لمركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي

معهدالعلوم القانونية والإدارية

قسم الحقوق

حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في علوم القانونية والإدارية

تخصص:القانون العقاري

من إعداد الطلبة(ة):

- سدار يعقوب نعيمة
- بريم فاطمة

إشراف الدكتور:

مالكي توفيق

لجنة المناقشة:

الدكتور(ة):.....رئيسا.
الدكتور: مالكي توفيق مشرفا مقررا.
الدكتور(ة):.....مناقشا.

السنة الجامعية: 2018/ 2019 م

شكر و تقدير

موصول الشكر والعرفان إلى أولئك الذين

يتعهدون الفكرة بالرعاية والحرص حتى تثمر

مشروعا،ويسعون جاهدين دونما قيد أو شرط لمرافقة الخطى

نحو الهدف بصبر وعزيمة وثبات دون كلل أو ملل

شكر وتقدير إلى الأستاذ "مالكي توفيق "الذي وافق على تأطيرنا

في إنجاز هذه المذكرة ولم يتوان في إسداء النصائح والتوجيهات .

شكر وعرفان إلى كل من ساعده في إتمام هذا العمل من قريب أو بعيد

اهداء

يا من اسمك بكل فخر

يا من أفتقده منذ الصغر

يامن أودعتني لله أهديك هذا البحث "أبي" ... إلى حكمتي وعملي، أبي محمد

إلى أدبي وحلمي، أبي وجدي..... إلى طريق الهداية، أبي وجدي.....رحمهم الله

إلى ينبوعي الصبر والتفاؤل والأمل... كل من في الوجود بعد الله ورسوله"أمي الغالية"

إلى سندي وقوتي وملاذي بعد الله.. إلى من أثروني على أنفسهم وأظهروا لي ما هو أجمل في الحياة إخوتي "طيب ،إلهام" ..... إلى من كانوا ملاذي وملجئ "أعمامي "أطال الله في أعمارهم.....إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات صديقتي "مريم "رحمها الله

إلى من سأفتقدهم وأتمنى أن يفتقدوني

إلى من جعلهم الله إخوتي بالله ومن أحبهم زملائي في الصف ؛ قسم الحقوق

نعيمة

إهـــداء

أهدي هذا البحث المتواضع إلى الوالدين الكريمين أطال الله في

عمريهما وحفظهما من كل شر.

إلى إخوتي وأخواتي ،

إلى كل من منحني العطاء وقوة العمل ،

إلى كل طلاب العلم والمعرفة.

فاطمة

مقـــدمـــة

التعريف بالدراسة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف المرسلين محمد صلى الله عليه وعلى آله وأصحابه أجمعين وبعد:

إن الإثبات هو الاقتناع بأمر معين يعتبر حقيقة واقعة، ولذا كان من الطبيعي أن يكون للإثبات ميادين تتنوع تبعا للمجالات التي يراد فيها إقامة الدليل،على وجود أمر معين أو حدوثه أو انتفائه أو زواله من بعد وجوده .أما عن الإثبات القضائي فمتى استقام على نحو واسع فيه ما يتطلبه المشرع من طرق وما يعطيه لكل طريق من قيمة، فإنه يكون ملزما للقاضي بأن يحكم ما قام الدليل عليه.ومع كل ما يبذله القضاء من سعي نحو مواكبة التطورات الحاصلة والتأهيل المتين للقضاة فيه،إلا أن التطور العلمي والتكنولوجي السريع أدى إلى إحداث العديد من التخصصات التقنية،التي تجعل القاضي في الكثير من الأحيان يقف حائراً أمامها نظراً لخروجها من اختصاصه ولعدم إلمامه بها،ولاستحالة الإلمام بكل العلوم من قبل المتخصصين . الأمر الذي يجعل القاضي يضطر إلى الاستعانة بالخبراء والمتخصصين وهذا ما يطلق عليه مصطلح" الخبرة القضائية، التي تعد وسيلة من وسائل الإثبات المحددة وفق نصوص قانونية".

أهمية الدراسة

إن موضوع الخبرة العقارية من الموضوعات التي استحوذت—وخاصة في الآونة الأخيرة -على اهتمام عدد غير قليل من الباحثين في العلوم القانونية؛لما لها من أهمية في حل الكثير من القضايا العالقة، ولما لها من تداعيات تطال المتقاضين.

تبرز أهمية الدراسة من الناحية العلمية أن التطور العلمي فتح الباب على مجالات جديدة لم تكن موجودة من قبل الأمر الذي جعل من الأهمية دراسة هذا الموضوع باستمرار وفق متطلبات هذا التطور، في أنها إضافة للبحوث التي تمت في إطار هذا الموضوع، كما أنها تضيف للمكتبة ما يتيح التعرف على موضوع الخبرة العقارية من وجهة نظر قانونية ، ومدى كفاءة الإجراءات المتخذة للفصل في القضايا ذات الصلة.

ففي خضم تحديات الفصل السريع والعادل للقضايا العقارية، ، تأتي أهمية البحث في تشخيص دواعي طلب الخبرة ومجالاتها ومن لهم الحق بطلبها، والعراقيل التي تقف أمامها، ومحاولة إيجاد الحدود المناسبة لها.

أما من الناحية العملية فتعد إفادة للمتخصصين والباحثين في هذا المجال، لتزويدهم وإحاطتهم بمستجدات الاستعانة بالخبرة العقارية وآثارها على الدعاوى العقارية، ومدى جديتها كعمل تقني يلجا إليه القاضي والخصوم، و أهمية اللجوء لها كحل عادل للقضايا في ظل العراقيل القانونية والمادية التي يمكن أن تحول دون تحقيق المرغوب منها، بما يدفع للمزيد من البحث في هذا الموضوع، أملا في الوصول إلى الوسائل الفعالة لحل مختلف الإشكالات.

أهداف الدراسة

يتحدد الهدف الرئيسي للدراسة في محاولة تحديد لمفهوم القواعد العامة للخبرة القضائية العقارية، وذلك من خلال عرض النماذج، وتطبيق آلية اللجوء إليها لتحقيق الهدف الرئيسي وهو: الفصل في الدعاوى العقارية في إطار من العدالة بين المتقاضين.

كما تهدف إلى الوقوف على طبيعتها القانونية بتمييزها عن غيرها من وسائل الإثبات ،وإجراءات اللجوء إليها. كما ترمي هذه الدراسة إلى معرفة أهمية الاستعانة بالخبير العقاري في مساعدة العدالة، والى أهمية تبني الاستعانة بالعمل التقني عموما والخبرة القضائية العقارية على وجه الخصوص.

مبررات اختيار الموضوع

إن الأسباب التي دفعت لدراسة هذا الموضوع عديدة، يمكن تقسيمها إلى أسباب موضوعية، وأسباب ذاتية:

الأسباب الموضوعية

تظهر الأسباب الموضوعية لاختيار البحث في هذا الموضوع من خلال:-

- الأهمية البالغة التي تحتلها هذه الدراسة لدى المختصين والباحثين في مختلف المجالات بما فيها القانونية؛
- الأهمية البالغة التي يعطيها القضاء للخبرة العقارية ؛
- الحيز الكبير الذي شغله موضوع استعانة الخصوم والقضاة بالخبراء العقاريين في المجال القضائي، مما يتطلب دراسة وتحليل أكثر لمدى فاعلية هذه الآلية في حل القضايا العالقة والإشكالات الواقعة؛
- إزالة الغموض والإبهام على بعض الجوانب الخاصة بالخبرة، من حيث الأشخاص المخول لهم إجرائها خاصة في المجال العقاري؛
- إضافة إلى تبيان إجراءاتها وأهميتها في المجال العقاري بحيث توجد قضايا لا يمكن الفصل فيها دون الرجوع لأصحاب الاختصاص.

