطروح على القضاء

ذهب هذا الرأي إلى أن الخبرة مجرد وسيلة لتقدير وتقييم دليل مطروح على القضاء فهي غير منفردة و ليس لها وجود مستقل، أي أنها تخرج عن كونها مجرد وسيلة بحد ذاتها و إنما وظيفتها تتجلى في تقييم دليل مطروح على المحكمة حيث إنها لا تخلق دليلا على خلاف وسائل الإثبات الأخرى، فالخبرة لا تقوم إلا حالة قيام أشكال أو غموض أمام القاضي بشأن دليل مقدم في الدعوى فيلجأ الى متخصصين لإزالة الإبهام و الغموض.

ثالثا: الخبرة القضائية إجراء مساعد للقاضي

يرى هؤلاء أن الخبرة لا تعدو أن تكون مجرد إجراء مساعد للقاضي إذ أنها وسيلة إثبات في رأيهم، فهي إجراء يستعين به القاضي لإكمال معلوماته في علم من العلوم او تخصص من التخصصات، ودليله ما أشار اليه المشرع الجزائري في المادة 143 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية.

أي انه للقاضي الحرية في الاستعانة بالخبراء من عدمه فهو الذي يحدد الخبراء الذين يعتمد عليهم في العلم الذي تقتصر عليه ادراكاتهم¹.

رابعا: الخبرة وسيلة لإثبات خاصة

يعتبر أصحاب هذا الرأي الخبرة وسيلة إثبات تتطلب معرفة خاصة ودراية لا تتوفر في المحكمة يلجأ لها لإثبات واقعة محل النزاع ، فهي وسيلة اثبات مباشرة في حل النزاع وانها قد تكون غير مباشرة ، ويرى الفقه الفرنسي أن الخبرة إجراء فرعي فهي بحق خصومة ملحقه ، أي أنها تشكل هدفا في حد ذاتها لكنها وضعت لخدمة التحقيق في الخصومة الرئيسية التي لا يمكن ان توجد الخبرة مستقلة عنها، كما هو الحال في الاستعجالي، و تطبق عليها المبادئ العامة لتدابير التحقيق

¹ - ايمن بوثنية، الخبرة القضائية في المادة الادارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2012

وللقاضي الخيار بالأمر بالخبرة أو عدمه بناء على طلب الطرفين أو من تلقاء نفسه، والقاضي الإداري بإمكانه أن يقبل يقدم أمامه تقرير خبرة أمر بها قاض آخر حتى لو كان قاضيا عاديا¹، وهذا الاتجاه يؤيد رأي الأستاذ السنهوري الذي يرى أن الخبرة خارجة عن نطاق موضوعات الإثبات واعتبارها ضمن نظام القضاء، وهذا الرأي السائد وخاصة أن المشرع الجزائري اعتبر الخبرة القضائية من وسائل التحقيق و إدراجها في إجراءات سير الدعوى القضائية و قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الباب الرابع تحت عنوان وسائل الإثبات .

الفرع الثاني: أهمية الخبرة القضائية العقارية

للخبرة القضائية العقارية أهمية بالغة في الإثبات في الدعوى حيث تفرض طبيعة التعامل مع الإدارة في استخدام المحررات الرسمية بصورة شبه تامة، وهذا ما يدعو أكثر لاستعمال الخبرة في الإثبات في الدعوى الإدارية.

فالخبرة ليست وظيفة أو مهمة عامة، ولا يمكن للمحكمة أن تحل محل الخبير في المسائل الفنية البحتة، فإذا كان القاضي ملزما بمعرفة قواعد القانون وتطبيقه تطبيقا سليما فلا يعني ذلك معرفته بكل الأمور الفنية المتعلقة بوقائع النزاع، وإنما عليه بإحالتها على خبير متخصص كما هو الحال على سبيل المثال عندما يحيل ورقة التحقيق حول تزويرها الى المعمل الجنائي للاسترشاد بالخبراء الفنيين².

و إذا كان الأصل أن اللجوء للخبرة مسألة اختيارية متروكة للقاضي وحده، فهو من يقدر ملائمتها حتى ولو طلبها الأطراف فإن الأصل فيها أن تكون متعلقة بمنازعة من اختصاص القاضي ومتعلقة بمسألة قانونية، بالإضافة إلى أنها يجب أن تكون مفيدة ومجدية للفصل في النزاع.

ويجدر بالمحاكم ألا تُسرف في استخدام هذا الحق، ويلجأ إليه إلا للضرورة تجنباً للإلحاق بالضرر للخصوم وتكبدهم مصاريف باهظة، مما يؤدي إلى تعطيل الفصل في النزاعات.

1- ميشال بونشير، مدخل القانون ترجمة محمد ارزقي نسيب، دار القصبية للنشر، الجزائر، 2004، ص25

2- سيفي عثمانية، الإثبات في المواد الادارية ودور القاضي الاداري فيه، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام معمق، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014/2013، ص69، ص70

يمكن القول أن قوانين الإجراءات القضائية تضمنت نصوص تمكن القاضي من الاستعانة بالخبراء، وذلك بالقدر اللازم في أضيق تفسير، وبالتالي فإن أهمية الخبرة القضائية مرهونة بسلطة القاضي بتوفير شرطين:

- 1- أن تكون الوقائع محل الإثبات بالخبرة مما يخرج بطبيعته عن إدراك القاضي، أي ان الصعوبات الفنية تتجاوز معرفة القاضي العام في الدولة وثقافته العامة، فقد نصت المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية «تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي " 2- أن لا يتضمن ملف الدعوى ووقائعها الثابتة ما يغني عن إجراء الخبرة، وكافيا لتأسيس الحكم غير أنه يمكن ملاحظة أن الخبرة في وقتنا الحاضر أصبحت منتشرة بشكل واسع في الواقع العملي ويتم اللجوء إليها من طرف القضاة، وهذا بسبب تطور الحياة الاجتماعية، وما تشهده من منازعات جديدة متميزة بالغموض بالنسبة للقضاة ما يشكل عائقا أمامهم لفهمها، وبالتالي يضطرون للجوء إلى الخبراء على اختلاف تخصصاتهم.

المبحث الثاني: النظام القانوني للخبرة القضائية العقارية

تعتبر مهنة الخبير العقاري كغيرها من المهن الأخرى التي قيدها المشرع الجزائري ووضع لها ضوابط وشروط معينة، يجب توافرها في الخبير حيث نظم هذه المهنة المرسوم التنفيذي رقم 95-310، والذي يحدد الشروط العامة للتسجيل بجدول الخبراء القضائيين والإجراءات المتخذة لاكتساب صفة الخبير¹.

المطلب الأول: شروط التسجيل في قائمة الخبراء

سنتطرق إلى تعريف الخبير والشروط الواجب توافرها في المهنة وكذلك إجراءات التسجيل وأسباب الشطب من قائمة الخبراء في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تعريف الخبير والشروط الواجب توافرها للترشح لمهنة الخبير القضائي

سنتطرق الى تعريف الخبير والشروط الواجب توافرها وهي:

أولاً: تعريف الخبير القضائي:

الخبير القضائي هو مساعد للقضاء و يؤدي مهامه تحت سلطة القاضي الذي عينه و تحت مراقبة النائب العام و هذا حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و التي تنص على " يؤدي الخبير القضائي مهمته تحت سلطة القاضي الذي عينه و تحت مراقبة النائب العام " .

وعرفه بعض الفقهاء بأنه شخص توافرت لديه المعرفة العلمية والفنية لتخصصه في مادة معينة، تستعين به السلطة القضائية لمساعدتها في تقدير المسائل الفنية استكمالاً لنقص معلومات القاضي في هذه النواحي لمساعدته في اكتشاف الحقيقة.

كما عرفه البعض الآخر بأنه الشخص الذي يختاره القاضي بناء على مهارته الفنية ليتولى القيام بفحوص ومعاينات وتقدير الوقائع، حيث يبين نتائجها عن طريق محضر او تقرير.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 15/10/1995، الجريدة الرسمية، رقم 06، ص 3

المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين تكفي المعرفة النظرية للخبير بل يجب أن تتوفر له القدرة على تطبيق تلك القواعد النظرية على الحالات الواقعية ولا يتحقق هذا إلا بالخبرات العلمية¹.

ثانياً: الشروط الواجب توافرها للترشح لمهنة الخبير القضائي:

حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المحددة للشروط الواجب توافرها في كل شخص يرغب في الحصول على لقب الخبير وهي:

- 1- أن تكون جنسيته جزائرية، مع مراعاة الاتفاقيات الدولية.
 - 2- أن تكون له شهادة جامعية أو تأهيل مهني معين في الاختصاص الذي يطلب التسجيل فيه.
 - 3- أن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة والشرف، يطلق على هذا الشرط في بعض الدول (بحسن السيرة).
 - 4- أن لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية.
 - 5- أن لا يكون ضابطاً عمومياً وقع خلعه أو عزله، أو محامياً شطب اسمه من نقابة المحامين، أو موظفاً عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف.
 - 6- أن لا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة.
 - 7- أن يكون قد مارس هذه المهنة أو هذا النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل على تأهيل كاف لمدة لا تقل عن سبع (07) سنوات.
 - 8- أن تعتمد السلطة الوصية في اختصاصه أو يسجل في قائمة تعدها هذه السلطة².
- حيث تشترط المادة 05 من المرسوم 95-310 في الشخص المعنوي الذي يترشح للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين ما يلي:

¹ - امينة علوش، الخبرة القضائية و دورها في حل المنازعات العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2012/2013، ص 22

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 15/10/1995، الجريدة الرسمية، رقم 06

1- أن تتوفر في المسيرين الاجتماعيين الشروط المنصوص عليها في الفقرات 03 و 04 و 05 من المادة الرابعة السالفة الذكر وهي:

- أن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالأداب العامة والشرف.
- أن لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية.

2- أن يكون الشخص المعنوي قد مارس نشاطا لا تقل مدته عن خمس (05) سنوات لاكتساب تأهيل كاف في التخصص الذي يطلب التسجيل فيه.

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

ونستخلص من تلك الشروط أنه يلزم على من يتقدم لأعمال الخبرة أن يكون جزائريا، فشرط الجنسية شرط تقليدي وعنصر حاسم لتحديد هوية المترشح، وشرط الجنسية ليس مطلوبا فقط للتسجيل في جدول الخبراء القضائيين بل مطلوب للاستمرار فيه، لكن كاستثناء للأصل العام في حالة الحاجة لذلك يمكن للدولة الاستعانة ببعض الخبراء الأجانب وهذا ما نصت عليه المادة 13 من القرار الوزاري المؤرخ في 08 جوان 1966.

ويشترط أيضا أن تكون له شهادة جامعية في الاختصاص المطلوب، لأجل استعانة القاضي بهم في الأمور الفنية والتقنية لاستعانة القاضي بها وهذا لعدم درايته الكافية في شتى المجالات، ويتم إثبات ذلك بالشهادات والمستندات المرفقة بالطلب.

وينص الشرط الثالث على أن لا يكون قد صدر على المترشح حكم من المحاكم أو من مجالس التأديب لأمر مغل بالشرف وأن يكون حسن السمعة ومحمود السيرة¹، ويتم التأكد من توافر هذا الشرط أو تخلفه عن طريق ما تسمى بصحيفة السوابق العدلية.

¹ أحمد هلاي عبد الله، النظرية العامة للإثبات في المواد الجنائية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1987، ص 1128

أما الشرط الرابع فقد نص على ألا يكون المترشح قد تعرض للإفلاس والتسوية القضائية، والإفلاس هو إجراء تنفيذي يؤدي الى الموت التجاري للمفلس وتصفية مؤسسته أما التسوية القضائية فتهدف إلى إعادة المدين (التاجر المفلس) على رأس أعماله بعد اتخاذ بعض الاحتياطات الواجبة.

أما الشرط السادس نجده ينص على أنه يجب على الشخص الذي يريد التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين متمتع بحقوقه المدنية كالحق في التصويت وحقه أن يكون خبير أو شاهد أمام القضاء والحق في الترشح والانتخاب¹.

وتجدر الإشارة للترشح لاكتساب صفة الخبير لم يعد حكرا على الشخص الطبيعي فقط، بحيث أصبح يشمل الشخص المعنوي أيضا وفقا للمرسوم التنفيذي السالف الذكر في المادة 03 منه، وبالرجوع للمادة 05 من نفس المرسوم فنجدها تحدد الشروط الواجب توافرها في الشخص المعنوي و كلها مستوحاة من الشروط المتطلب توافرها في الشخص الطبيعي باختلاف بسيط يخص مدة التأهيل و المتجددة بخمس (05) سنوات، اما الشخص الطبيعي فهو سبع (07) سنوات، كما يجب أن يكون له مقر رئيسي أو مؤسسة تقنية تتلاءم مع تخصصه.

الفرع الثاني: إجراءات التسجيل وأسباب الشطب من قائمة الخبراء القضائيين:

سننظر لدراسة إجراءات التسجيل واسباب الشطب من قائمة الخبراء القضائيين من خلال التالي:

أولا: إجراءات التسجيل

أما فيما يخص صيغة التسجيل والإجراءات الواجب اتباعها والأوراق والوثائق المطلوبة فهي

كالتالي:

يقوم المترشح بتكوين ملف لتسجيل اسمه في قائمة الخبراء، ويودع هذا الملف لدى النيابة العامة للمجلس القضائي ويتكون الملف من:

1- موقع النظام القانوني للخبير في الجزائر، <https://www.mouwazaf-dz.com/> تاريخ الدخول 2018/04/09

الوثائق اللازمة لهذا الامر كالشهادات العلمية والوسائل التقنية المطلوبة في الاختصاص المحدد¹، وكذلك الوثائق الثبوتية المتعلقة بالمعلومات النظرية والتطبيقية التي يكتسبها المترشح في الاختصاص الذي يريد التسجيل فيه².