الأسباب الذاتية

إن الأسباب الموضوعية وإن كانت لها أهميتها في اختيار هذا الموضوع فانه لا يمكن، بحال من الأحوال التقليل من أهمية الأسباب الذاتية التي نوجزها فيما يلي:-

- الرغبة في تناول هذا الموضوع نظرا لأنه يدخل ضمن اهتمامنا كطلبة قانون، ومحاولة التعمق فيها بغية انجازات جامعية أخرى في مجال القانون العقاري ؛
- النقص الكبير جدا للبحوث التي تتناول موضوع الخبرة القضائية العقارية رغم أهميتها، خاصة لدى المهتمين بالقانون؛
- الرغبة الشديدة في تقديم عمل جاد(يحضى باهتمام وطني)يخدم البحث العلمي؛
- الرغبة في فهم حقيقة كل من أحقية طلب الاستعانة بالخبراء، وأهمية ذلك نظريا وتطبيقيا وعلاقته بتحقيق العدالة.

مجال حدود الدراسة

ينحصر موضوع الدراسة في معالجة الخبرة القضائية في المجال العقاري من زاوية قانونية، كما ينصب الاهتمام على تحليل حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري، في إطار ما تناولته القوانين.

ومن زاوية أخرى فإن البحث ينصب حول دراسة أهمية الاستعانة بالخبير العقاري في المجال القضائي باعتباره عملا تقنيا بحتا، ثم محاولة إعطاء حلول للعراقيل التي تحول دون تحقيق الغاية من طلبه.

إشكالية الدراسة

إن الخبرة القضائية العقارية؛درست من قبل العديد من الباحثين المختصين في علوم شتى، لكنها لم تأخذ حيزا كبيرا من البحث في الدراسات الخاصة من جانب المختصين في العلوم القانونية، ولم يتم ربطها في ذلك بمعايير العدالة،مما يثير التساؤل عن:

ما مدى مساهمة الخبرة القضائية في مساعدة القضاء للفصل في المنازعات العقارية؟

وفضلا عن الإشكالية الرئيسية توجد بعض التساؤلات الفرعية التالية:

- هل التطور العلمي الحاصل انعكس إيجابا على القوة الإلزامية للخبرة الفنية وعلى قيمتها في الإثبات؟
- إلى أي مدى يمكن اعتبار الخبرة إجراء إلزامي في حل المنازعات العقارية؟
- ماهي الأسس التي تعتمد عليها المحكمة لإجازة طلب الخصوم بإجراء خبرة قضائية؟
- هل تقرير الخبرة ملزم للمحكمة وإن كان التقرير غير ملزم لها فلما يتم اللجوء لها؟

المنهج المستخدم وأدوات الدراسة

إن طبيعة الإطار النظري والمنهجي لهذه الدراسة يتطلب الاعتماد في معالجة موضوع البحث على استخدام المنهج الوصفي باعتباره الأنسب في مثل هذه الدراسات ،كما تم الاعتماد على المنهج ، التحليلي من خلال تبيان

مفهوم الخبرة القضائية والنظام القانوني لها إضافة إلى تحليل بعض النصوص القانونية، باعتباره أكثر ملائمة لطبيعة الموضوع، لأنه يقوم على جمع المعلومات والمعطيات، ومن أجل توظيف التعاريف،وجمع المعلومات حول الخبرة العقارية،وتحديد مفهومها وطبيعتها، ولبيان أهمية اللجوء إليها، ومن له الحق،والبحث في الواقع الميداني،و محاولة معرفة أسباب الاستعانة بها وآثارها وكيفية مواجهة العراقيل التي تواجهها؛والمنهج التحليلي للوصول إلى نتائج موضوعية.

إن الثابت هو أن الدراسة محاولة ضمن المحاولات القائمة المتمثلة في: البحث والتشخيص وإعطاء صورة أو آلية أو أهمية أو استنتاج، يساهم في تحقيق العدالة والتسريع للبت في القضايا العقارية التي يغلب عليها طابع المدة الزمنية الطويلة .

ويقدم إسهاما متواضعا يستقرئ تجارب الخبراء من خلال تقاريرهم ، لتوظيفها برؤية أكاديمية .

خطة الدراسة

للإجابة على الإشكالية المطروحة وتساؤلات الدراسة، تم تقسيم الموضوع إلى فصلين رئيسيين:

– يعرض الفصل الأول إلى: القواعد العامة للخيرة القضائية، وهذا يتم من خلال مجموعة من النقاط الأساسية تتمثل في تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين أساسيين، حيث يتم دراسة المبحث الأول، بعرض.ماهية الخبرة القضائية من خلال هذا المبحث ، أما بالنسبة للمبحث الثاني فيعرض بدارسة الإجراءات القانونية للخبرة القضائية بحيث يقسم كل مبحث إلى مطلبين.

أما الفصل الثاني فيتعلق بدور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية ، والذي تم فيه دراسة القوة الثبوتية لتقرير الخبرة من خلال المبحث الأول، أما المبحث الثاني فيعرض مسألة تطبيقات الخبرة القضائية في المنازعات العقارية . من خلال مطلبين.

ويختتم الموضوع بمجموعة من النتائج المستنبطة من الدراسة، مع تقديم مجموعة من التوصيات محاولة لإيجاد استراتيجيات وتفعيل الآلية ، للقضاء ولو نسبيا عن ظاهرة الفصل في القضايا العقارية في مدة وجيزة ، وصولا إلى عدالة حقيقة في ذلك.

الفصل الأول

القواعد العامة للخبرة القضائية

تعتبر الخبرة وسيلة من وسائل الإثبات المباشرة كالمعاينة وذلك لاتصالها بالواقعة المراد إثباتها ، حيث تتم بواسطة أشخاص تتوافر لديهم الكفاءة من النواحي الفنية التي لا تتوافر لدى القاضي ولهذا يجيز القانون للقاضي الاستعانة بأهل الخبرة في الحالات التي يتوقف فيها الفصل في النزاع ،للوقوف على بعض النواحي الفنية التي لا يستطيع القاضي أن يتوصل إليها بنفسه ،وهذا لكي يستأنس برأيهم حتى يكون رأيه سليم في مواجهة النزاع[1].

وقد اهتم المشرع الجزائري بإصدار جملة من القوانين المتعلقة بالخبرة القضائية ،منها ما نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،ومنها ما نص عليها في قانون الإجراءات الجزائية.[2]

بدارسة لمجال القانون العقاري فإن يخص بالذكر نوع واحد من أنواع الخبرة القضائية، وهي خاصة بالمجال العقاري تحديداً باعتبارها تدخل ضمن نطاق التخصص، هذا ما يتم التطرق له في الفصل الأول والذي خصص "القواعد العامة للخبرة القضائية.

ويتم تقسيم هذه الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول إلى"ماهية الخبرة القضائية ،أما المبحث الثاني سيخصص للإجراءات القانونية للخبرة القضائية .

[1]– توفيق فرج ،قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية ،مؤسسة الثقافة الجامعية ،الإسكندرية،1985ص 225.

[2]– بهلول زهر الدين ،الخبرة القضائية في المواد العقارية،مذكرة تدخل لنيل شهادة ماستر جامعة الشيخ العربي التبسي ،كلية الحقوق والعلوم سياسية ،قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري،تبسة، 2018،ص 4 .

المبحث الأول:ماهية الخبرة القضائية

إن بيان ماهية الخبرة يستدعي بيان المقصود بها والطبيعة القانونية التي تتصف بها وأهم ما تمتاز به الخبرة عن غيرها من وسائل الإثبات الأخرى، وبيان أهمية استعانة المحكمة بالخبير القضائي وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية

لفهم الخبرة القضائية بشكل أفضل يتم تطرق إلى تعريفها لغة واصطلاحا، مع وجوب التطرق إلى خصائص وأنواع الخبرة، إضافة إلى الطبيعة القانونية لها، فتميزها عن وسائل الإثبات الأخرى، وهذا ما سنعالجه من خلال الفروع التالية:[1]

الفرع الأول: تعريف الخبرة القضائية

لمحاولة إعطاء تعريف جامع مانع للخبرة القضائية ومن أجل الوصول إلى مدلولها اللغوي ومفهومها القانوني، فإنه يتعين تعريف الخبرة لغة من جهة واصطلاح من جهة ثانية.

أولا :الخبرة لغة

الخبرة لغة هي العلم بالشيء والخبير هو العالم، ويقال خبرت الأمر أي علمته وخبرت الأمر أي علمته وخبرت بالأمر إذا عرفته على حقيقته، والخبير اسم من أسماء الله الحسنى وإحدى صفاته، إذ يقول جل وعلا في محكم كتابه ﴿ ۞الحمد لله الذي لهُ ماَ في السموات وما في الأرض ولهُ الحمدُ في الآخرة وهو الحكيمُ الخبيرِ ﴾[2]

فالله سبحانه وتعالى هو الخبير العالم بكل ما هو موجود وكل ما كان وكل ما سيكون .

[1]- معتصم خالد محمود حيف، الخبرة القضائية في القضايا الحقوقية، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، 2014، ص25.

[2]- سورة سبأ الآية رقم 01.

والخبرة هي النبأ،ويقال أخبار وأخابر ورجل خابر وخبير وخبر أي عالم به وأخبره خبورة أنبأه بما عنده والخبرة يضمان العلم بالشيء،يقال لي خبره وخبر الخبير وهو النبات اللين والخبير اسم من أسماء الله الحسنى ورد في القرآن الكريم[1]

ثانيا: الخبرة اصطلاحا

عرفت الخبرة أنها استشارة فنية يستعين بها القاضي أو المحقق في مجال الإثبات، لمساعدته في تقدير المسائل الفنية التي يحتاج تقديرها إلى دارية علمية لا تتوافر لدى عضو السلطة القضائية المختصة بحكم عمله،وهو ما كرسته خلال نص المادة 25 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت على ما يلي " تهدف الخبرة القضائية إلى تحقيق توضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي[2]

والخبرة حسب ما ورد تعرفها في الفهرس التطبيقي دالوز هي (Dalloz):العملية المسندة من طرف القاضي ،إما تلقائيا إما بناء على اختيار الأطراف إلى أناس ذوي خبرة في حرفة ما أو فن أو علم أو لديهم مفاهيم عن بعض الوقائع ،وحول بعض المسائل ليتوصلوا بواسطتهم إلى استخلاص معلومات يراها ضرورية لحسم النزاع ،والتي لا يمكنه الإتيان بها بنفسه.

وعرفها الدكتور محمد الزحيلي بأنها :"الإخبار عن حقيقة الشيء المتنازع فيه بطلب من القاضي .

وعرفها الدكتور عباس العبودي :"بأنها وسيلة لتعزيز أدلة الإثبات في الدعوى ،لأن الخبرة ليست بحد ذاتها دليلاً في الإثبات ،وإنما هي وسيلة تساعد القاضي في حسم الدعوى [3]

وعرفت أيضا بأنها وسيلة إثبات استثنائية يلجأ إليها القاضي من تلقاء نفسه أو بناء علة طلب أحد الخصوم في الدعوى ،ليستعين من خلالها بمتخصصين في مسائل فنية أو عملية أو مهنية تخرج بالضرورة

[1]- الدكتور مراد محمد شيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011، ص 98.

[2]- المادة 25 من قانون رقم 08-09 ،المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية 21 المؤرخة في 23 /2008/04 .

[3]- معتصم خالد محمود حيف، مرجع سابق، ص ص 26- 27.

عن حدود إدراكه.[1]

ورغم أن هناك عدة تعريفات مختلفة للخبرة القضائية ،إلا أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،لم يعرف الخبرة القضائية شأنه في ذلك شأن غالبية التشريعات ،منها القانون الفرنسي والقانون المصري والقانون الأردني ،بينما تضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقط نصا يشير إلى أهداف الخبرة،وهو نص المادة 125 منه الذي ورد فيه أن الخبرة تهدف إلى توضيح وقائع مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي إضافة إلى الأحكام الإجرائية والموضوعية التي تم تنظيمها من المواد126 إلى 145 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعليه فإن الخبرة القضائية تقتصر فقط على المسائل الفنية التي لا يستطيع القاضي الإلمام بها، دون المسائل القانونية التي تبقى من اختصاصه [2]

الفرع الثاني:خصائص الخبرة القضائية

الخبرة القضائية باعتبارها وسيلة من وسائل الإثبات الفنية تتميز بمجموعة من الخصائص تميزها عن بقية الوسائل المشابهة لها، وعليه نتناول في هذا الفرع أهم الخصائص كما يلي:

أولا : الصفة الفنية للخبرة القضائية

يقتصر مجال الخبرة القضائية على مسائل الفنية الخالصة،وهذا ما أشارت إليها المادة 143 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "لكل جهة قضائية تتولي التحقيق أو تجلس للحكم عندما تعرض لها مسألة ذات طابع فني أن تأمر بندب خبير. [3] وما يستفاد من نص المادة 143 سالفة الذكر،أن هدف الخبرة تنوير القاضي بشأن مشاكل واقعية ،أو مادية أو فنية يتطلب حلها بصفة عامة إلى تخصص فني معين من قبل رجل فني يقوم بها كخبير ،أو خبراء وكل من ترى جهات القضاء عند الضرورة الاستعانة برأيهم الفني.

[1]- محمد خريط ،الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري ، ط 02 ،دار هومه ، ،الجزائر ،ص 15.

[2]- المرجع نفسه،ص 17.

[3]- ينظر مادة 143 من الأمر 155/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 ، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، معدل ومتمم ، جريدة رسمية ، ع 47 ،المؤرخة في 1966/07/10 .

حددت المادة 125من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجال الخبرة في الوقائع المادية التقنية ، والعملية المحضة ،ومن ثم فإن لإخلال بهذه الخاصية يترتب عليها بطلان الخبرة[1]

ثانيا: الصفة الاختيارية للخبرة القضائية

إن القاضي هو الذي يقدر مدى ملائمة الإجراء الخاص بالتحقيق، أو الخبرة الذي يطلبها الخصوم، وعلى العكس قد يقوم القاضي بتعين خبير من تلقاء نفسه، حتى ولو لم يطلبها الخصوم.

حيث جاء في نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم ،تعيين خبير ،أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة".

وبناء على هذا نجد القاضي هو الذي يقدر مدى ضرورة الاستعانة بخبير وفي نفس الوقت هو الذي يملك السلطة في ندب الخبير من تلقاء نفسه، أو عدم ندبه متى رأى أسبابا لذلك.