بعد استكمال الملف و تقديم طلب يتولى النائب العام بإجراء تحقيق اداري ، ثم يحول الملف الى رئيس المجلس القضائي حيث يقوم هذا الأخير باستدعاء الجمعية العامة للقضاة و يكون في أجل شهرين على الأقل قبل نهاية السنة القضائية ، لإضافة الخبراء الجدد القابلين للتسجيل في القائمة حسب كل فرع من فرع الخبرة و حسب تخصص كل خبير بعد تحديدها للخبراء الذين يمكن تسجيلهم في كل فرع حسب احتياجات المحاكم في دائرة اختصاص المجلس القضائي ، ولا تعتبر القائمة المختارة من الجمعية نهائية إلا بعد المصادقة عليها من قبل وزير العدل .

بعد قبول قيد المترشح في جدول الخبراء وجب عليه أداء اليمين القانونية بعدها تعد القائمة وتنتشر³.

ثانيا: أسباب الشطب من قائمة الخبراء القضائيين:

إن من أهم الأسباب التي تؤدي إلى شطب اسم الخبير القضائي من القائمة هي إخلاله بواجباته المهنية أو تعرضه لعقوبات جزائية مخلة بالشرف، وهذا ما سوف نتطرق اليه فيما يلي:

1- الشطب بسبب الأخطاء المهنية الخطيرة:

لقد حددت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 95-310 السالف الذكر بأن الأخطاء المهنية

التي تؤدي إلى شطب اسم الخبير من الجدول وهي:

- الانحياز إلى أحد الأطراف أو الظهور بمظهر من مظاهره، والانحياز قد يكون بإبداء رأي كاذب أو مؤيد لوقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة، وقد يكون بإبداء رأي كاذب من شأنه ان ينقص من

1- حسين طاهري، دليل الخبير القضائي، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، ب ط، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 18، ص19

2- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 15/10/1995، الجريدة الرسمية، رقم 06

3- المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه.

حق أحد الخصوم، والغالب أن هذا التصرف من جانب الخبير يكون إما بسبب الرشوة أو منفعة معنوية تلقاها أو ضغوط تعرض لها.

- المزيادات المعنوية أو المادية قصد تغيير نتائج الخبرة الموضوعية، وهي كل فعل مادي أو شفوي يصدر عن الخبير بهدف تلقي منفعة مادية أو معنوية من أحد الخصوم مقابل تغيير حقائق النتائج التي توصل إليها.

- استعمال صفة الخبير القضائي في أغراض إشهار تجاري تعسفي، الخبير القضائي يتمتع بصفته أثناء أداء مهامه لفائدة جهاز القضاء، وبانتهاء المهمة المسندة إليه يتعين عليه عدم استعمال صفته للحصول على منافع، أو للإشهار بواسطتها لمهنته الأصلية للحصول على زبائن أو منافع أي كان نوعها أو وضع إعلانات في الجرائد لعرض خدماته.

- عدم إخطار الجهة القضائية المختصة بانقضاء الأجل المحدد في الحكم قبل إنجاز الخبرة و إعادة التقرير، يتعين على القاضي أن يحدد للخبير المعين بإجراء خبرة قضائية أجلا لإيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط، و تسري هذه المدة من تاريخ تبليغه بالحكم المتضمن تعيينه لإجراء خبرة ، فإذا ما قاربت هذه المهلة من الوصول إلى نهايتها دون القيام بإنجاز الخبرة و إعداد التقرير ، تعين عليه إخطار الجهة القضائية التي انتدبته بانقضاء الأجل المحدد في الحكم لأجل تمديد أجل إنجاز الخبرة، أو تتخذ ما تراه مناسبا لتفادي تعطيل السير في الدعوى، فإن تخلف الخبير عن إخطار الجهة القضائية المختصة بانقضاء الأجل المحدد قبل إنجاز الخبرة أو إعداد التقرير بعد تصرفه خطأ مهني.

- رفض الخبير القضائي القيام بمهمته أو تنفيذها في الآجال المحددة بعد اعذاره دون سبب شرعي، حيث توجب المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ان يحدد القاضي في القضايا المدنية والإدارية اجلا للخبير المعين لإيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط، كما تشير الفقرة الأولى من المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الى استبدال الخبير بغيره إذا رفض إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك، بموجب أمر على عريضة يصدره القاضي الذي عينه.

- فيما تجيز الفقرة الثانية من المادة 132 أيضا للأطراف المتضررة من تصرف الخبير الذي كان قد قبل المهمة المسندة إليه ولم يقم بها أو لم ينجز تقريره أو لم يودعه في الأجل المحدد طلب الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف، وعند اقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية، فيعد خطأ مهنيا من شأنه أن يؤدي الى قيام مسؤوليته التأديبية رفض الخبير القضائي القيام بمهمته أو تنفيذها في الآجال المحدد بعد إعداره دون سبب شرعي.

- عدم حضور الخبير أمام الجهات القضائية لتقديم التوضيحات اللازمة بشأن التقرير الذي أعده إذا طلب منه ذلك، يجوز للقاضي أن يأمر بحضور الخبير أمامه ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية بشأن النتائج التي وردت في تقرير خبرته، وأن عدم استجابة الخبير لاستدعائه للحضور أمامه لتقديم له التوضيحات بشأن التقرير الذي أعده يعد خطأ مهنيا.

إضافة إلى هذه الأخطاء الواردة على سبيل المثال في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 95-310 التي تعد سبب لقيام مسؤوليته التأديبية، فإن إخلال الخبير القضائي لأحد واجباته المنصوص عليها في المواد 11 و12 و13 و15 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 تعد أخطاء مهنية أيضا من شأنها أن تقيم مسؤوليته التأديبية وهي لاسيما:

* الإخلال بواجب الحياد التام والانحياز إلى أحد الأطراف أو التأثر بالخصوم وعدم احترام مبادئ المساواة وحقوق الدفاع عند مباشرته لمهامه¹.

* الإخلال بواجب قيامه بأعمال الخبرة بنفسه، فلا يجوز له تكليف غيره للقيام بها مهما كانت الظروف، وهو المسؤول عما توصل إليه من نتائج.

* الإخلال بواجب حفظ سر ما اطلع عليه أثناء تأدية مهامه، المنصوص عليه في المادة 12 من المرسوم التنفيذي 95-310 أيضا تحت طائلة العقوبات التأديبية، دون المساس بالعقوبة الجزائية المقررة في المادة 302 من قانون العقوبات.

* الإخلال بواجب حفظ الوثائق التي سلمت إليه وهو المسؤول عنها، كما يتعين عليه في كل الأحوال أن يلحقها بتقرير الخبرة الذي يقدم إلى الجهة القضائية.

1- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص34

* الإخلال بالتزامه المفروض عليه بعدم تلقي أتعابه أو المصاريف التي تكبدها لأجل انجاز الخبرة من الأطراف مباشرة، أو بالتزامه بعدم قبول تسبيقات عن الأتعاب أو المصاريف مباشرة من الخصوم¹.

* الإخلال بواجب التحفي وتقديم طلب مسبب لإعفائه من أداء مهامه في حالة ما إذا لم يستطع أداء مهمته في ظروف تقييد حرية عمله، ومن شأنها أن تضر بصفته خبيراً قضائياً لوجود قرابة بينه وبين أحد الخصوم، أو لسبب آخر وفي حالة ما إذا كان قد سبق له ان اطلع على القضية في نطاق اخر. وعلى هذا الأساس فإنه يشطب من جدول الخبير الذي لا يقبل ان يقوم بالمهمة المسندة اليه او مبرر شرعي، وكذلك إذا قبل الخبير أي مبلغ قرر إيداعه لدى خزينة المحكمة على ذمة إجراءات التحقيق مباشرة من الخصوم لما في ذلك من إبتزاز واضح لأموال الأطراف من طرف الخبراء قبل أن تحدد المحكمة أتعاب الخبرة، كذلك يشطب الخبير من القائمة إذا ثبت أنه منحاز إلى أحد أطراف الدعوى أو ظهر بمظهر يدل على ذلك.

1- الشطب بسبب عقوبات جزائية مخلة بالشرف:

لقد نظرنا سابقاً لذكر الشروط الواجب توفرها لدى المترشحين الراغبين في التسجيل في قائمة الخبراء المعتمدين، على أنه يجب ألا يكون المترشح لمهنة الخبير قد صدرت ضده أحكام قضائية عن أفعال مخلة بالاستقامة او الآداب أو الشرف (كالاختلاس والنصب والاحتيال أو بسبب أفعال أخلاقية كالدعارة أو تحويل القاصرين أو تحريضهم عن الفسق)، إلى غير ذلك من الجرائم الأخلاقية التي تمس شرف اعتبار الشخص ذاته أو تمس بالآداب العامة.

فإذا وقعت هذه الجرائم من قبل الخبير المسجل في الجدول، وصدرت ضده أحكام جزائية من أجل احدي هذه الجرائم أو صدرت ضده عقوبات تأديبية ماسة بالشرف فيشطب اسمه من الجدول. ونستنتج بأنه يتم قرار شطب اسم الخبير من الجدول إذا أخل بأحد التزاماته او ارتكب أحد الأخطاء المؤدية الى ذلك سواء كانت مهنية او أخلاقية تمس الشرف او حسن السمعة.

1- مولاي ملياني بغدادي، مرجع سابق، ص35

يباشر النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يكون الخبير مقيدا في دائرة اختصاصه المتابعات التأديبية ضد الخبير بناء على شكوى من أحد الأطراف، أو في حالة وجود قرائن كافية تدل على إخلاله بالتزاماته.

يحيل النائب العام الملف التأديبي على رئيس المجلس الذي يصدر العقوبة أو يرفع الامر إلى وزير العدل حسب نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 95-310 ، و يكون ذلك بعد استدعاء الخبير قانونا لسماع أقواله و تقديم دفاعه عن الشكوى المقدمة ضده و يجب أن تشمل الإيضاحات التي يقدمها الخبير في كل جوانب الشكوى ، وإذا ما تم ثبوت الوقائع المنسوبة إليه يتم شطبه من قائمة الخبراء بناء على تقرير مسبب يقدمه رئيس المجلس إلى الوزير المكلف بالعدل ، و ذلك حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 95-310 و التي تنص على " يصدر عقوبتي الإنذار والتوبيخ رئيس المجلس الذي يرسل نسخة من محاضر تبليغ العقوبة إلى وزير العدل ، إما شطب الخبير القضائي من قائمة الخبراء القضائيين أو التوقيف فيصدرهما الوزير المكلف بالعدل بمقرر بناء على تقرير مسبب يقدمه رئيس المجلس .

المطلب الثاني: إجراءات الخبرة القضائية

إن كثرة النزاعات بين الأفراد في شتى مجالات الحياة ، وخاصة في المجالات التي لا يمكن حلها إلا عن طريق إجراء الخبرة فيها ، الأمر الذي دفع بالقضاة إلى الاستعانة بالخبرة لحل جميع المسائل الفنية التي لا يمكن لهم فهمها و الالمام بجميع جوانبها بعنايتهم الشخصية، فأصبح بذلك للخبرة القضائية دور كبير و أهمية بالغة في حل جميع النزاعات بين الافراد، و كذا تكوين قناعة قاضي الموضوع لاسيما المنازعات المثارة في مسائل العقارات فإنه تبقى للخبرة القضائية دور هام في حلها لاتسامها بالدقة ، كغيرها من المسائل المدنية والجزائية ، فقد حدد المشرع الجزائري بعض الحالات التي تستوجب الخبرة و الرجوع الى اهل الاختصاص.

الفرع الأول: مضمون الحكم بتعيين خبير

إن تعيين الخبير القضائي في الدعوى هو رخصة من الرخص المخولة للقاضي الموضوع، وهو من يقرر بالزامية تعيين الخبير، ويتولى تعيين الخبير أما الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي أو مجلس الدولة بقرار قضائي قبل الفصل في الموضوع، وقد يعين خبير واحد أو عدة خبراء للقيام بمهمة معينة.

وليس هناك قانون خاص بالخبير في المسائل الإدارية بل مثل ما هو الأمر أمام مختلف محاكم النظام القضائي¹.

حيث نصت المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم، تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة". ونصت المادة 127 من نفس القانون " في حالة تعدد الخبراء المعنيين، يقومون بأعمال الخبرة معا، ويعدون تقريرا واحدا، إذا اختلفت آراؤهم وجب على كل واحد منهم تسبيب رأيه".

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 1988 رقم 48764 والذي جاء فيه: " من المقرر قانونا أنه إذا تعدد الخبراء وجب عليهم القيام بأعمال الخبرة سوية وبيان خبرتهم في تقرير واحد ومن ثم فإن القضاء فيما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الخبيرين المعنيين قد حرر كل منهما تقريرا مستقرا فإن قضاة الموضوع الذين لم يلتفتوا الى ذلك يكونوا قد خرخوا القانون".

للمحكمة عند الاقتضاء أن تحكم بنذب الخبير ويجب أن تذكر في منطوق حكمها:

- 1- بيانا دقيقا لمأمورية الخبير، والتدابير العاجلة التي يؤذن له في اتخاذها.
- 2- الأمانة التي يجب ايداعها خزانة المحكمة لحساب مصروفات الخبير وأتعابه، والخصم الذي يكلف بإيداع هذه الأمانة والأجل الذي يجب فيه الإيداع، والمبلغ الذي يجوز للخبير سحبه لمصروفاته.
- 3- الأجل المطلوب لإيداع تقرير الخبرة².

1- سعاد بوزيان، طرق الاثبات في المنازعات الادارية، ب ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2015، ص 76

2- حسين طاهري، مرجع سابق، ص 25-26

توجد قضايا أوجب القانون الرجوع الى خبير مختص فيها ولا سيما إذا كان الفصل في الدعوى متوقفا على مسائل تستلزم معرفة تقنية خاصة ومن ذلك نجد:

- قسمة تركة الهالك من عقار أو منقول.
- بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس وهي الحالة التي نصت عليها المادة 358 من القانون المدني.
- قسمة المال الشائع بين الشركاء المنصوص عليها بنص المادة 754 من القانون المدني.