حيث يرى القاضي في عناصر النزاع ،ولأوراق المقدمة ما يكفي لتكوين عقيدته فيرفض ندب خبير حتى ولو كان الخصوم أو أحدهم قد قدم طلبا لذلك فمثلا، في حالة قسمة المال الشائع بين الشركاء ،وهذا ما جاء في نص المادة 724 من قانون المدني "بحيث يتعين على المحكمة تعين خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا متساوية[2].

أما إذا تعلق بدعوى الحجر، هنا يتعين على القاضي الاستعانة بأهل الخبرة في إثبات أسباب الحجر، وهذا طبقا لأحكام المادة 103 من قانون الأسرة " للقاضي السلطة تقديرية بخصوص تعين الخبراء أو عدم ندبهم فأن له أيضا حرية تحديد نوعية وعدد الخبراء [3].

[1] – المادة 126 من قانون 08-09 ، مرجع سابق .

[2]– ينظر المادة 724 الفقرة 02 من الأمر58/75، المؤرخ في 1975/09/26 ،المتضمن القانون المدني" وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبير أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصص.

[3]– 103 من قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة ،المعدل والمتمم "يجب أن يكون الحجر بحكم وللقاضي أن يستعين بأهل الخبرة في إثبات أسباب الحجر".

ثالثا :الصفة التبعية للخبرة القضائية

يرى المشرع أن هذه الخاصية تعني أنه لا يجوز كقاعدة عامة أن يكون طلب تعيين خبير محلا لدعوى أصلية، دون إن تكون هناك دعوى في موضوع معين قائمة أمام القضاء، فتمثل حينئذ وسيلة إثبات تساعد في حسم النزاع .

وهذه الصيغة تنشأ في قرار صادر من القاضي عكس وسائل الإثبات الأخرى ،إلا أن هذه القاعدة يرد عليها استثناء في حالة واحدة فقط ،وهي الحالة المنصوص عليها في المادة 77 [1]من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "بحيث يجوز بمقتضى نص المادة سالفة الذكر ،والمتعلقة بإثبات حالة ،لكل ذي مصلحة قصد إقامة الدليل على وقائع الاحتفاظ به للاعتماد عليها في دعوي مستقلة ".

بحيث تفترض الخبرة القضائية وجود نزاع قائم، و تمثل هذه الخبرة وسيلة إثبات تساعد في حسم النزاع ويرفض القضاء أن تكون الخبرة مستقلة عن أي نزاع لأن طلب الخبرة هو من إجراءات الإثبات التي يلجأ إليها الخصوم أو القاضي بصدد دعوى قائمة بالفعل ومن ذلك فقد أجيز اللجوء إلى الخبرة كاستثناء في الدعاوى الاستعجالية التي يجب أن تتوافر بشأنها صفة الاستعجال ،فيجوز لقاضي الأمور المستعجلة ندب خبير للانتقال والمعاينة وسماع الشهود لإثبات حالة يخشى من ضياع معالمها

الفرع الثالث:أنواع الخبرة القضائية

لقد أصبحت الخبرة القضائية في التشريعات المعاصرة ذا أهمية بالغة في الإثبات وذلك لإسهامها في تحقيق العدالة وتنوير القاضي لأنه لا يحيد في أحكامه على روح القانون وإن الاستعانة بالخبراء على تعددهم يبين في الحالات التي يتعذر الوصول إلي الحقيقة لتوقف الأمر على بعض النواحي الفنية التي تستلزم تدخلهم ،وتحقيقا لذلك كانت الخبرة القضائية على أنواع عدة يمكن إيجازها فيما يلي :

[1] - المادة 77 من قانون 08-09 ، مرجع سابق .

أولا:الخبرة الأصلية

وهي الخبرة بصفة مطلقة ،والتي تأمر بها المحكمة للمرة الأولى ،حينما يستعصى عليها الأمر في 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 المأمورة بها أو حسب موضوعها أو طبيعتها أو أهميتها.[1]

ثانيا: الخبرة المضادة

إذا تبين للقاضي بأن الخبير أو الخبراء أنجزوا المهمة التي كلفوا بها ،غير أنه ليس باستطاعته الفصل في القضية ،إما لعدم عدالة الحل المقترح في تقرير الخبرة ،أو أن تقارير الخبرة المطروحة أمام الجهة القضائية متناقضة ،ففي هذه الحالة وغيرها يمكن للقاضي اللجوء إلي خبرة مضادة يلتزم فيها الخبير المكلف بالقيام بالمهام نفسها ،حيث يقوم بمراقبة صحة المعطيات وسلامة النتائج وذلك بواسطة خبير أو عدة خبراء، وتسميتها بالمضادة لا تعني المعاكسة ،وإنما هي تندرج في إطار تمكين الخصوم من كل وسائل دفاعهم[2].

كرست المحكمة العليا هذا النوع من الخبرات القضائية في قرارها الصادر بتاريخ 1998/11/18 "إذا ثبت تواجد تناقض بخبرة وأخرى وتعذر رفض النزاعين الطرفين وجب الاستعانة بخبرة فاصلة وعدم الاقتصار على خبرة واحدة ولما ثبت في القرار المطعون فيه أن جهة الاستئناف اعتمدت الخبرة الثانية ورجحتها على الخبرة الأولى المتناقضة معها دون تعليل كاف ،فإنها تكون قد إساءات تطبيق قواعد الإثبات ،والقصور في التسبب ،مما يعرض القرار لنقض[3]

ثالثا: الخبرة الجديدة

هي الخبرة التي تقوم بها المحكمة عندما ترفض نهائيا الخبرة الأصلية، لأي سبب من أسباب كالبطلان مثلا فللقضاة مطلق الحرية في الأمر بخبرة جديدة،إذا كانت الخبرة الأول مشوبة بقلة العناية والافتقار إلى المعلومات

---

[1]- بهلول زهر دين، مرجع سابق، ص 13.

2-مراد محمود شنيكات ،مرجع سابق،ص98.

[3]-سي يوسف شيخه ،الخبرة القضائية في المنازعات العقارية،رسالة لنيل شهادة ماستر ،جامعة ابن خلدون تيارت،تخصص قانون عقاري ،2017،ص 16.

اللازمة وللخصوم أن يطلبوا ذلك أيضا بغية إيراد براهين جديدة من عناصر الدفاع في قضياهم، ويمكن الأمر بخبرة جديدة في الصور التالية [1].

- إذا كان التقرير معيبا في شكله أو مشوب بانحيازه إلى خصم من الخصوم؛
- إذا كان التقرير ناقصا أو غير كاف في نظر المحكمة أو المجلس؛
- إذا جد جديد في القضية، بعد أن أودع التقرير المتعلق بحل النزاع.

ولقد قضت محكمة قالمة القسم العقاري رقم51/06 المؤرخ في 06 /2006/03 بما يلي"باستبعاد تقرير خبرة الخبير الغير ،وفي بشير، والقضاء من جديد يتعين السيد جبار مسعود لتسند إليه ،نفس المهام القاضي بشأنها الحكم التحضيري السابق. "

ولقد جاء في إحدى حيثيات الحكم أنه" وباستقراء النتائج التي خلص إليها الخبير المنتدب تبين للمحكمة ،بأنه لم يرد على الأسئلة المطروحة للإجابة عليها بموجب الحكم محلا لاسترجاع ،لاسيما ما تعلق منها بمدى مطابقة العقود على القطعة الأرضية موضوع المطالبة القضائية ،ودون تبيان مركز كل واحد من الطرفين بالنسبة له[2].