الفرع الثاني: كيفية استبدال ورد الخبير وتحديثه

لكي يؤدي الخبير مهمته يجب أن يكون قد صدر حكم من المحكمة يأمر بإجراء هذه الخبرة، ويحدث أن يكون هناك طلب رد للخبير وهذا ما حددته المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: " إذا أراد أحد الخصوم رد المعين، يقدم عريضة تتضمن أسباب الرد توجه إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين، ويفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن.

لا يقبل الرد إلا بسبب القرابة المباشرة أو القرابة الغير مباشرة لغاية الدرجة الرابعة او لوجود مصلحة شخصية أو لأي سبب جدي آخر " .

أي أن الرد يخص الخبير الذي عينه القاضي دون طلب الخصوم أو بطلب أحدهما، وقاضي الموضوع الذي أمر بالخبرة هو الذي يفصل في أسباب الرد وذلك بناء على طلب تقدم به الخصم بموجب عريضة تتضمن أسباب الرد وتوجه له خلال 08 أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين، كما أن الفقرة 02 من المادة 133 السالفة الذكر حددت القرابة المباشرة والغير مباشرة أو مصلحة شخصية جدية كسبب لطلب الرد، حيث ان الرد يوقف اثر الحكم وأداء اليمين من طرف الخبير ولا يسري هذا إلا بعد الفصل في طلب الرد.

ويمكن أن يكون الرد غير المبرر سببا للتعويض من طرف المدعي الذي لم يؤسس طلبه لصالح الطرف الآخر عن التسبب في تأخير حل النزاع، وأيضا لصالح الخبير نظرا لما يشكله الرد من مساس به، وإذا قرر الخبير متابعة طالب الرد بدعوى التعويض فإنه لا يستطيع البقاء كخبير في

النزاع، ويتم استبداله وذلك لأنه أصبح خصما لاحد أطراف النزاع في حين ان عمله يفرض عليه الحياد وعدم الانحياز لاحد الخصوم، والا عد ذلك خطأ مهنيا يستوجب التأديب.

أما فيما يخص تنحي الخبير القضائي فقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 95-310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 على أنه " يتعين على الخبير القضائي أن يقدم طلبا وسببا للطعن في الحالتين الآتيتين مع مراعاة الحالات الأخرى المنصوص عليها قانونا:

1- حين لا يستطيع أداء مهمته في ظروف تقيد حرية عمله او من شأنها ان تضر بصفته خبيرا قضائيا.

2- إذا سبق له ان اطلع على القضية في نطاق اخر.

عند احاطة علم الخبير بندبه فإنه يبدي موقفه من هذا القرار إما بالقبول أو الرفض وغالبا ما يعلن عن رفضه إجراء الخبرة بوجه صريح ويكون ذلك إما شفويا أو كتابيا أو ضمنا من خلال امتناعه عن الامتثال أمام الجهة القضائية بحلف اليمين.

إن المشرع الجزائري لم يحدد أسباب معينة تجيز للخبير تقديم طلب للإعفاء من المهمة التي كلف بها، إلا أنه جرى العرف على تقديم الخبير طلبا مع ذكر الأسباب للمحكمة لإعفائه، ومتى رأت أن الأسباب مقبولة ومبررة قبلت اعفائه أما في حالة رفض المحكمة للطلب فإن الخبير يبقى مكلفا بالمهمة.

وفي هذه الحالة الأخيرة إذا لم يؤدي الخبير مهمته جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف وعند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية. ولا بد أن يكون اعتذار الخبير في وقت قصير ولا يترك له مدة طويلة فينتسبب في ضياع الوقت على المتقاضين.

لقد نص المشرع في المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنه إذا رفض الخبير انجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك، استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه.

حيث يتم اصدار أمر في القضايا الإدارية عن طريق رئيس الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي المعين له حسب مكان تواجد القضية، أو القاضي لدى مجلس الدولة.

ف وفاة الخبير لا تجعل من أمر الخبرة ملغية، وهذه النقطة لم يعالجها المشرع الجزائري، كما أنه في حالة عدم اتفاق الخصوم يعين القاضي خبيراً آخر، ولا يمنع أي نص قانوني القاضي في حالة رفض الخبير أو وجود مانع أن يستبدله بأمر استعجالي بطلب من الطرف الأكثر استعجالاً، و إذا كان طلب الاستبدال باتفاق الأطراف فللقاضي الحرية في أن يوافق دون أن يمس بموضوع النزاع أو الحق المتنازع فيه، و لا يلزم القاضي¹

1- الياس جوادي، الاثبات القضائي في المنازعات الادارية" دراسة مقارنة"، اطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص142

ملخص

تعتبر الخبرة القضائية هي وسيلة الإثبات ومن الاجراءات المساعدة للقاضي، و الخبرة القضائية أنواع و هي الخبرة الأولى التي تعتبر الخبرة بصفة مطلقة عندما تأمر بها المحكمة للمرة الأولى، والخبرة المضادة و هي التي يطلبها الخصوم أو تأمر بها المحكمة من تلقاء نفسها، وكذلك نوع آخر من أنواع الخبرة وهي الخبرة الجديدة التي تأمر بها المحكمة عندما ترفض نهائيا الخبرة الأولى لأي سبب من الأسباب ، وفي الأخير تأتي الخبرة التكميلية وهي التي تأمر بها المحكمة في حالة النقص الواضح في الخبرة المقدمة إليها، كما تتميز الخبرة القضائية بجملة من الخصائص في الطابع الاختياري و الفني و الإجرائي، و لقد نظم المشرع الجزائري شروط و إجراءات تسجيل الخبراء في قوائم الخبراء القضائيين، لكن هذا لا يمنع من شطب اسم الخبير اذ وجدت أسباب تؤدي إلى ذلك.

الفصل الثاني
الوسائل القانونية في تقرير الخبرة في حل
المنازعات العقارية

الفصل الثاني

الوسائل القانونية في تقرير الخبرة في حل المنازعات العقارية

يكون إجراء تقرير للخبرة القضائية بناء على طلب من الخصوم أنفسهم، كما أن للقاضي الحرية في تعيين خبير من عدمه تحكمها حاجته الى مساعدة تقني مختص، ليتمكن من تطبيق القانون والفصل في المنازعات المعروضة عليه.

فقد أجاز المشرع الجزائري للقاضي بأن يأمر بإجراء الخبرة ولو من تلقاء نفسه، أي دون طلب من الخصوم، وهذا لأنه هو المكلف بالفصل في المنازعات، وبإمكانه اتخاذ ما يراه مناسباً من إجراءات في هذا الإطار.

لكن المشرع في نفس الوقت ألزم القاضي بتسبيب قراره في حالة رفضه لطلب الخصوم بإجراء الخبرة القضائية، أي أنه مطالب بتوضيح الأسباب التي أدت الى استبعاده اللجوء الى الخبرة في حل هذه المنازعات، وهذا ضماناً لحق المتخاصمين في طلب اللجوء اليها واستناداً على ما قد يترتب من نتائج تؤول لمصلحتهم في النزاع.

وهذا ما سوف نتطرق اليه من خلال هذا الفصل، حيث نتحدث فيه على تقرير الخبرة القضائية ومدى حجيتها ودورها في الاثبات، ثم نتطرق إلى صور الخبرة القضائية في فض المنازعات العقارية.

المبحث الأول: تقرير الخبرة القضائية ومدى حجيتها ودورها في الاثبات

إن تقرير الخبير القضائي يعتبر تنويجا لعمله المكلف به من طرف المحكمة، حيث انه إذا استوفى التقرير الإجراءات القانونية وتم اعتماده من القاضي فإن هذا يصح أن يكون سببا للحكم في مواجهة سائر الخصوم في الدعوى بوصفه دليلاً من أدلة الاثبات، ومن ثمة تكون له قوة السند الرسمي، فلا يجوز إنكاره إلا عن طريق الطعن بالتزوير¹.

ولكن رغم قوة التقرير الثبوتية إلا أنه يظل خاضعاً لتقدير القاضي الذي له الحرية في الأخذ به من عدمه كما ذكرنا سابقاً.

1- فرج توفيق حسين، قواعد الاثبات في المواد التجارية، ط01، مؤسسة الثقافة، الجامعية، الاسكندرية، 1988، ص191

المطلب الأول: الاحتجاج بتقرير الخبرة القضائية

إن من بين أهم الالتزامات التي تجب على الخبير القضائي هي إعداد تقرير الخبرة بعد الانتهاء من تنفيذ مهمته المكلف بها من طرف القضاء، يضمن فيها النتائج التي توصل إليها خلال بحثه، والأعمال التي قام بتنفيذها، والهدف من كل هذا هو تمكين القاضي وكذلك الخصوم في الدعوى من الاطلاع على الإجراءات والخطوات التي اتبعتها الخبير.

الفرع الأول: حجية الخبرة القضائية في الاثبات العقاري

يعتبر تقرير الخبرة من الأدلة التي لم يحدد لها القانون قوة ثبوتية معينة سواء في مواجهة الخصوم أو في مواجهة القاضي، فللخصوم الحق في عدم التسليم بصحة ما جاء في تقرير الخبير القضائي، فلم الحق في مناقشته وابداء رأيهم إما بالقبول أو الرفض، أما القاضي ففي حالة حكمه ببطلان تقرير الخبرة فهو ملزم باستبعاده من موضوع الدعوى وعدم بناء حكمه عليه وهذا ما جاءت به المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على: " يمكن للقاضي ان يؤسس حكمه على نتائج الخبرة.

القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبب استبعاد نتائج الخبرة " وهنا أتاح المشرع للقاضي بأن يأخذ بنتائج الخبرة المنجزة من طرف الخبير القضائي المنتدب لدى المحكمة إن كانت تساعد في عملية فض النزاعات المعروضة أمامه، لكن في حالة عدم أخذ القاضي بهذه الخبرة القضائية فإن المشرع الزمه بتبرير الدوافع التي جعلته لا يحتكم إليها، وهذا ضمانا لعدم الانتقائية من طرف القاضي.

الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة قبل وبعد الخبرة القضائية

المقصود بالإجراءات ما قبل إنجاز الخبرة القضائية هي الإجراءات الشكلية التي تقوم بها المحكمة التي عين بها الخبير من أداء اليمين القانونية ثم تبليغه بأمر تعيينه، أما المقصود بالإجراءات ما بعد الخبرة القضائية فهي محتوى التقرير الذي ينجزه الخبير القضائي وما يتضمنه من محتويات محددة قانونا، ثم كيفية إيداع هذا التقرير من طرفه.

أولاً: الإجراءات المتخذة قبل الخبرة القضائية

- 1- أداء اليمين: لقد نصت المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء، اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة. تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية " إن أداء اليمين يكسب الخبير الصفة القانونية التي تمكنه من مباشرة أعماله، ويتم ذلك أمام المجلس القضائي في جلسة خاصة بذلك، ثم يحرر بعدها محضر يوقع عليه كل من رئيس المحكمة، وكاتب الضبط والخبير القضائي¹.
- 2- تبليغ الخبير بأمر تعيينه: حيث يبلغ الخبير بأمر تعيينه عن طريق الأطراف المتنازعة، أو بأمر من المحكمة التي عينته بواسطة البريد، وفور استلامه للحكم الأمر بتعيينه فإنه يقوم باستدعاء الأطراف ويستلم منهم السندات والوثائق التي تثبت ادعاءاتهم، ثم يباشر دراستها والتحقق منها ميدانياً خصوصاً إذا كان الأمر متعلقاً بالعقار كتعيين الحدود بين المتخاصمين².

ثانياً: الإجراءات المتخذة بعد الخبرة القضائية

- 1- محتوى تقرير الخبرة القضائية: يتكون تقرير الخبرة القضائية من عدة عناصر وهي:
 - الجزء الوصفي: ويراعى الخبير فيه ما يلي:
 - اسم ولقب الخبير وعنوان مكتبه.
 - أسماء وألقاب وعناوين الأطراف.
 - أسماء وكلاء أو ممثلي الأطراف أو محاميهم وعناوينهم.
 - ذكر منطوق الحكم.
 - ذكر الجهة القضائية التي أصدرت الحكم.
 - تاريخ الحكم ورقم القضية.
 - تاريخ تسليم الخبير الحكم الذي عين وكلف به.
 - ذكر الطرف الذي سلمه حكم التعيين.
 - ذكر تاريخ استدعاء الأطراف أو تمثيلهم ونوع تلك الاستدعاء.
 - تاريخ الانتقال الى معاينة الأماكن أو المبنى محل الخبرة.
 - الإشارة إلى حضور أو غياب الأطراف المستدعية أو الأشخاص الذين تم استدعائهم.

1- محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للنشر، 2002، ص65

2- امينة علوش ، مرجع سابق، ص57

- ذكر وتعداد الوثائق والمستندات التي سلمت للخبير من طرف الخصوم بناء على طلب، أو من تلقاء أنفسهم أو بأمر من القاضي وتحديد طبيعتها أو نوعها.
- عرض ملخص للأبحاث التي قام بها الخبير أو الأعمال المنجزة (أبحاث، تجارب، سماع، الشهود، زيارات للاماكن....).
- عرض الأقوال وملاحظات واعتراضات الأطراف.
- تصريحات الغير ممن سمعهم الخبير¹.
- الجزء الأساسي: وفي هذا الجزء يجيب الخبير بدقة على أسئلة المحكمة من خلال تقرير متضمن نتيجة أعماله ورأيه، وبوقعه وبورخه، وباستطاعة الأطراف الرد على ما جاء فيه، كما قاضي الأمر في التحقيق التكميلي، دون اغفال مبدأ الوجاهية الذي يعد من أهم المبادئ التي تقوم عليها الخبرة، لذا حرص المشرع على تولي الخبير سماع أقوال الخصوم وأن تجري الخبرة بحضورهم، كما يتعين عليه أن يسبب رأيه تسبباً كافياً وأن يشمل التقرير رداً على أسئلة القاضي المثارة بشأنه².
- تجدر الإشارة إلى أن الخبير القضائي يقوم بإرفاق الوثائق بتقرير الخبرة، وهذا الجزء ليس من الخبرة وإنما هو ملحق يتضمن مختلف الوثائق المستلمة من الخصوم من تلقاء أنفسهم أو بناء على طلبه، مثل حكم القاضي بالخبرة أو نسخة منه، المخططات التوضيحية، الصور الفوتوغرافية وغيرها.
- 2- إعداد التقرير من طرف الخبير القضائي: بعد أن ينتهي الخبير القضائي من إعداد تقريره المتضمن نتيجة أعماله وآرائه التي استند عليها، يجب عليه إيداع هذا التقرير مع محاضر أعماله، لدى المحكمة التي قامت بانتدابه.
- حيث أنه إذا لم يودع الخبير تقريره في الآجال المحددة قانوناً، فإنه يجب عليه إيداع مذكرة قبل انتهاء هذه الآجال مبينا فيها الأسباب التي اضطرت له لعدم الالتزام بالمواعيد المقررة من طرف المحكمة، لتتخذ الأخيرة ما يلزم من إجراءات³، والمقصود بالإجراءات هنا إمكانية الحكم على الخبير القضائي بجميع ما أضافه من مصروفات، وإذا اقتضى الأمر الحكم عليه بالتعويضات ويستبدل بغيره من الخبراء.

1- حسين طاهري، مرجع سابق، ص 34-35

2- سعاد بوزيان، مرجع سابق، ص 79

3- نبيل ابراهيم سعد، الاثبات في المواد المدنية والتجارية في ضوء الفقه والقضاء، ب ط، منشأة المعارف، الاسكندرية

مصر، 2000، ص 209، ص 210

وهذا ما نصت عليه المادة 136 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يرفع الخبير تقرير عن جميع الإشكالات التي تعترض تنفيذ مهمته، كما يمكنه عند الضرورة تمديد المهمة بأمر القاضي باتخاذ أي تدبير يراه مناسباً".

فالمحكمة يجب أن تراعي الوقت اللازم لكي يعد الخبير القضائي تقرير الخبرة، حيث يجب أن يتضمن حكمها موعد انتهاء المأمورية، إضافة لتحديد التسييق المالي الذي يجب إيداعه في خزنة المحكمة لحساب أتعاب الخبير، حيث غالباً ما يكون المدعي هو المكلف بإيداعه، و في حالة امتناع الأخير عن هذا الأمر، فإن للخصم الآخر أن يلتزم من القاضي الترخيص له بموجب أمر على ذيل عريضة القيام بتسديد أتعاب الخبير القضائي متى كان له مصلحة في ذلك¹.

وهذا ما نصت عليه المادة 129 الفقتين الأولى والثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " يحدد القاضي الأمر بالخبرة مبلغ التسييق، على أن يكون مقارباً قدر الإمكان للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير.

يعين القاضي الخصم أو الخصوم الذين يتعين عليهم إيداع مبلغ التسييق لدى أمانة الضبط في الأجل الذي يحدده".

لقد أوجب المشرع الجزائري على الخبير القضائي تضمين تقريره حداً أدنى من المعلومات من أجل إضافة الشفافية والموضوعية على العمل الذي قام به، وهذا ما جاءت به المادة 138 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يسجل الخبير في تقريره على الخصوص:

- أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم.
- عرض تحليلي عما قام به وعائنه في حدود المهمة المسندة إليه.
- 3- نتائج الخبرة: أي أن المشرع الزم الخبير القضائي بتسجيل الأقوال والملاحظات، والقيام بالتحليل وإعداد النتائج النهائية.

على أن يتم إيداع التقرير النهائي لدى كتابة ضبط المحكمة التي أمرت بإجراء الخبرة، حيث أن هذا التقرير يكون محرراً في نسخة أصلية واحدة أو عدة نسخ عليها شهادة الخبير القضائي و كاتب

1- موسى قروف، سلطة القاضي المدني في تقدير ادلة الاثبات دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في

الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014/2013، ص244، ص245

الضبط، بأنها مطابقة للأصل وتحسم الغرفة الإدارية في صحة هذه الخبرة، عندما يرفع أحد الأطراف عريضة بعد الخبرة بذلك¹.

وعلى الخبير اخطار الخصوم بإيداع التقرير خلال الأربع والعشرين التالية لحصول هذا الاخطار².

ثالثا: كيفية تقدير اتعاب الخبير القضائي

يتم تقدير اتعاب الخبير ومصروفاته من طرف رئيس الجهة القضائية بعد إيداع التقرير، حيث يتم تحديد هذه الاتعاب حسب العناصر الآتية:

- المساعي المبذولة.
- احترام الآجال المحددة.
- جودة العمل المنجز.

وهذا ما نصت عليه المادة 143 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حين ان الفقرات الثانية والثالثة والرابعة تنص على: "بإذن رئيس الجهة القضائية لأمانة الضبط، بتسليم المبالغ المودعة لديها للخبير في حدود المبلغ المستحق مقابل اتعابه.

يأمر الرئيس عند اللزوم ، اما باستكمال المبالغ المستحقة للخبير مع تعيين الخصم الذي يتحمل ذلك ، و اما إعادة المبالغ الفائضة الى من اودعها .

في جميع الحالات، يفصل رئيس الجهة القضائية بأمر، تسليم امانة الضبط نسخة رسمية منه الى الخبير للتنفيذ ."

يقوم الخبير القضائي بإرفاق تقريره ببيان يشمل المصاريف التي دفعها او أيام العمل والساعات التي أمضاها في انجاز مأموريته، إضافة لعدد تنقلاته ومعايناته التي اجراها والمسافات التي قطعها، ويجوز للمحكمة إنقاص عدد الأيام والساعات الواردة في بيانات الخبير ان كانت تلك غير متوافقة مع العمل الذي قام به³.

1- سعاد بوزيان، مرجع سابق، ص80

2- نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص210

3- حسين طاهري، مرجع سابق، ص45، ص46

وفيما يتعلق بالاعتراضات على أمر التقدير فإنه يجوز للخبير كما يجوز للخصوم الاعتراض عليه، فبالنسبة للخبير فإنه يعترض خلال 3 أيام من تاريخ تبليغه بأمر التقدير، أما الأطراف أو الخصوم فإن الأجل محدد بثلاثة أيام من تاريخ التبليغ بالحكم إذا كان نهائياً¹.

المطلب الثاني: حجية تقرير الخبرة القضائية العقارية

متى قدم الخبير تقريره الى المحكمة متضمنا الملاحظات العلمية او الفنية و الإجابة على الأسئلة الفنية المحددة من طرف قاضي الموضوع ، و النتيجة التي توصل اليها حسب ما طلب منه في الحكم القاضي بتعيينه ، فان هذا التقرير يكون دائما محلا لمناقشة اطراف النزاع ، ويمكن ان يكون دليلا من ادلة الاثبات في الدعوى، و قد منحت المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لقاضي الموضوع سلطة تقدير نتائج الخبرة بان اجازت له كقاعدة عامة ان يأخذ بنتائج الخبرة و يؤسس حكمه عليها ، كما اجازت له استبعادها اذا تبين له ما يشوب النتائج التي تضمنها تقرير الخبرة

الفرع الأول: حجية تقرير الخبرة القضائية العقارية في مواجهة الخصوم

تعتبر الخبرة من أهم وسائل الإثبات في المسائل المدنية، فهي تخضع لما تخضع له وسائل الإثبات الأخرى في الدعوة من حيث إعطاء الخصوم حق الاطلاع عليها ومراجعتها وإعداد ملاحظات عليه أو مناقشتها وطلب إعادتها إذا وجدت المبررات القانونية، فهو حق من حقوق الدفاع، فعلى المحكمة أن تفتح لهم واسع المجال للدفاع عن مصالحهم وفي إبداء آرائهم وملاحظاتهم أمام الخبير وأثناء القيام بإنجاز الخبرة، وإلا كان حكم المحكمة معيباً².

فأطراف الدعوى من حقهم مناقشة تقرير الخبير سلبا أو إيجابا، إذ يكون من حق الخصم الذي يرى أن تقرير الخبرة تضمن آراء ونتائج تخدم مصلحته أن يستند إلى ما تضمنه التقرير من حجج ويبيدي محاسنه بما يتفق مع مصالحه لتدليل على صحة ادعائه، وأن يفسر ما غمض من عبارات بما يتفق مع مصلحته.

1- حسين طاهري، مرجع سابق، ص46

2- محمد حزيط، الاثبات في المواد المدنية و التجارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، ص302

كما يكون للخصم الآخر الذي يرى أن التقرير تضمن نتائج لا تتفق مع مصالحه، الحق أيضا في مناقشة مضمون التقرير وإبراز ما تضمنه من تناقض أو خطأ في البيانات أو فساد في الرأي والاستدلال وتقديم من الدفوع والأدلة ما يفند به نفس التقرير¹.

الفرع الثاني: حجية تقرير الخبرة القضائية العقارية في مواجهة القاضي

مبدئيا القاضي غير ملزم برأي الخبير لاعتباره رأي استشاري فهو بذلك لا يقيد القاضي، وبالرجوع للمادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أنه يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة.

القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبب استبعاد نتائج الخبرة، نجدها تخول للقاضي السلطة التقديرية الواسعة في دراسة و تقييم النقاط التي بني عليها الخبير تقريره، وكرس كذلك المشرع هذه السلطة التقديرية الواسعة في المادة 144 من نفس القانون حول تأسيس حكمه على ما توصلت اليه الخبرة أو عدم تأسيسه عليها فهو غير ملزم بالأخذ برأي الخبير لا في التحليل و المعاينات و الدراسات التي قام بها ولا في النتائج التي توصل اليها، و عليه فإن القاضي له الحرية التامة في تقدير عمل الخبير الذي انتدبته المحكمة فله أن يأخذ برأيه أو لا يأخذ به وله أن يأمر بإجراء خبرة أخرى².

إلا أن هناك ضوابط على القاضي التقيد بها عند تقدير نتائج الخبرة و منها أن يقوم بدراسة الخبرة دراسة وافية و معمقة و شاملة للجوانب الشكلية و الموضوعية من خلال متابعة أعمال الخبير ومراقبة مدى اتفاق نتائج الاعمال مع الأبحاث الحاصلة و مدى دقة تقديرات الخبير ، ومن حيث مدى اتفاق أسباب خبرته و تعليقاتها مع النتائج المترتبة عليها بالنظر الى كل ما أحاط ذلك من ظروف حياد الخبير و نزاهته³، و أن يفكر بكل جدية في الموقف الذي سيتخذه من التقرير المقدم إليه ومن الانتقادات الموجهة إليه من الخصوم، وكذا وجب على القاضي تجنب ما يكاد أن يصادف العمل القضائي لأن البحث في المسائل القانونية هو من صميم عمل القاضي و لا يجوز له أن يتنازل عليه لغيره و لا يفوض أحدا في القيام بتلك المهمة ، فلا بد أن يقتصر عمل الخبير على تحقيق الوقائع و إبداء الرأي في المسائل الفنية، و متى تجاوز الخبير حدود المهمة المرسومة له

1- رمضان ابو السعود، اصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، د ب ن، 1993، ص 461

2- سليمان مرقس، اصول الاثبات واجراءاته، ج2، ط4، ددن، 1998، ص 382

3- مراد محمود الشنيكات، الاثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دار الثقافة للنشر، عمان، 2008، ص 229

وتتاول مسائل قانونية فلا يكون للمحكمة أن تعتمد على ما ورد في تقرير الخبير للمسائل القانونية، كما أنه من الضوابط التي يتقيد بها القاضي عند تقدير نتائج الخبرة تسببه لقراره بخصوص رفضه أو قبوله تقرير الخبرة¹.

وبذلك يكون للمحكمة كامل الحرية في تقدير رأي الخبير في المسائل التالية:

1-الأخذ بكل ما جاء في تقرير الخبرة: يكون للمحكمة كامل السلطة التقديرية في الأخذ بكل ما جاء في تقرير الخبير من رأي وأسباب إذا اقتنعت برأي الخبير وبالنتائج التي توصل إليها في تقريره، وأنه قد أجاب فيه عن كافة الأسئلة الفنية المطروحة عليه للإجابة عنها وبالتالي فإن القاضي يتبنى رأي الخبير ويحكم بالموافقة على جميع ما جاء في تقريره. وقد نصت على ذلك الفقرة الأولى من المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: "يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة".

2-الأخذ ببعض ما جاء في تقرير الخبير: يجوز للمحكمة أن تصادق بصفة جزئية على تقرير الخبرة، أي الأخذ ببعض ما جاء فيه متى اقتنعت به دون بعضه الآخر وهذا كون المحكمة لا تقضي إلا بما تظمن إليه، على أنه بهذه الحالة يتعين عليها أن تبين الأسباب التي منعتها من الأخذ بكل ما جاء في التقرير، وأن لا تلجأ إلى تجزئة تقرير الخبير إلا بعد التثبت من صحة التقرير واكتمال شروطه، أي من صحة رأي الخبير.

3-عدم الأخذ بما جاء في تقرير الخبير: بناء على السلطة التقديرية للمحكمة فإنه بإمكانها أن تقضي بما يخالف ما جاء في تقرير الخبرة بشرط أن تبين أسباب ذلك في حكمها وهو ما عبر عليه المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4-قد تأمر المحكمة بدعوة الخبير للحضور أمام لتتلقى منه كافة الإضافات والمعلومات الضرورية قبل تحديد لموقفها من تقرير الخبير، وهذا ما نصت عليه المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويمكن للخصوم أيضا تقديم هذا الطلب للمحكمة، وتكون مناقشته من خلال توجيه المحكمة الخبير والتي تراها منتجها في الموضوع.

5-كما أن للمحكمة أن تامر بإعادة التقرير إلى الخبير ليستدرك ويكمل النقص الذي يعترى تقريره ليزيل عنه الغموض واللبس سواء كان ذلك من المحكمة أو بطلب من الخصوم .