وأمام هذه الإغفالات الهامة يعد تقريرا الخبرة مشوبا بالنقص فيتعين استبعاده ،والقضاء من جديد بتعيين خبيرا آخر تستند إليه نفس المهام المقررة في الحكم القاضي بالخبرة.

رابعا: الخبرة التكميلية

وهي الخبرة التي تأمر بها المحكمة عندما ترى نقصاً واضحا في الخبرة المقدمة إليها أو أن الخبير لم يجب عن جميع الأسئلة والنقاط الفنية المعين من أجلها أو أنها لم تستوفى حقها من البحث أو التحري فتأمر المحكمة باستكمال النقص الملحوظ في تقرير الخبير ، وتسند الخبرة التكميلية إلى الخبير الذي أنجز الخبرة أو إلى خبير آخر.

[1] – مفلح عواد القضاة، البيانات في المواد المدنية والتجارية، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، 1996، ص403.

[2] – لحسن بن شيخ ،مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية ،دار هومة ،الجزائر 2002،ص 232 .

وهذا ما نصت عليه المادة141 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 الضرورية[1].

المطلب الثاني:الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وتميزها عن وسائل الإثبات الأخرى

لقد تعددت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية للخبرة القضائية ،فقد ذهب جانب من الفقه إلى أن الخبرة عبارة عن أداة إثبات وذهب جانب آخر إلى اعتبار الخبرة أداة لتقدير الدليل ،أما الجانب الثالث ذهب إلى أن الخبرة هي عبارة عن وسيلة لمساعدة القاضي في فهم بعض المسائل الفنية التي لا يمكنه التوصل إليها بعنايته الخاصة أما الاتجاه الرابع فقد ذهب إلى أن الخبرة نوع من أنواع المعاينة[2]، وسنتعرض من خلال هذا المطلب؛ الطبيعة القانونية القضائية في الفرع الأول ثم تميزها عن وسائل الإثبات الأخرى في الفرع الثاني كما يلي:

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية

اختلف الفقه حول الطبيعة القانونية للخبرة وانقسم إلى عدة أراء وهذا ما سيتم تبيانه وفق لأراء التالية:

الرأي الأول:الخبرة نوع من الشهادة

يرى هذا الرأي أن كل من الخبير والشاهد يدلي بمعلومة ويحلف يمينا ،وهذا الأمر أكد عليه المشرع الجزائري من حيث إلزام الخبير بأداء اليمين[3]وإمكانية الإدلاء بتقرير شفاهة أمام المحكمة ،لكن الخبرة تشترط أن يكون الشاهد يتمتع بأهلية معينة ليست متوفرة لدى الجميع.

إلا أن بعض الفقهاء عارضو هذا الرأي بحيث اعتبروا الشهادة تصرف يصدر عن إنسان عاش واقعة، كما يعتبر البعض الأخر من الفقه إن الخبرة نوع من الشهادة فكلاهما يتطلب اليمين ،إلا أن هناك فروق بينهما.[4]

---

[1]- ينظر المادة 141 من القانون رقم 09/08 ،المرجع السابق .

[2]-محمود مراد شنيكات ،مرجع سابق ،ص 112.

[3]- المرجع نفسه ،ص 106.

[4]- بهلول زهر الدين، مرجع سابق، ص11.

فالشهادة تتوقف على من يدلي بها دون سواه كما تتضمن الإدلاء بواقعة شهدها الشاهد ولا تتطلب خبرة ودارية أو فنا أو تخصصا ويشترط في الشاهد سلامة إدراكه.

أما عن الخبرة يمكن استبدال الخبير بغيره وأن الخبير يشترط أن يكون متخصصاً في ذلك المجال في حين أن الخبير لا يشهد الواقعة بل يعمل على إثباتها كإثبات تزوير أو حالة عقلية لشخص ما،ويمكن للخبير أن يمتنع عن أداء الخبرة أو يعتذر عنها عكس الشاهد فهو ملزم للإدلاء بها ،ويمين الخبرة تتضمن تعهد الخبير بأداء عمله.

الرأي الثاني: الخبرة مجرد وسيلة لتقدير وتقييم دليل مطروح على القضاء

يرى أصحابه أن الخبرة ليست إثبات في حد ذاتها ولا تمثل دليلاً إذ لا يكون لها وجود إلا إذا عجز القاضي عن تقييم دليل إثبات مقدم في الدعوى[1]، ليساعده على إزالة ذلك الغموض ،فالخبرة لا تقوم إلا إذا كان هناك إشكال أو غموض أمام القاضي بشأن دليل إثبات مقدم في الدعوى المطروحة أمامه ، في هذه الحالة يلجأ القاضي إلى المختصين في المجال (الخبراء) لإزالة هذا الإشكال أو الغموض ، فالخبرة في عصرنا الحديث تستعمل في حالات كثيرة مثل تقدير سلامة المدارك العقلية وغيرها من مسائل الأخرى.

الرأي الثالث:الخبرة مجرد إجراء يساعد القاضي

ذهب أصحاب هذا المذهب إلى أن الخبرة مجرد إجراء يساعد القاضي وليست وسيلة إثبات،فمسألة الإثبات من وجهة نظرهم هي حلة متوسطة بين القاضي وأطراف الدعوى ،أما الخبرة مسألة متعلقة بالقاضي لوحده ،وله أن يلجأ إليها إذا لم يجد في نفسه القدرة على فهم مسألة ما وتقديرها حق تقدير ،كما له أن يمتنع عن إجرائها إذا اقتنع ورأي أن الخبير لن يضيف له جديدا ،وهذا ما ذهبت إليه أغلب التشريعات والدليل على ذلك أن القاضي غير ملزم بما جاء به تقرير الخبرة [2].

[1]- بهلول زهر دين، مرجع سابق، ص 12.

[2]- مراد محمود شنيكات ،مرجع سابق، ص 112 .

وعموما فإن أنصار هذا الرأي يعتبرون أن الخبير من أعوان المحكمة وأن عمل الخبير جزء من عمل المحكمة ،ووظيفته تقريب الإثبات إلى القاضي إذا يتوسط العلاقة بين الإثبات والقاضي أو المحقق، والخبرة لست وسيلة إثبات لأن وسائل الإثبات تقدم إلى القاضي في حين أن الخبرة من صنع القاضي فهي تساعده في فهم الوقائع المعروضة أمامه.

الرأي الرابع:الخبرة وسيلة إثبات خاصة

يرى أصحابه أن الخبرة وسيلة إثبات تتطلب معرفة خاصة ودراية لا تتوفر في المحكمة يلجأ لها لإثبات واقعة محل النزاع في وسيلة إثبات مباشرة في حل النزاع وإنهائه ،وعموما فإنه ورغم الدور الذي تلعبه الخبرة في إثبات الوقائع، فإنها تظل إجراء مساعد للقاضي للوقوف على حقيقة مادية تتجاوز تكوينه وإدراكه ، وإن كان الأصل العام اعتبارها دليل إثبات وتخرج عن هذا الأصل عندما لا تتدخل لإثبات الموضوع محل الخبرة، وإنما لإزالة الإبهام والغموض الذي يواجه المحكمة ، فبالنسبة للقضاة الخبرة ليست مجرد وسيلة إثبات عادية بل هي من الأمور الجوهرية والهامة في إجراءات التقاضي نظرا لتطور التقني والعلمي في وسائل الإثبات [1].