1- مولاي ملياني بغداددي، مرجع سابق، ص167

- 6- كما أن للمحكمة أن تامر بإجراء خبرة مضادة، والخبرة المضادة هي تعين خبير أو عدة خبراء للقيام بتحقيق والتأكد من صحة المصادقية والنتائج الواردة في الخبرة السابقة
- 7- كما يمكن للمحكمة ان تبطل اعمال الخبير متى كانت مخالفة القانون إذا لم يحترم هذا الأخير القواعد الجوهرية لإجراء عمليات الخبرة.

المبحث الثاني: صور للخبرة القضائية في فض المنازعات العقارية

تعتبر الخبرة القضائية من أهم وسائل التحقيق التي يلجأ إليها القضاء الإداري لفك النزاعات العقارية بين الأطراف المتنازعة، وقد أوردتها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وهي عملية بحث وتحري من الخبير القضائي، يلجأ إليها بطلب من الخصوم أو بأمر من القاضي الذي انتدبه، وهذا لتسهيل عمل القضاء، وتوجد عدة صور للمنازعات العقارية، حيث ونظرا لتنوع النزاعات العقارية وتشتت القوانين التي تحكمها فإن ما هذا جعل القاضي يجد صعوبة كبيرة في فض النزاعات، مما أنتج تراكما للعديد من القضايا في مختلف محاكم الوطن.

ومن خلال تعرضنا لعدة نماذج من المنازعات العقارية ودور الخبرة فيها فإننا نحاول معرفة مدى أخذ القضاء بها ومدى مساهمتها في التقليل من المشاكل التي تنشأ بين الخصوم.

المطلب الأول: منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة

نظرا للتطورات الحديثة التي جعلت من الملكية وظيفة اجتماعية، فقد ثارت مشاكل عديدة في الحياة العملية من خلال اعتداء الغير على الملكية العقارية بمختلف أنواعها سواء كانت ملكية تامة (مفرزة) او ملكية شائعة، ومن أجل الحد من هذه الاعتداءات فقد تدخل المشرع بمجموعة من النصوص القانونية التي تمكن المواطن من حماية ملكيته.

الفرع الأول: منازعات الملكية التامة

الملكية التامة وهي مباشرة لصاحب العقار تمنحه استغلال العقار والتصرف فيه بما يسمح به القانون المعمول به، وهذا ما نصت عليه المادة 674 من القانون المدني: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط الا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

اما المادة 27 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري فنصت على أن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها او غرضها.

ونستخلص إلى أن كلتا المادتين تشتركان في تحديد عناصر الملكية في حق التمتع والتصرف دون ذكر عنصر الاستعمال، لكن الفقه الجزائري فسر عنصر التمتع على أنه يعني الاستعمال والاستغلال، وعلى هذا الأساس فإن حق الملكية يتشكل من ثلاث عناصر وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف.

فلمالك السلطات الثلاث من حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه سواء كان عقارا أو منقولا، وقد حدد المشرع نطاق الملكية التامة في المواد من 674 - 677 من القانون المدني الجزائري، والمادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري بتحديد نطاق الملكية التامة، ونلاحظ ان هذه المواد اقرت الملكية العقارية، وما يتفرع عنها من ثمار ومنتجات وملحقات ففي حالة ما إذا كان الملك ارضا فانه يشمل ما فوقها وما في باطنها الى الحد المفيد في التمتع بها. وتتمثل عناصر الملكية التامة فيما يلي:

أولاً: عنصر الاستعمال

ويقصد به سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من انواع الاستخدام مثل المنزل يستعمل في سكناه.....، حيث يختلف استعمال المالك عن الغير في الاستعمال المطلق لملكه، على خلاف الغير الذي يكون مقيدا بمتطلبات صيانة الملك تحت طائلة المسؤولية¹. ويدخل فيه أعمال الصيانة والحفظ، التي يقوم بها المالك كترميم المنزل او تسوية الأرض الزراعية.....، فله الحق في الوصول إلى حد اتلافه أو الهدم أو اقلاع الأشجار في حدود القيود المقررة في القانون المدني، أي لا يمكن استعماله استعمال يضر بالجار ضررا غير مألوف وهذا ما نصت عليه المادة 691 من القانون المدني: " على المالك الا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار ".

كما تجدر الإشارة بأن عنصر الاستعمال يختلط في بعض الأحيان مع عنصر الاستغلال مثلا عندما يقوم المالك بزراعة أرضه فإنه يحصل على ثمار منها، فيتحقق الاستعمال بالزراعة، والاستغلال من الثمار.

ففي قرار المحكمة العليا ملف صادر بتاريخ 2008/03/19 متعلق بموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإن المدعي (ح. ع) طلب طعنا بالنقض ضد الشركة الجزائرية للكهرباء و الغاز

1- نبيلة مكيدة، اميرة براهمي، احكام الحقوق العينية الاصلية الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة

الماستر، جامعة المدية، كلية الحقوق، 2012/2013، ص11

حيث ان الحكم المستأنف قضى باعتماد خبير و ألزم الشركة الجزائرية للكهرباء بتغيير الخط الكهربائي إلى الاتجاه الذي تراه مناسباً ، و عليه فان ممارسة الارتفاقات لا يجوز أن يترتب عليها زوال الحق في استعمال الملكية ، و لا يمكن ان يكون عائقاً للمالك في ممارسة حقه في هدم مبناه او ترميمه او الزيادة في علوه .

ثانياً: عنصر الاستغلال

هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، أي سلطة المالك في الحصول على ربح أو دخل، الأصل أن هذا الثمار تكون من حق المالك بمقتضى ما خوله القانون من سلطة الاستغلال، وهنا يجب التفرقة بين ما هو ثمار وبين ما هو منتجات كم سيأتي ذكره¹. فالاستغلال قد يكون استغلالاً مباشراً مثل استغلال صاحب المحجر محجر باستخراج الأحجار منه بنفسه، وبقد يكون استغلالاً غير مباشر من خلال جعل الغير يجني ثمار الشيء، ويدفع مقابلاً لذلك المالك.

والاستغلال يمتد الى جميع ما يمتد اليه نطاق الملكية من ثمار ومنتجات، إضافة إلى أنه يشمل العلو والعمق².

أ- الثمار:

الثمار هي ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية دون ان يترتب عليه الإنقاص من أصل الشيء، فما يميزها انها غلة متجددة أي تمثل الدخل المنتظم دون المساس بجوهره، فمن امثلتها محصول الأرض، واجرة المنزل وفوائد النقود... الخ. فقد نصت المادة 676 من القانون المدني على «لمالك الشيء الحق في كل ثماره... ما لم يوجد نص او اتفاق يخالف ذلك».

والثمار قد تكون طبيعية يغلها الشيء دون تدخل من الانسان مثل انتاج الحيوان، وقد تكون ثماراً صناعية تنتج عن الشيء بتدخل من الانسان كالمحاصيل الزراعية، أو قد تكون ثماراً مدنية أي عبارة عن دخل دوري يقوم الغير بالوفاء به نظير انتفاعه بالشيء كإيجار المباني.

1- العلجة سدي، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة المدية، كلية

الحقوق، 2011/2012، ص9

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والاموال، ج8، دار احياء

التراث العربي، لبنان، ب ت ن، ص499، ص500

ب- المنتجات:

المنتجات هي ما تنتجه الأرض في مواعيد غير دورية، أو غير متجددة، فهي تخرج من الأرض في أوقات متقطعة غير منتظمة، وأنها تمس بأصل الشيء أي الأرض، فتتقصد منها، ومثالها منتجات المعادن التي تستخرج من المناجم والأحجار التي تستخرج من المحاجر، والأشجار التي تقطع من غابات لم يتم اعدادها لهذا القطع¹.

ونشير الى ان التفرقة بين ثمار الشيء ومنتجاته ليس لها أهمية في حالة كان المالك هو نفسه الذي يقوم باستغلال هذا الشيء، ولكن الأهمية تظهر في حالة ما إذا كان لشخص غير المالك الحق في الحصول على ثمار هذا الشيء ومثاله من له حق انتفاع على الشيء فله اخذ الثمار دون المنتجات التي تبقى من حق المالك.

ج- الملحقات:

يعرف الفقه الملحقات بأنها الشيء المستقل عن أصل الشيء، وغير متولد عليه كتولد الثمار والمنتجات والمعدة بصفة دائمة لتكون تابعة لهذا الأصل، فاذا كانت المعدة بصفة مؤقتة لا دائمة فلا تعتبر من الملحقات، مثلا حق الارتفاق من ملحقات العقار، وغيرها مما يعد عقارا بالتخصيص، وكذلك المخازن وبيوت الفلاحين².

ثالثا: عنصر التصرف

هو استخدام الشيء استخداما يستنفذه كلا أو بعضا وهو إما تصرف مادي وهو عبارة عن الأعمال المادية التي تأتي على الشيء فتؤدي الى إتلافه أو استهلاكه أو تغيير شكله، أو تصرف قانوني وهو مختلف الأعمال المادية التي من شأنها أن تنتقل سلطات المالك كلها أو بعضها إلى الغير كالبيع بمقابل أو دون مقابل كالهبة.

حيث يجوز للمالك نقل الملكية إلى غيره بالبيع أو الهبة أو غير ذلك من التصرفات الناقلة للملكية، ويختلف التصرف في الملكية نفسها عن التصرف في عنصر من عناصرها في أن التصرف في الملكية ينقلها من المالك الى غيره، فلا تعود بسبب جديد من أسباب كسب الملكية.

1- نبيلة مكيدة، اميرة براهمي، مرجع سابق، ص12

2- امينة علوش، مرجع سابق، ص72

أما التصرف في عنصر من عناصر الملكية، فإنه لا ينقل الملكية من المالك الى غيره، بل يستبقى المالك ملكه¹.

الفرع الثاني: منازعات الملكية الشائعة

الشيوع هو الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون ان يختص كل منهم بجزء مفرز فيه².

وقد نصت المادة 713 من القانون المدني: «إذا ملك اثنان او أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك». إذن فالملكية الشائعة تقع على مال معين بالذات يملكه أكثر من شخص واحد دون أن يكون ملزماً على البقاء في الشيوع، وحق كل شريك من الشركاء له حصة شائعة في هذا المال ومن ثمة يكون محل حق الشريك هو هذه الحصة الشائعة، فحق الملكية على المال الشائع هو الذي يقسم حصصاً دون أن يقسم المال.

أولاً: التمتع والتصرف في الملكية الشائعة

حسب الأستاذ عبد الرزاق السنهوري فإن الملكية الشائعة هي حق ملكية تشمل على جميع عناصر الملكية، وللمالك في الشيوع حق الاستعمال، وحق الاستغلال وحق التصرف. وهذا ما نصت عليه المادة 714 فقرة 01 من القانون المدني " كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء.

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

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 502

2- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 64

1- تصرف الشركاء مجتمعين:

إن تصرف الشركاء مجتمعين في الملكية له عدة صور، فإذا تصرف الشركاء في كامل الملكية العقارية الشائعة فإن ذلك يعد من قبيل إنهاء حالة الشيوع بين جميع الشركاء، أما إذا تصرفوا في جزء مفرز فإن الجزء المتصرف فيه يخرج من نطاق الملكية الشائعة. وهذا ما نصت عليه المادة 715 من القانون المدني: " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك " .

2- تصرف أحد الشركاء لوحده:

فقد نصت المادة 718 من القانون المدني على الآتي: " لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء " . أي للشريك الحق في اتخاذ ما يراه مناسباً لحفظ ماله دون الحاجة للرجوع لبقية الشركاء، فمن المقرر قانوناً أن كل شريك في الشيوع يملك حصة ملكاً تاماً له أن يتصرف فيها.

ثانياً: انقضاء الشيوع العادي

المقصود بانقضاء الشيوع العادي هو تقسيم الملكية المشتركة بين الشركاء كل حسب نصيبه، إذ أن القسمة قد تكون قسمة نهائية (اتفاقية أو قضائية) أو قد تكون قسمة مؤقتة (مهاية مكانية أو مهاية زمنية) ، ومنه فالقسمة العقارية هي كاشفة للحق العيني و يترتب عليها إفراز حصة كل شريك في العقار الشائع وهذا ما سنتطرق إليه:

1-القسمة النهائية:

القسمة النهائية للملكية الشائعة هي قسمة دائمة أي أنها لا تزول كما تزول القسمة المؤقتة كما أنها قد تكون قسمة كلية أي ترد على كل الأموال الشائعة فتؤدي إلى إنهاء الشيوع فيها كلها، وقد تكون قسمة جزئية أي ترد على بعض الأموال الشائعة فتؤدي إلى إنهاء الشيوع لجزء من المال الشائع.

أ- القسمة الاتفاقية:

لقد نصت المادة 723 من القانون المدني على: "يستطيع الشركاء إذا انعقد اجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها". أي أن المشرع اشترط في القسمة الاتفاقية رضا كل واحد من الشركاء على القسمة وعدم اعتراضه عليها وهو ما عبر عنه المشرع بالإجماع. تخضع القسمة باعتبارها عقدا إلى الأحكام العامة المطبقة في العقود، فعقد القسمة يحرره الموثق إذا كان واقعا على عقار وهذا طبقا للمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني: "يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية". وتمت القسمة الاتفاقية بعدة إجراءات قانونية وهي:

- قيام خبير عقاري مختص ومعتمد بإعداد مخطط موقع الأمكنة بخمس نسخ من مشروع القسمة.
- طلب تجزئة العقار من الشركاء أو بطلب من الموثق يرفق بنسخ قسمة المشروع.
- إيداع الملف بالمصلحة التقنية للتهيئة والتعمير بالبلدية بعد مراجعة تقارير الأمكنة من طرف الخبير العقاري المكلف بهذه المصلحة وتأكده من احترام المسافات والتأكد من ان وجهة الأرض الغير فلاحية، ليقترح في الأخير على رئيس البلدية قرار التجزئة، عندها يقوم الشركاء بتحرير عقد القسمة لدى الموثق الذي يتولى تسجيله وشهره.