أما عن الفقه الفرنسي يرى بأنها إجراء فرعي فهي بحق خصومة ملحقة أي أنها تشكل هدف في حد ذاتها وضعت لخدمة التحقيق في الخصومة الرئيسة التي لا يمكن أن توجد الخبرة المستقلة عنها ،كما هو الحال في المواد الإستعجالية,حيث يؤيد هذا الرأي الأستاذ عبد الرزاق السنهوري الذي يرى أن الخبرة عن نطاق موضوعات الإثبات واعتبرها ضمن نظام القضاء،ونحن نميل إلى هذا الرأي وخاصة أن المشرع اعتبر الخبرة القضائية من وسائل التحقيق وأدرجه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية [2].

الفرع الثاني: تميز الخبرة واختلافها عن وسائل الإثبات الأخرى

قد تتشابه الخبرة القضائية مع بعض النظم القانونية كالشهادة والمعاينة ،فجميعها تستخدم لإثبات أو نفي واقعة أو حق أو التزام معروض أماما المحكمة وجميعها من أدوات تطبيق العدالة التي تؤدي إلى إنهاء نزاع

[1]- معتصم خالد محمود حيف، مرجع سابق، ص49.

[2]- المرجع نفسه،ص 50.

،فنجد أنها تلتقي و تفترق في العديد من الأمور و ولإزالة اللبس الذي يتسرب إلى الأذهان من جراء هذا التشابه تتم مقارنة الخبرة القضائية مع بعض هذه الوسائل[1]كما يلي:

أولا :الفرق بين الخبرة القضائية والشهادة

إذا كانت الخبرة تتفق مع الشهادة في أن كل منهما يعد وسيلة من وسائل الإثبات التي يمكن للقاضي الاستناد إليها للفصل في النزاع، فإن الخبرة تتشابه مع الشهادة في جوانب وتختلف عنها في جوانب، أهمها ما يلي:

أجمع الفقه على أن الشهادة هي "إخبار شخص أمام القضاء بواقعة حدثت مع غيره ويترتب عليها حق لغيره ،فحين أننا سبق وأن عرفنا الخبرة بأنها " وسيلة إثبات استثنائية ، تلجأ إليها المحكمة بقصد توضيح مسائل تنطوي على جوانب فنية بواسطة أهل الخبرة والمعرفة المتخصصين وكذلك وفق لإحكام القانون حيث أنه يشبه الخبير الشاهد في أن كلاهما يقر أمام القضاء بالأمور التي شهدها أو لاحظها ،وأن الشاهد يدلي بشهادته للقاضي خاصة في وقائع المادية عما رآها أو سمعها، بينما الخبير يدلي برأيه ،فيما يعرض عليه من ظروف تتعلق بمسائل فنية [2]

مع كل أوجه التشابه التي سبق ذكرها، إلا أنه في المقابل نجد أن الخبرة القضائية تختلف عن الشهادة في العديد من الجوانب ،ذلك أن المحكمة تلجأ للخبرة عندما يكون موضوع نزاع يتطلب معرفة فنية أو تقنية ،بينما تأمر المحكمة بالاستماع إلى شهادة شاهد من أجل الوقوف على حقيقة الوقائع المادية موضوع اختلاف بين الأطراف، فنجد أن الشاهد هو مجرد شخص عادي يروي للمحكمة ما شاهده، أو سمعه ولا يتطلب فيه كفاءة علمية معينة ،بينما الخبير القضائي فهو شخص له مؤهلات علمية وتقنية في ميدان تخصصه ،الأمر الذي يستخلص معه أن للمعرفة الفنية أو العلمية دور أساساً في انتداب الخبير،كما أنه لا يجوز الإثبات بشهادة الشهود إلا في الأحوال التي حددها القانون، في حين أن الخبرة القضائية يتم اللجوء إليها كلما تعلق الأمر بمسألة فنية أو تقنية يتطلب فيهما مؤهلات علمية .

[1] – المرجع نفسه ،ص 51.

[2]– سي يوسف شيخه ،مرجع سابق ،50.

في مجال الخبرة يجوز استبدل خبير بغيره من الخبراء بينما الشاهد لا يتصور استبداله لأن دوره في دعوة قاصر عليه، كما أنا الخبير يخضع أثناء مباشرته لمهامه المتعلقة بالخبرة لرقابة القاضي الذي يعينه[1].

ثانيا :الفرق بين الخبرة والمعاينة

يكاد الفقه يجمع على أن المعاينة هي من مشاهدة المحكمة بنفسها محل النزاع فقد تم تعريفها" بأنها "مشاهدة المحكمة بنفسها محل النزاع على الطبيعة حتى تتمكن من تكوين فهم واقعي صحيح للقضية المعروضة عليها يساعد على فصل فيها إذا لم نجد في أوراق الدعوى م يكفي لذلك" .

وقد ذهب بعض الفقه إلى أن الخبرة نوع من المعاينة تحتاج إلى الإلمام بعلم أو فن ومن هنا نجد أن المعاينة تتفق مع الخبرة في العديد من المسائل [2]:

– أن كلاهما وسيلتا إثبات نص عليها مشرع؛

– أنهما وسيلتين يستمد القاضي قناعته منهما ،وأن كلاهما تأمر بهما المحكمة بمقتضى حكم تمهيدي بناء على طلب من الخصوم أو أحدهم أو تلقائيا من قبل المحكمة، لذا لا يجوز كقاعدة عامة أن تكون الخبرة أو المعاينة هما موضوع الدعوى إلا أن كل من المعاينة والخبرة تخضعان لتقدير المحكمة ؛

– مع كل هذا التشابه بين الخبرة والمعاينة إلا أنا هناك اختلاف بينهما، إذ أن الذي يتولى إجراء المعاينة هي المحكمة سواء أتم ذلك بكامل هيئتها أو أن تندب أحد للقيام به.

يقوم بإجرائها الخبراء الذي يتم اختيارهم والذين يمارسون عملهم تحت إشراف ورقابة المحكمة ، فنجد القاضي ومن خلال المعاينة يصل إلى الوقائع بنفسه بعكس الخبرة التي يصل فيها القاضي للوقائع عن طريق الخبراء ،ويتحدد نطاق المعاينة في الوقائع المادية بشهادة عقار أو منقول أو أشخاص في حين يتحدد نطاق الخبرة في المسائل الفنية أو التقنية ،أضف إلى ذلك أن أعمال المعاينة يتم تدوينها في محضر جلسة في حين أنا أعمال الخبير تدون في تقرير منفصل ويرفق في ملف الدعوة.

[1] - المرجع نفسه، ص 50.
[2] –مراد محمد شنيكات ،مرجع سابق ،ص ص119–122.

ثالثا :الخبرة في الشريعة الإسلامية

عرفت الشريعة الإسلامية الخبرة كوسيلة إثبات، إذ أن هناك أحكام عديدة استنبطت من علماء الشريعة تفيد بقيام الخبرة في الشرع الإسلامي.

حيث جاء في كتاب السر خسي أنه"إذا أشكل على الإمام قيمة المسروق وأختلف أهل العلمي وقال بعضهم قيمتها عشرة دراهم وقال بعضهم أدنى ، لم يقطع ،أن كمال النصاب شرط يراعى وجوده حقيقة وذلك ينعدم عند المقومين".

وجاء في كتاب المغنى لابن قدامه انه "إذا اختلف في داء يختص بمعرفته الأطباء أو داء للدابة, فظاهرة كلام ألخرقي انه إذا قدر على طبيبين أو بيطريين لا يجزئ واحد, لأنه مما يطلع عليه الرجال فلم تقبل فيه شهادة واحدة كسائر الحقوق فإن لم يقدر على اثنين أجزا واحد لأنه مما لا يمكن كل واحد أن يشهد به لأنه مما يختص به أهل الصنعة فاجتزئ فيه ليشاهده واحد"[1]

أما عن الدليل الذي يشير إلى القيام الخبرة في الشريعة الإسلامية فهو قوله تعالى ﴿ وما أرسلنا من قبلك إلا رجالا نوحي إليهم فسئلُوا أهل الذكر إن كنتم لا تعلمون[2]﴾

فالعمل بالخبرة مشروع باتفاق الفقهاء بالرغم من عدم تنظيم آي منهم لها بفرع مستقل من أبواب الفقه المختلفة .