ب-القسمة القضائية:

يلجأ الشركاء الى القسمة القضائية أي عن طريق المحكمة في حالتين وهما:

- عدم اجماع الشركاء على القسمة الاتفاقية.
 - وجود شركاء ناقصي الاهلية.
- نصت المادة 724 من القانون المدني على: " إذا اختلفت الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشروع ان يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة و تعيين المحكمة أن رأته و جها لذلك خبيرا أو اكثر لتقويم المال الشائع و قسمته حصصا إذا كان المال يقبل القسمة عينا ان يلحقه نقص كبير في قمته ". نستنتج من هذه المادة أن عملية القسمة القضائية تمر وجوبا بمرحلة تعيين خبير لتقويم المال الشائع، وقسمته لحصص. ويشترط في القسمة القضائية ما يلي:

يجب أن يكون الشركاء في حالة شيوع اختياري، لان الشيوع الاجباري لا يمكن الخروج منه لا اتفاقا ولا عن طريق القضاء.

-عدم اتفاق الشركاء على مبدأ القسمة أو على طريقتها.

-وجود قاصر من بين الشركاء الورثة يحتم القسمة القضائية.

-الدعوى القضائية ترفع على سائر الشركاء بدون استثناء فيدخلون في الدعوى تحت طائلة عدم قبول الدعوى لعدم انتظام الإجراءات.

للقسمة القضائية نوعان وهما:

1-القسمة العينية:

وتعتبر هي الأصل، حيث يعطي للمتقاسم جزءا من المال الشائع يعادل حصته فيه، والأصل أن يتولى القاضي عملية القسمة العينية، لكنه غالبا ما يلجأ لانتداب خبير أو أكثر ليتولى عملية القسمة. فللخبرة أهمية كبيرة في عملية القسمة فهي تهدف الى تحقيق العدالة والمساواة في القسمة ومادامت القسمة العينية ممكنة فإنها تصبح وجوبية متى تمسك بها أحد الأطراف، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2000/09/27 "لكن حيث ان المادة 728 من القانون المدني تشترط لبيع العقار بالمزاد العلني أن تكون القسمة مسجلة أو ينجز عنها انخفاض كبير في قيمة المال المراد قسمته.

وحيث أن العقار المشترك قابل للقسمة كما بينت الخبرة المنجزة، وأن قسمته لا تؤدي إلى انخفاض قيمته"¹.

2-القسمة بالتصفية:

حسب نص المادة 728 من القانون المدني: " فإنه إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع ".
فمثلا لو كان العقار المملوك مصنعا فإن القسمة العينية تؤدي إلى نقص كبير في قيمته، فإن للقاضي الحكم في دعوى القسمة بإجراء قسمة تصفية من خلال المزاد العلني.

1- القرار رقم 201854 المؤرخ في 2000/09/27، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص الغرفة العقارية، 2000،

ثالثا : اثار القسمة :

إن وظيفة القسمة هي إنهاء حالة الشبوع فإفراز جزء محدد من شيء شائع لكل شريك متقاسم فيملكه ملكة خالصة على سبيل الاستئثار والافراز، و بما أن الأثر الجوهري للقسمة هو الافراز، فاعتبرت القسمة كاشفة او مقررة لحق الشريك.

فاستنادا لنص المادة 730 من القانون المدني التي نصت على: " يعتبر المتقاسم مالك للحصة التي آلت اليه منذ أن أصبح مالكا في الشبوع وأنه لم يكن مالكا على الاطلاق لباقي الحصص الأخرى ".

أي أن للشريك حق التمتع والتصرف في حصته المفرزة من خلال استعمالها او استغلالها وفقا لما يجيزه القانون.

ج- قسمة المهايأة (القسمة المؤقتة):

نص القانون المدني على قسمة المهايأة في المواد 733 الى 736، فقد نصت المادة 733 على: " يتفق الشركاء في قسمة مهايأة على أن يختص كل منهم بجزء مفرز يساوي حصته من المال الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء و لا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد عن خمس (05) سنوات" ، فإذا لم تشترط لها مدة انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد ، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد اذا لم يعلن الشريك الى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة (03) اشهر انه لا يرغب في التجديد ".

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

وتنقسم هذه المهايأة إلى مهايأة مكانية وزمانية وهذا ما سنوضحه كالاتي:

1-المهايأة المكانية: من خلال النص أعلاه يتضح بأن الشركاء يتبادلون منافع المال

المشترك،بقسمته بينهم قسمة مؤقتة، وبهذا يستقل كل واحد من الشركاء بالجزء المفرز الذي اختص به، وبالتالي يستقل بإرادته و الانتفاع به ، واستغلاله على انفراد سواء بنفسه او غيره ،دون أن يتقاضى باقي الشركاء مقابل لذلك .

وبالنظر للمادة 733 من القانون المدني السابقة الذكر نجد ان مدة المهايأة المكانية لا تزيد على خمس (05) سنوات، أي إذا اتفق الشركاء على مدة تزيد عن خمس سنوات كان هذا الاتفاق باطلا

فيما زاد على الخمس سنوات ، و العلة فيها هي اجبار الشريك على البقاء في الشروع لمدة أطول من ذلك .

حيث أنه إذا اتفق الشركاء على قسمة المهايأة المكانية دون اشتراط مدة معينة ، أو انتهت المدة الأصلية المتفق عليها ، و لم يحصل اتفاق تجديد لها ، فإن مدة المهايأة تكون سنة واحدة قابلة للتجديد، إلا في حالة إعلان الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر بأنه لا يرغب في التجديد ، لكن قد تتحول المهايأة المكانية الى قسمة نهائية إذا استمرت خمسة عشرة سنة بشرط عدم اتفاق الشركاء على الشروع على ذلك ، وهذا حسب ما جاء في المادة 733 الفقرة 02 من القانون السالف الذكر .

2-المهايأة الزمانية: حسب نص المادة 734 من القانون المدني: " يجوز أن تكون قسمة المهايأة أيضا بأن يتفق الشركاء على أن يتناولون الانتفاع بجميع المال المشترك، كل لمدة تتناسب مع حصته " .

ويترتب في قسمة المهايأة الزمانية، أن يحوز كل واحد من الشركاء على الشروع، بالتناوب الواحد تلو الاخر كل المال الشائع، فيستقل بإرادته و الانتفاع به، و استغلاله على انفراد سواء بنفسه أو بغيره عن طريق الايجار، دون أن يتقاضى منه باقي الشركاء شيئا، مقابل أن لا ينقص أو يمنع حقوق الآخرين عندما يأتي دورهم في الانتفاع¹.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالمسح العقاري

عملية المسح من أهم العمليات التي يترتب عليها آثار قانونية هامة، فهي تمر بجملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه واسم مالكة وأسباب تملكه، والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي، وكلما كانت لها نتائج صادقة أدت بظهور ملكية عقارية منظمة ومضبوطة² ومن خلال هذا المطلب سوف نتطرق لمختلف المنازعات التي تثور أثناء القيام بالمسح العقاري العام، حيث تترتب على عملية المسح و إعداد المخططات المسحية تصفية الحقوق السابقة على العقار، تمهيدا لقبده في السجل العقاري باسم مالكة، ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها، حيث إن

¹ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 250.

² - حشود نسيم، دقاتر البحوث العلمية، المجلد 09، العدد 01، السنة 2021، ص 360، ص 361.

المشرع و حرصا منه على تحقيق العدالة، فتح المجال للطعن في الوثائق و الاعتراض عليها أمام لجنة المسح ثم امام الجهات القضائية المختصة.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

يعتمد عملية المسح على جرد شامل للعقارات، مما أدى إلى منازعات أثناء سير المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أم بعد الانتهاء من ذلك ، ويمكن عموما أن يتعلق النزاع حول الحدود أو تسجيل العقار في حساب مجهول أو ...¹

سوف نتطرق الى ما يشوب عملية سير المسح العقاري من أخطاء في القياسات والحسابات ثم الحسابات التي يتم تسجيلها في حساب مجهول من طرف لجان المسح، ثم ندرس اعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي بعملية المسح العقاري وما يشوبها من مشاكل.

أولا: الأخطاء في القياس وحساب المساحات:

تنص المادة 05 من المرسوم رقم 62_76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على ما يلي: "ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها"²

وبعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود البلدية وتقسيمها تأتي مرحلة العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات وتحديد مالكيها من خلال عمليتين تقنيتين وهما عملية وضع حدود العقارات وعملية التحقيق العقاري حيث تستند هذه العملية³ إلى الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد مختلف الملكيات،⁴ خلال عملية المسح العقاري ترتكب أخطاء من طرف أعوان المسح، وتؤدي هذه الأخطاء الى فوارق في المساحات تتجاوز نسبة 20/1 المسموح بها، مما ينتج عليه عدم تطابق القياسات المسجلة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية مقارنة مع المساحة المشغولة الحقيقية من طرف صاحب العقار⁵.

1- عماد رحايمية : الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، نيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 230.

2- عماد رحايمية، مرجع سابق، ص 230.

3_ بودزقزدام سامية، إغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، ، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06/العدد خاص 2020، ص 263

4 _ عماد رحايمية، مرجع سابق، ص 230.

5- أمينة علواش، مرجع سابق، ص 370

وفي هذه الحالة تكون القياسات غير موجودة في أرض الواقع، فيظهر فارق في المساحة بالزيادة في وثائق المسح غير موجودة فعليا، وغالبا ما تثار من طرف شاغل الوحدة العقارية، أو من طرف المحافظ العقاري، وتبدأ الإجراءات التصحيحية بناء على طلب يقدمه المعني الى المحافظ العقاري يطلب فيه تصحيح المساحة، ويكون مرفقا بتقرير خبرة يدعم به ادعائه.

وهذا ما جاءت به التعليمات 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004، والمتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس التي قررت انه إذا كان فارق المساحة زيادة او نقصان لا يتعدى نسبة 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة او بيع او أي عملية أخرى، فانه يمكن اشهاره طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية اما إذا تجاوز ذلك الفارق فلا بد من تسوية هذه الوضعية خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها¹.

ونستنتج من نفس التعليمات السابقة تفصيلا للإجراءات المتبعة في عملية تصحيح الأخطاء في المساحات وهي كالآتي:

- تقديم عريضة متضمنة طلب فتح تحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات الى مدير مسح الأراضي سواء كتابيا او شفويا.
- تدعيم العريضة بنسخة من عقد الملكية المشهر مسبقا.
- إلزام المحافظ العقاري، وعند اتصال طالب فتح التحقيق به، أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي، خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ عريضة المعني.
- تمنح مدة 15 يوما لمصلحة المسح، للقيام بالتحقيق والتصحيحات اللازمة.
- في حالة القيام بالتصحيحات تودع لدى المحافظة العقارية مصفوفة مسح الأراضي قبل اجل 15 يوما المذكورة أعلاه.
- يمنح المحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيحات، على أساس الورقة الجديدة، ليس الا، بطاقة العقار واعداد الدفتر العقاري.

1- بلقاسم بواشري، اجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2014، ص44

ثانيا: تسجيل عقارات في حساب مجهول:

في الواقع هي الأكثر الحالات شيوعا، وعدة ما يتسبب فيها شاغل العقار بعدم تقديمه للمستندات الكافية لفرق المسح وذلك لإثبات ملكيته للعقار محل المسح، كما قد تسبب فيه فرق المسح بعدم تبليغها للمواطنين بتاريخ المسح او عدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الاشعار بالمرور، مما يؤدي الى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح. وفي هذا الصدد صدرت مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 04 سبتمبر 2004، المتضمنة تسوية العقارات الموضوعة في خانة مجهول، والتي توضح كيفية تسوية هذه الوضعيات من خلال مجموعة من الإجراءات نذكرها وهي:

- توجيه طلب الى مدير الحفظ العقاري والذي يقوده في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله.

- يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة كل من مديرية أملاك الدولة خلال 08 أيام من تاريخ استلامه الطلب، لإبداء كل من مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي، رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار.

- يكون الرد خلال 45 يوما من تاريخ مراسلاتهما، يقوم عون مصلحة المسح رفقة فرقة المسح بالانتقال الى الميدان اجباريا لتحديد المعالم واعداد بطاقة التحقيق العقاري.

ونشير الى انه في حالة عدم ظهور أي مطالب بالعقارات المسجلة في حساب المجهول، وبانقضاء سنتين من ترقيم هذه العقارات في حساب الدولة، وهذا ما جاءت به التعلية رقم 16 المؤرخة في 23 ماي 1998 والتي صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات المسح.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 23 مكرر من قانون المالية لسنة 2018 أنشأ ما يسمى بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي وقد جاء فيها: " يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه ومنح اجل 15 سنة لأصحاب السندات القانونية التدخل لتسجيلها بأسماء أصحابها تحت طائلة ترقيمها نهائيا باسم الدولة¹.

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، 2018/2017، ص35، ص36

وهنا نلاحظ أن المشرع استبدل عبارة حساب مجهول بعبارة حساب العقارات غير المطالب اثناء أشغال مسح الأراضي مع تمديد أجل التقييم المؤقت ليصبح 15 سنة قبل تسجيله نهائياً باسم الدولة. كما جاء في قانون المالية ذاته مادة جديدة رقمها 87 سمحت للمالك الذي له سندات ملكية مشهورة بعد سنة 1975، باسترجاع عقاره إدارياً في حالة تسجيله بصفة مؤقتة لصالح شخص آخر حتى انتهاء آجال التقييم المؤقت، حيث أنه في السابق كان يتم التوجه للقضاء لاسترداد هذه الملكية¹.

ولجأ المشرع لهذه الخطوة لإضفاء الحماية الكاملة للعقد المشهر، وكذا تجنب تراكم القضايا لدى المحاكم وسرعة البت فيها.

ثالثاً: اعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي:

نصت المادة 01 من المرسوم 83-352 المتضمن اعداد عقود الشهرة على ضرورة التوقف عن اعداد هذه العقود من طرف الموثقين، في حالة صدور قرار الوالي بفتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية بالمشح، ويستثني في هذه الحالة عقود الشهرة التي كان الموثقون قد شرعوا في تحريرها قبل صدور هذا القرار.

وفي هذا الصدد نصت المادة 90 من المرسوم 76-63 على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على اشهار جميع العقود او القرارات الخاضعة للإشهار والمحررة من طرفهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إدارة الأطراف.

وهنا نلاحظ من خلال هذه المادة أن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل الموثقين والسلطات الإدارية.

1- اسماعيل بن عامر، طيب بن عطواش، مرجع سابق، ص 36

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقة العقارية والإجراءات اللاحقة له

سنتطرق من خلاله الى المنازعات المتعلقة بالقيود الأول ثم الإجراءات اللاحقة له وكيفية الترقيم

كالآتي:

أولاً: المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقة العقارية

فور انتهاء عملية المسح العقاري من طرف المصالح الإدارية المختصة، تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهذا ما نصت عليه المادة 08 من الرسوم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993: " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من اجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم او مجموعة اقسام البلدية المعنية¹.

وبعد استلام المحافظ العقاري لتلك الوثائق يحرر محضراً باستلامها، ويسعى بكافة الوسائل المتاحة خلال 08 أيام التالية للاستلام إلى اعلام الجمهور بذلك الاستلام غير ان هذا الاعلام يبقى سارياً لمدة 04 أشهر من اجل تمكين الملاك وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم سند يثبت حقوقهم على العقارات المسوحة.

ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري العيني، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الامضاء على محضر استلام وثائق المسح².

ويجب ان يسهر المحافظ العقاري على تحقيق ما يلي:

- أن يكون فرع الترقيمات العقارية عملياتياً وجاهزاً اثناء البدء في عملية المسح العقاري.
- أن تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.
- أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعين على الاحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح.

ويقصد بالترقيم قيد هذه العقارات والحقوق العينية في السجل العيني وإعطائها رقماً تعرف به كبيان لهوية وهو الهدف من الشهر العيني، وهذا الترقيم قد يكون نهائياً او مؤقتاً وهذا ما سنتطرق اليه:

¹ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص218، ص219

² - محفوظ جغبوب، الشهر العيني و استقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012/2013، ص15

1- الترتيم النهائي:

نصت عليه المادة 12 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري: " يعتبر الترتيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات او عقود او كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. وهنا نشير إلى إن الترتيم النهائي مرتبط بنوعية المقدم وحجيته، أي إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، والسندات المقبولة في هذا النوع من الترتيمات هي السندات الرسمية وغير الرسمية. وهذه السندات يكون معتدا بها قانونا كالسندات الرسمية و الأحكام القضائية و النهائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية، كما يعد الترتيم نهائيا أيضا إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت الى ترقيم نهائي و ذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على الترتيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها قانونا، أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير بحكم عدم تأسيس الاعتراض ، وعليه فإن الترتيم النهائي من طرف المحافظة العقارية لا يتم الطعن فيه إلا قضائيا ، وفق المبدأ الذي ينص على أنه لا يجوز إعادة النظر و المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي للعقارات ، المجدد في الدفتر العقاري ، إلا قضائيا .

ففي قرار للمحكمة العليا بتاريخ 23 فيفري 2005 في قضية (ت ب) ضد (ح س) اقام (ت ب) بواسطة محاميه الأستاذ عبدون محند طعنا بتاريخ 15 جويلية 2001 في القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 09 ديسمبر 2000 الذي بناء على ارجاع القضية بعد الخبرة المأمور بها بموجب القرار الصادر عن نفس المجلس بتاريخ 19 ديسمبر 1998 قضى بالمصادقة على تقرير الخبير بوشامة و بالنتيجة إلغاء الحكم المستأنف و القضاء من جديد برفض الدعوى الرامية إلى وضع الحدود بين ملكية الأطراف و تحديد التعدي من طرف (ح س) ومن معه . حيث أن الخبير سبكي شعبان والخبير بوشامة طيب حددوا التعدي المرتكب على ملكية الطاعن ولم يتم الخبير بتحديد الاعتداء المرتكب على الجهات الثلاث الأخرى وامتنع من تحديد التعدي فيما يخص الممر خرقا لنص المادة 875 من القانون المدني.

ومن حيث أن العمليات التي قامت بها مصلحة مسح الأراضي فإنها هي منازعة من طرف لأنها تضر بحقوقهم ولا يجوز للمجلس أن يأخذ برأي الخبير طبقا لنص المادة 54 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية.

حيث أن المجلس لم يجب عن الطلبات العارضة المؤرخة في 11 مارس 2000 و 27 ماي 2000 وبامتناعه عن الإجابة يعتبر القرار عديم الأسباب.

2- التقييم المؤقت:

وله حالتين وهما كالاتي:

أ- ترقيم عقاري مؤقت لمدة اربعة أشهر:

يجري سريانه ابتداء من يوم التقييم لمدة 04 أشهر، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الاراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، و يصبح التقييم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة قانونا اذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية، او فيما اذا سحبت او رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت¹.

وفيما يتعلق بمنازعات التقييم المؤقت فقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على انه: "النزاع حول التقييم المؤقت يكون امام المحافظ العقاري سواء كان لمدة 04 أشهر او (02) سنتين.

حيث يتم تقديم الاعتراض على التقييم المؤقت سواء من طرف المالك أو الحائز، للمحافظ العقاري والذي يمتلك سلطة النظر فيه ومحاولة الصلح بين الاطراف، اما بتسوية النزاع او فشله، وفي هذه الحالة يبلغ المحافظ العقاري للمعني رأيه في النزاع، ويتبقى للمعني أجل 06 أشهر لرفع دعوى قضائية.

1- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق ، ص219،ص220

ب- ترقيم عقاري مؤقت لمدة سنتين:

ويكون عند عدم تملك الملاك الظاهرين من تقديم سندات كافية، أو كانت هذه السندات لا تثبت فعلا أنها تتعلق بالحدود، أو معالم الملكية المطالب بها، مع عدم تمكن المالك الظاهر من إثبات مدة التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد الطبيعة القانونية للعقار، ويبدأ سريان ترقيمه من تاريخ امضاء محضر التسليم.

وقد نصت المادة 14 فقرة 01 من المرسوم السابق الذكر على أنه: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات اثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري ان يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية " .

حيث أنه و بعد انقضاء مدة السنتين فان الترقيم المؤقت يصبح ترقيفا نهائيا، إلا اذا ظهرت وقائع قانونية جديدة حول طبيعة العقار و ملكيته، و التي تقدم من طرف الاشخاص المعنيين وتكون موضوع دراسة من طرف المحافظ العقاري، وهذا ما حددته الفقرة 02 من المادة 14 السالفة الذكر .

وقد حددت المادة 15 من نفس المرسوم السالف الذكر اجراءات الاحتجاج المتعلقة بالترقيم

المؤقت كما يأتي:

- وجوب تبليغ المحافظ العقاري للأطراف المتخاصمة بموجب رسالة موصى عليها.
 - اعطاء المحافظ العقاري الصلاحية في مصالحة الاطراف المتخاصمة بتحرير محضر الصلح او محضر عدم الصلح.
 - وجوب رفع دعوى قضائية خلال الستة (06) اشهر من تبليغ محضر عدم الصلح تحت طائلة عدم القبول المثار تلقائيا من طرف القضاء المختص .
 - وجوب شهر الدعاوى القضائية في المحافظة العقارية ، للحد من التصرف في العقار¹.
- وقد ذهبت المحكمة العليا الى ان شهادة الترقيم المؤقت تمنح لصاحبها ترقيم العقار مؤقتا بصفة المالك الظاهر، ففي قرار لها بتاريخ 15 نوفمبر 2006 ، نصت على : " تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر و بالتالي صفة التقاضي ، و تؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري ذو القوة الاثباتية، طالما لم يطعن فيها قضائيا "

1- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2009/2010، ص125

ثانيا : المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الاول :

إن مهام المحافظ العقاري بموجب الامر 75-74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري محصورة في صلاحيات محددة نذكر منها :

- مسك السجل العقاري
 - إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية .
 - إتمام اجراءات الشهر العقاري .
 - تلقي طلبات الاشهار للعقود و المحررات الخاضعة للشهر و تقرير الاجراء المناسب بشأنها ، أي بتنفيذ الاجراء أو رفض الايداع أو رفض الاجراء ، المادة 03 من المرسوم رقم 76-63 .
- تسليم الدفتر العقاري :

ونلاحظ من خلال هذه الصلاحيات ان المحافظ العقاري قد يقوم باشهار المحررات اذا كانت مستوفية للشروط الشكلية و الموضوعية المحددة قانونا ، كما انه قد يرفض اجراء الايداع او اجراء الشهر اذا كانت المحررات غير مستوفية للشروط المطلوبة حسب الحالة ، وهذا سنتناوله حسب الاتي :

1- رفض الايداع : يقوم المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوما من تاريخ الايداع بتبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص البيانات ، أو عدم اشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف ، وهذا لا يكون إلا بمراقبة سريعة و دقيقة للوثائق المودعة، و بعد عملية الفحص وحصر النقائص و الأخطاء توضع تأشيرة الرفض بالإيداع على احدى النسخ مؤرخة و موقع عليها.

فالإيداع إجراء قانوني اولي يلزم في كل عملية شهر، و له محل و آجال قانونية يجب احترامها، حيث يتم ايداع صورتين رسميتين في آن واحد، أو نسخ بالعقد او قرار قضائي محل الاشهار، وترجع نسخة الى المودع مؤشرة من قبل المحافظ العقاري.

وقد حددت المادة 100 من المرسوم التنفيذي 76-63 حالات رفض الايداع التي تنص : "يرفض

الايداع في حالة عدم تقديم الى المحافظ ما يلي :

- أما الدفتر العقاري .
- أما مستخرج مسح الاراضي و في حالة تغيير حدود الملكية و ثائق القياس .

- وبصفة عامة عندما تكون كل وثيقة واجب تسليمها الى المحافظ لم تقدم أو لم تعطي الاثبات المطلوب .
- وإذا قرر المحافظ العقاري رفض الايداع فإن الرفض ينصب على كل الوثيقة، حتى لو كان سبب الرفض يتعلق ببعض البيانات أو بعض الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في المادة 106 من المرسوم السالف الذكر ، مع وجود استثناءات في بعض العقود و نذكر منها :
- في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بموجب عقد واحد .
- حالة البيع بالمزايدة و البيوع المختلفة بموجب عقد واحد .
- فمثلا في الحالة الأولى فإن الوثيقة المودعة فتتضمن عدة مالكين على الشيوع ، ففي هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري رفض الايداع جزئيا ويقبل الباقي .
- **2- رفض الاشهار:** قد يحدث ان يقبل المحافظ العقاري ايداع الوثائق لدى المحافظة العقارية ولكنه يرفض اجراء عملية الاشهار، بعد فحصه الدقيق للوثائق المراد شهرها، بسبب عدم تعيين الأطراف أو عدم تعيين العقارات بصفة واضحة، أو عدم ارفاق بعض الوثائق التي طلب اكمالها.
- وقد حددت المادة 101 من المرسوم السالف الذكر حالات رفض إجراء الاشهار و نذكر منها:
- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة .
- عندما يكون تعيين الأطراف و العقارات غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية .
- إذا ظهر وقت التأشير على الاجراء ، ان الايداع كان من الواجب رفضه .
- فإذا قرر المحافظ العقاري رفض اجراء الشهر، فانه يقوم بتبليغ هذا القرار للمعني في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الايداع و يخبره عن العيب الموجود ، حيث يكون التبليغ عن طريق رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام، أو عن طريق الاستلام الشخصي مقابل إقرار الاستلام، و يعطى للمعني اجل 15 يوم من تاريخ التبليغ او الاشعار حتى يتسنى له اتمام الوثائق الناقصة.
- ونشير الى أن قرار رفض اجراء الاشهار يكون قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لنص المادة 24 من الامر 74-75، حيث هناك من رأى امكانية الطعن في كل قرارات المحافظ امام القضاء مستنديين على نص المادة 24 من المرسوم 63-76 التي اشارت عن امكانية الطعن في كل القرارات دون تمييز بينهما.

ملخص

تقرير الخبير المكلف من طرف القضاء بإجراء خبرة قضائية و كذلك محاضر أعماله هي أوراق رسمية لأنها محررة من طرف شخص مكلف بخدمة عامة، فتكون لها حجية الأوراق الرسمية ، فإن ما يقومون بتحريره من تقارير تتضمن نتائج أعمالهم و تقدم الى الجهة القضائية التي انتدبتهم تعد أوراق رسمية ، و بالتالي لا يجوز إنكار ما أثبتته الخبير فيها من وقائع شهدها أو سمعها أو عاينها بنفسه في حدود المهام المسندة اليه، وعلى هذا فإن النتائج التي توصل إليها الخبير بما فيها الرأي الذي انتهى اليه وما استنبطه من معاينة محل النزاع او من اقوال الخصوم ومستنداتهم ، فإنها لا تكون لها حجية قانونية ، يملك الأطراف دائما اثبات عدم صحتها أو عدم مطابقتها للوقائع بكافة كل طرق الاثبات كما أن المحكمة تملك مطلق السلطة التقديرية في الأخذ بها أو عدم الأخذ بها إذ يكون القاضي حرا في تكوين عقيدته استنادا إليها .