ولقد أقر الفقه الرجوع للخبرة في مسائل عديدة ومثال ذلك رد المبيع لوجود عيب خفي وهذا ما تثبته الخبرة ،وكذلك يرجع للخبرة في بيان العيوب الغير الظاهرة في الرجال أو النساء كإثبات المرأة صحة بكرتها حيث تعرض على قابلة أو طبيبة نساء ،وكذلك الحال لو أريد بيان عيب في الرجل كالعنة مثلا التي تمنعه من الجماع بحيث يرجع للخبرة الطبية في هذا المجال

ويشترط الفقهاء في الخبير أن يكون من أهل المعرفة فعلاً في تخصصه الذي يسأل فيه، ولم يشترط المالكية فيه جنساً معيناً فقد يكون ذكراً أو أنثى مسلم أو كافراً.

[1] – مراد محمد شنيكات،مرجع سابق, ص123.

[2] –سورة النحل, الآية رقم,43.

وقال بعض الجعفرية أنه لا يشترط في الخبير العدالة ولا حتى الإسلام كما هو مطلوب في الشهادة، لأن الشهادة تكون عن حس أما الخبرة فتكون عن رأي وحدس[1].

ويرى الحنابلة قبول قول الواحد من الخبراء مع أولوية الاثنين فتصبح لديهم شهادة المرأة الواحدة فيما لا يطلع عليه الرجال حيث يعتبر ذلك من قبيل الخبرة.

ويشير الفقه إلى حالة اختلاف الخبراء عند تعددهم في المسألة الواحدة، فإما أن تسقط أقوالهم معاً أو أن يقضي وفقاً لأعدلهم أو أن يتم إلى خبرة مرجحة [2].

[1] مراد محمد شنيكات،مرجع سابق, ص123.

[2]-مراد محمود شنيكات ،مرجع سابق ،ص ص 123-124.

المبحث الثاني :الإجراءات القانونية للخبرة القضائية

إن الخبرة القضائية تستلزم بعض الإجراءات خاصة والتي نص عليها القانون حيث يستوجب فيها مراعاة بعض، الشروط و الأحكام ،سواء كانت عامة أو خاصة متصلة بالقاضي والخصوم أو بمحل الخبرة ذاتها،وعلى هذا الأساس قسما المبحث إلى مطلبين حيث خصص المطلب الأول للإطار النظري لمهنة الخبير القضائي ،أما بالنسبة للمطلب الثاني يتناول فيه كيفية مباشرة الخبرة القضائية [1].

المطلب الأول:الإطار النظري لمهنة الخبير القضائي

تطلب الخبرة في موضوعات معينة تخرج عن إدراك المحكمة بالضرورة وتقضي بها المحكمة متى اقتنعت، وهو ما يتم تناوله في هذا المطلب ولكيفية إجراء الخبرة من قبل الخبير لا بد من إعطاء تعريف دقيق لشخص القائم بها:

فهو شخص غير موظف، له خبرة فنية في اختصاصات مهنية ،كالمحاسبة أو الطب أو الميكانيك ، أو الطوبوغرافيا ، إلى غير ذلك من الاختصاصات التقنية ،ويتم تعينه من طرف القاضي بموجب حكم تمهيدي أو تحضري بغرض إجراء مهمة فنية يصعب حلها .

الفرع الأول :الشروط العامة لاعتماد الخبراء ومسؤوليتهم

نظم المشرع الجزائري الشروط الواجب توافرها في الخبراء لتسجيل في قوام الخبراء القضائيين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته والمحدد لحقوقهم وواجباتهم[2].

أولا:الشروط الواجب توفرها في الخبراء القضائيين

لابد هنا من التفرقة بين الشروط المطلوبة في الشخص الطبيعي وتلك المطلوبة في الشخص المعنوي:

---

[1]- بهلول زهر دين ،مرجع سابق ،ص 20.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10/10 /1995 ،المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته والمحدد لحقوقهم وواجباتهم.

1- بالنسبة للشخص الطبيعي

لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يسجل في قائمة الخبراء القضائيين إلا إذا توافرت فيه الشروط المنصوص عليها في المادة (4)من المرسوم رقم 95-310 وهي كالتالي. [1]

الشرط الأول: الجنسية الجزائرية مع مراعاة الاتفاقيات الدولية

يعتبر شرط الجنسية شرط تقليدي،وعنصر حاسم لتحديد هوية المتر شح ،حيث يمثل حماية للموظفين ضد مزاحمة ومنافسة الأجانب على الوظائف العامة ،وشرط الجنسية ليس مطلوب فقط لتسجيل في جدول الخبراء القضائيين ،بل مطلوب أيضا للاستمرار فيه أي أنه شرط بقاء واستمرار وليس قبول فقط ،لكن توجد استثناءات ترجع إلى الاتفاقيات دولية.[2]

فالمشرع الجزائري يشترط على كل شخص طبيعي الجنسية الجزائرية حتى يمكن له التسجيل بجدول الخبراء لكن يمكن لدولة الاستعانة ببعض الخبراء الأجانب كاستثناء على الأصل العام في حالة الحاجة لذلك ،ويتم توظيف الأجانب بصفة مؤقت لا دائمة وبعقد محدد وذلك وفقا لأحكام القانون 10/81 المتعلق بشروط تشغيل العمال الأجانب [3] وكذا المرسوم رقم 86-276 المتعلق بشروط توظيف المستخدمين الأجانب في مصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية ، والقانون رقم 08-11 المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها[4]

الخبراء القضائيين، ماعدا الأشخاص المستثنون بموجب اتفاقية دولية ماهر منصوص عليه في الفقرة الأول من المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 95-310

---

[1]- نجمي جمال،إثبات الجريمة على ضوء الاجتهاد القضائي،دار هومة ،الجزائر،ص224.

[2]- ينظرالمادة 07 من الأمر 05-01،المؤرخ 27 /2005/02،المعدل والمتم للأمر رقم 70-86 صادر في 15 /12 /1970المتضمن قانون الجنسية، جريدة رسمية مؤرخة في 14 /1981/07 عدد 15، ص 15.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 86-276، المؤرخ في 11/11 /1986، المتعلق بشروط توظيف لمستخدمين الأجانب في مصالح الدولة والمجمعات المحلية والهيئات العمومية، جريدة الرسمية ، ع 46 ،المؤرخة في 02/07/ 2008 ، ص1883.

[4]- القانون رقم 08-11،المؤرخ 2008/07/25 ، المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم فيها وتنقلهم، المؤرخ جريدة رسمية، ع 36، ص 04.

الشرط الثاني:حصوله على شهادة جامعية أو تأهيل مهني في الاختصاص الذي يتطلب التسجيل

إن إلتحق الشخص الطبيعي بمهنة الخبير القضائي وذلك بغية استعانة القاضي بهم في أمور فنية وتقنية التي ليس له دارية بها.