الختامة

الخاتمة

للخبرة القضائية مكانة لا بأس بها في القانون الجزائري كوسيلة من وسائل الإثبات لاسيما في المجال العقاري. لما لهذه الأخيرة من أهمية كبيرة في تحقيق العدالة حيث أن القاضي لا يمكنه الفصل في النزاع المطروح أمامه استعصت عليه بعض الأمور فيه دون الرجوع الى رأي من لهم خبرة في ذات الموضوع خاصة وإن كانت تتعلق بأمر فنية أو تقنية بحتة، ويعتبر المجال العقاري أكثر المجالات تعقيدا والذي يعتمد اساسا على تقنية وفنية أكثر منها قانونية، وهذا الذي يستوجب على قاضي الموضوع الرجوع فيه غالبا الى أهل الاختصاص.

ومع مرور الزمن اكتست الخبرة أهمية بالغة حيث أصبحت هاته الاخيرة الطريف المنير للقاضي كي يصل الى قناعته في موضوع النزاع بالإضافة إلى توضيح بعض المسائل التي يمكنه الوصول اليها بعنايته الخاصة.

من خلال دراستنا لموضوع الخبرة توصلنا لبعض النتائج والملاحظات من بينها:

✚ الخبرة لا تقوم إلا على أمر من القاضي وتبقى السلطة التقديرية له بعد التأكد من ان الموضوع يستحق اداء الخبرة من عدمها.

✚ الخبرة يمكن أن يقوم بها خبير واحد كما يمكن أن يقوم بها عدة خبراء متى رأى القاضي اهمية التعدد.

✚ تقرير الخبرة غير ملزم للقاضي الأخذ به كأصل عام على اعتبار أنه تقرير استشاري. لكن هناك بعض أنواع القضايا لا يمكن الفصل فيها دون خبرة وما على القاضي إلا الأخذ بتقرير الخبير. خاصة في مجال العقاري إذا ما تأكد من مدى جديته و موضوعيته.

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

✚ ضرورة الاستعانة بالخبراء و ذوي الكفاءة و المهارة و المعرفة في المسائل الفنية البحتة و هذا تجنباً للأخطاء التي قد يقع القاضي فيها.

✚ نظراً للتطور التكنولوجي الهائل في مجال البحث العلمي فإنه أصبح للخبرة القضائية مكانة بارزة ودورا فعالا في الإثبات.

✚ أن تقرير الخبرة القضائية الذي يكون محل مناقشة من طرف المحكمة أو الخصوم، يكون عرضه للقبول أو الرفض من كلا الطرفين، و بالتالي يحق للخصوم الاعتراض عليه، و تقديم الأدلة على عدم صحته.

ونتيجة لما تم التوصل إليه في هذا الموضوع فإننا نرى جملة من الاقتراحات التي قد تمكن المشرع مستقبلا من استثمار الوقت و الجهد و التكاليف من خلال الاتي:

✚ الاعتراف بالقيمة و الأهمية الكبرى للخبرة المنجزة كقوة ثبوتية في مجال الإثبات، و هذا دون إخراجه من سلطة القاضي التقديرية.

✚ تحديد الحالات التي تكون الخبرة القضائية إلزامية و الحالات التي تكون فيها مجرد استشارة.

✚ فسح المجال للخبراء للقيام ببعض المهام التي يعط المشرع صلاحية لهم بالنظر فيها.

✚ ضرورة تكثيف إجراء الدورات التكوينية للقضاة في الميدان العقاري.

✚ ضرورة أن يكون تقرير الخبرة هو السبيل الوحيد لفض بعض النزاعات البالغة التعقيد.

✚ ضبط إجراءات الخبرة القضائية بصورة دقيقة، و هذا تجنباً لإطالة النزاعات العقارية و تخفيف الاعباء عن المحاكم.

✚ الحرص على توعية المتدخلين بأهمية المسح واجراءاته، و التحقيق العقاري الميداني للكشف عن الملاك، وهذا تجنباً للكثير من حالات الترقيم لحساب مجهول المنتشر في جميع المناطق الخاضعة للمسح في الجزائر نتيجة تقاعس فرق البحث العقاري.

✚ توسيع اختصاص القاضي العقاري الى كل ما يخص منازعات الترقيم العقاري حتى لو كانت الإدارة طرفاً فيه، كونه هو المؤهل للنظر في هذه الأمور.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

- قائمة المصادر:

1- القرآن الكريم

- القوانين والمراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 15/10/1995، الجريدة الرسمية، رقم 06.

- قائمة المراجع:

1. الكتب:

- 1 أحمد هلاي عبد الله، النظرية العامة للاثبات في المواد الجنائية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1987.
- 2 حسين طاهري، دليل الخبير القضائي، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع، ب ط، عين مليلة، الجزائر، 2014.
- 3 حشود نسيمة، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، العدد 01، السنة 2021
- 4 حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر.
- 5 رمضان ابو السعود، اصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، د ب ن، 1993.
- 6 سعاد بوزيان، طرق الاثبات في المنازعات الادارية، ب ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2015.
- 7 سليمان مرقس، اصول الاثبات و اجراءاته، ج2، ط4، ددن، 1998.
- 8 عبد الحميد اشواري، الاثبات الجنائي في ضوء القضاء والفقهاء، منشأ المعارف، الاسكندرية، مصر.
- 9 عبد الحميد اشواري، التزوير والتزييف مدنيا وجنائيا في ضوء افقه واقضاء، منشأ امعارف، الاسكندرية، 196.
- 10 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والاموال، ج8، دار احياء التراث العربي، لبنان، ب ت ن.
- 11 علي شحات الحديدي، الخبرة في المسائل المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة

- 12 أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير، تفسير القرآن العظيم، ت: سامي بن محمد سلامة، دار طيبة، ط2، 199
- 13 فرج توفيق حسين، قاعد الاثبات في المواد المدنية و التجارية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، 1985.
- 14 لحسن بن الشيخ اث ملويا، مبادئ الاثبات في المنازعات الادارية، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 15 محمد حزيط، الاثبات في المواد المدنية و التجارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 16 محمد حسين قاسم، اصول الاثبات في المواد المدنية و التجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- 17 محمود السيد عمر التحيوي، انواع التحكيم و تمييزه عن الصلح و الوكالة والخبرة ، دار المطبوعات الجامعية ،الاسكندرية 2002.
- 18 محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للنشر، 2002.
- 19 محمود جمال الدين زكي، الخبرة في المواد المدنية والتجارية ،مطبعة الجامعة، القاهرة
- 20 مراد محمود الشنيكات، الاثبات بالمعاينة و الخبرة في القانون المدني، دراسة مقارنة ،دار الثقافة ،عمان، 2008.
- 21 مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر، 1992.
- 22 ميشال بونشير، مدخل القانون ترجمة محمد ارزقي نسيب، دار القصة للنشر، الجزائر، 2004
- 23 نبيل ابراهيم سعد، الاثبات في المواد المدنية والتجارية في ضوء الفقه و القضاء ، ب ط، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، 2000 .
- همام محمد محمود زهران، الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة
- 24 يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

2. الاطروحات و المذكرات الجامعية :

- 1-إلياس جوادي، الاثبات القضائي في المنازعات الإدارية " دراسة مقارنة"، اطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014.

- 2- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2014.
- 3- موسى قروف، سلطة القاضي المدني في تقدير ادلة الاثبات دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014/2013.
- 4- أيمن بوثينة، الخبرة القضائية في المادة الادارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013/2012.
- 5- بلقاسم بواشري، اجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 2014/2013.
- 6- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009.
- 7- سيفي عثمانية، الاثبات في المواد الادارية ودور القاضي الاداري فيه، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014/2013.
- 8- محفوظ جغبوب، الشهر العيني و استقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013/2012.
- 9- أمينة علواش، الخبرة القضائية و دورها في حل المنازعات العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2013/2012.
- 10- 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، 2018/2017.
- 11- العلجة سدي، السندات المثبته للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة المدية، كلية الحقوق، 2012/2011.
- 12- نبيلة مكيدة، اميرة براهيمية، احكام الحقوق العينية الاصلية الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة المدية، كلية الحقوق، 2013/2012.

3. المواقع الإلكترونية:

1. موقع النظام القانوني للخبير في الجزائر، <https://www.mouwazaf-dz.com/> تاريخ الدخول

2018/04/09

ملخص الدراسة

ملخص

إن التطور الإنساني وما لحقه من إنجازات مختلفة في جميع الميادين العلمية وما آلت إليه وحققته من اختراعات حديثة، أدى إلى تشابك مصالح الأفراد وتضاربها تجارياً، اجتماعياً اقتصادياً....، الشيء الذي أدى إلى تطور طبيعة النزاعات المعروضة على القضاء كنتيجة حتمية لذلك. ولما كان العدل أساساً منوطاً بجهاز القضاء الذي هو رسالة نبيلة تسهر الدول على إرساء دعائمها. ومن ثمة فإذا اعترض القاضي أثناء فصله في الدعوى مسائل ذات طبيعة فنية أو تقنية أو علمية.....خارجة عن اختصاصه أو مداركه فقد أجازت له مختلف التشريعات المقارنة الاستعانة بأهل الفن والصناعة والخبرة ممن يتميزون بالاستقامة والعلم والمعرفة. و لقد نظمت التشريعات المعاصرة على اختلاف مشاربها الخبرة القضائية نظراً لأهميتها القصوى في تحقيق العدالة بين الأفراد ومساهمتها في تطبيق القانون تطبيقاً سليماً وذلك سواء في المسائل المدنية أو الجزائية أو الإدارية على حد سواء. فالخبرة القضائية وسيلة من وسائل الإثبات وإجراء من إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي فلها قواعدها وفنانياتها وخصوصياتها التي لا بد من تعلمها وتطويرها والاهتمام بها ولذلك اعتنى المشرع الجزائري كغيره من المشرعين بهذا الموضوع ونظمه في المواد 47 إلى 55 من قانون الإجراءات المدنية وكذا في المواد 143 إلى 156 من قانون الإجراءات الجزائية وفي المادة 86 من قانون الإجراءات الجبائية، وأيضاً حدد تنظيم مهنة الخبير القضائي بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في: 10/10/1995 ونظراً لأهمية الموضوع فلقد قسمناه إلى فصلين تطرقنا فيهما إلى الإطار المفاهيمي للخبرة القضائية و كذا الوسائل القانونية في تقرير الخبرة في حل المنازعات العقارية.

summary

Human development and the various achievements it has made in all scientific fields and the recent inventions that have led to the intertwining and conflicting interests of individuals commercially, socio-economically, etc., which has led to the evolution of the nature of disputes before the judiciary as an inevitable result. Since justice is essentially entrusted to the judiciary, which is a noble mission that States strive to establish. Hence, if the judge objects during his decision on the case issues of a technical, technical or scientific nature..... Outside his competence or perceptions, various comparative legislations have allowed him to seek the help of people of art, workmanship and experience who are characterized by integrity, science and knowledge. Contemporary legislation has organized judicial expertise due to its utmost importance in achieving justice among individuals and its contribution to the proper application of the law, whether in civil, criminal or administrative matters alike. Judicial expertise is a means of proof and an investigation procedure ordered by the judge, it has

its rules, techniques and peculiarities that must be learned, developed and taken care of, and therefore the Algerian legislator, like other legislators, took care of this subject and regulated it in articles 47 to 55 of the Code of Civil Procedure, as well as in articles 143 to 156 of the Code of Criminal Procedure and in article 86 of the Code of Tax Procedure, and also determined the organization of the profession of judicial expert by Executive Decree No. 95/310 of the following: 10/10/1995 Due to the importance of the subject, we have divided it into two chapters in which we dealt with the conceptual framework of judicial experience as well as legal means in determining experience in resolving real estate disputes.

الفهرس

الفهرس

02	المقدمة
05	الفصل الاول : ماهية الخبرة القضائية
06	المبحث الاول : الاطار المفاهيمي للخبرة القضائية
07	المطلب الاول : مفهوم الخبرة القضائية في المجال العقاري
07	الفرع الاول :تعريف الخبرة القضائية و أنواعها
11	الفرع الثاني :التمييز بين الخبرة القضائية ووسائل الاثبات الأخرى
11	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للخبرة القضائية و أهميتها
12	الفرع الاول : الطبيعة القانونية للخبرة القضائية
14	الفرع الثاني : أهمية الخبرة القضائية العقارية
16	المبحث الثاني : النظام القانوني للخبرة القضائية العقارية
16	المطلب الاول : شروط التسجيل في قائمة الخبراء
16	الفرع الاول : تعريف الخبير و الشروط الواجب توافرها للمترشح لمهنة الخبير القضائي
19	الفرع الثاني :اجراءات التسجيل واسباب الشطب من قائمة الخبراء القضائيين
24	المطلب الثاني : اجراءات الخبرة القضائية
25	الفرع الاول :مضمون الحكم بتعيين خبير
26	الفرع الثاني :كيفية استبدال ورد الخبير و تنحيته
29	ملخص الفصل
30	الفصل الثاني :الوسائل القانونية في تقرير الخبرة في حل المنازعات العقارية
30	المبحث الاول :تقرير الخبرة القضائية ومدى حجيتها و دورها في الاثبات
31	المطلب الاول :الاحتجاج بتقرير الخبرة القضائية
31	الفرع الاول :حجية الخبرة القضائية في الاثبات العقاري
31	الفرع الثاني :الاجراءات المتخذة قبل و بعد الخبرة القضائية
36	المطلب الثاني :حجية تقرير الخبرة القضائية العقارية
36	الفرع الاول : حجية تقرير الخبرة القضائية العقارية في مواجهة الخصوم
37	الفرع الثاني : حجية تقرير الخبرة القضائية العقارية في مواجهة القاضي
39	المبحث الثاني : صور للخبرة القضائية في فض المنازعات العقارية
39	المطلب الاول :منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة
39	الفرع الاول :منازعات الملكية التامة
43	الفرع الثاني :منازعات الملكية الشائعة

48	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالمسح العقاري
49	الفرع الاول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري
53	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقيود الاول في البطاقة العقارية و الاجراءات اللاحقة له
59	ملخص الفصل
60	الخاتمة
63	قائمة المراجع
68	المُلخَص
70	الفهرس