فالقضاة لدى تصديهم للفصل في القضايا المعروضة عليهم ،يمكن لهما الاستعانة بأهل المعرفة والخبرة لتقديم المعلومات وتوضيح الأمور الغامضة التي تساعدهم في الفصل في النزاعات .وعليه فمن الضروري أن يشترط في الشخص الطبيعي من أجل التسجيل في جدول الخبراء القضائيين أن يكون متحصل على شهادة جامعية أو تأهيل مهني ،ويتم إثبات التأهيل بالشهادات والمستندات التي ترفق مع الطلب [1]

الشرط الثالث:أن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة والشرف

نظرا لأهمية وظيفة الخبير القضائي يشترط المشرع الجزائري أن لا يكون قد ارتكب وقائع تتنافى مع ممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها ويتم تأكيد هذا عن طريق صحيفة الحالة الجزائية للمرشح أو ما تسمى بصحيفة السوابق العدلية، وهذا الشرط ليس بشرط مؤقت عند دخول الوظيفة فحسب، بل هو شرط بقاء واستمرار وبتالي فإنه لا يمكن الالتحاق بالوظيفة لمن تحمل صحيفة سوابقه القضائية، ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها.

والجدير بالذكر هو أن المشرع الجزائري اشترط أن تكون العقوبة نهائية، وبهذا فإن العقوبات الصادرة بصفة غير نهائية لا تكون عقبة للالتحاق بصفة الخبير القضائي

الشرط الرابع:أن لا يكون قد تعرض للإفلاس والتسوية القضائية

الإفلاس هو وضعية قانونية لتاجر توقف عن الوفاء بديونه، أو لم يقبل في التسوية القضائية ويتم الإعلان عنه بمقتضى حكم.

[1]-ينظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 95-310،مرجع سابق .

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يترتب الإفلاس أو التسوية القضائية على مجرد التوقف على الدفع (طبقا لنص المادة 225 من القانون التجاري الجزائري) إلا بعد صدور حكم من الجهة المختصة (محكمة مقر المجلس)[1] وبهذا يكون المشرع الجزائري قد استبعد نظرية الإفلاس الفعلي والتي تعترف بواقعة الإفلاس بعد صدور الحكم مقرر لذلك ،لكن يمكن تقرير عقوبة في حالة التفليس بالتقصير أو التدليس طبقا لنصوص المواد 378 ،379، 380 من قانون العقوبات [2].

يمكن أن ينتهي الإفلاس أو التسوية القضائية وذلك بحكم تصدره الجهة المختصة عند عدم وجود ديون مستحقة أو عندما يكون تحت تصرف وكيل التفليسة ما يكفي لسداد الديون ،ولقد أقرت المادة 357 من القانون التجاري رد الاعتبار للتجار المفلس بعد صدور حكم بانقضاء الديون .

الشرط الخامس:أن لا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة

يجب على الشخص الذي يريد التسجيل بقائمة الخبراء القضائيين أن يكون متمتعا بحقوقه المدنية، ومن أمثلة الحقوق المدنية حق التصويت وحقه في أن يكون أهل للانتخاب ، فإذا حرم الشخص من حق التصويت أو حق الترشح فإنه بالضرورة يصبح غير أهل لممارسة وظيفة عامة،ويمكن أن يتعرض الشخص إلى عقوبات تكميلية تحرمه من حقوقه المدنية فتكون بذلك مانعا لالتحاقه بجدول الخبراء القضائيين .

الشرط السادس:أن يكون قد مارس المهنة أو النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل على تأهيل كاف لمدة لا تقل عن 7 سنوات

يشترط في الشخص الذي يريد التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين، الذي مارس المهنة أو النشاط، وتمكن من الحصول على تأهيل كاف أن يتوفر فيه شرط الخبرة المهنية في الميدان والمحددة قانونا ب 7 سنوات [3].

[1]-ينظر المادة 225 من قانون التجاري الجزائري.

2-ينظر المواد 380/379/378، من الأمر 156/66 المؤرخ في 08 /07 1966/ المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، جريدة الرسمية المؤرخة في 11م1966/07، العدد 49، ص 702.

[3]-ينظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310.

الشرط الثامن:أن تعتمده السلطة الوصية في اختصاصه أو يسجل في قائمة تعدها هذه السلطة

لا بد للشخص الذي يريد التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين أن يكون معتمدا لدى سلطة الوصية التي يخضع لوصايتها، أو يكون مسجلا في القائمة التي تعدها هذه السلطة، ولا بدا لهذا الاعتماد أن يكون في نفس الاختصاص.

2- بالنسبة لشخص المعنوي

تشترط المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 في الشخص المعنوي الذي يترشح للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين[1]، أن تتوفر في المسيرين الاجتماعيين المنصوص عليها في الفقرات 03و 04و05 المادة الرابعة السابقة وهي:

- أن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة والشرف؛

- أن لا يكون قد تعرض للإفلاس والتسوية القضائية؛

-أن يكون الشخص المعنوي قد مارس نشاط لا تقل مدته عن 05 سنوات لاكتساب تأهيل كاف في التخصص الذي يطلب التسجيل فيه؛

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

ثانيا:مسؤولية الخبراء

وردت أحكام جزائيةومدنية تتعلق بمسؤولية الخبير عندما يرتكب خطأ أو جريمة في الأحكام القانونية السالفة الذكر ،كما يلي:

[1]-ينظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310،مرجع سابق .

1- مسؤولية الخبير المدنية

يقصد بالمسؤولية المدنية بوجه عام تعويض الضرر الناشئ عن إخلال هذا الأخير بالتزاماته ،فالخبير القضائي لا يتمتع بأية حصانة فهو يخضع لأحكام المادة 124 من القانون المدني ،إلى جانب نص المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على نوع مسؤولية الخبير القضائي عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء تأدية عمليات خبرته ،رغم أنه بالرجوع إلى الأمر رقم 08/95 المتعلق بالخبير العقاري.نص المادة 26 منه "ويكون المهندسون الخبراء العقاريين في إطار ممارسة مهنتهم مسئولين اتجاه زبونهم في حدود ما اتفق عليه في العقد بالنسبة لكل الوثائق والعمليات التقنية أو الدراسات التي ينجزها"[2]

المادة 50من القانون 09/91 المتعلق بالخبراء المحاسبين ومحافظي الحسابات نصت بقولها "يعد الخبراء المحاسبون أثناء ممارسة مهمتهم مسئولين مدنيا اتجاه زبائنهم في الحدود التعاقدية[3]"

ونص المادة 20 من المرسوم التشريعي المتعلق بالخبير المهندس المعماري يستشف منها بقولها "يجب على كل مهندس معماري أن يصرح قبل أي التزام إزاء زبونه برابطة ذات الاهتمام الشخصي[4]. يفهم من المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،أنه يمكن للخبير أن يطلب إعفائه من المهنة المسندة إليه ويطلب ذلك من القاضي الذي عينه ،أو أن يعفيه من أداء الخبرة المكلف بإجرائها.

---

[1]-ينظر المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون الخبير مسؤولا مسؤولية مدنية ويجوز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف.

[2]-ينظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 08/95 ، المؤرخ في 1995/02/01 ،المتعلق بالمهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية ، ع 20 ،المؤرخة في 1995/05/16 .

[3]-ينظر المادة 50 من قانون رقم 08/91،المؤرخ في 1991/04/27 ،المتعلق بالخبير المحافظ الحسابات والمحاسب المعتمد، جريدة الرسمية عدد20.

[4]-ينظر المواد من 18 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95، مرجع سابق .

2- المسؤولية الجزائية للخبير القضائي

طبقا لما تضمنته أحكام جزائية وكما جاء في قانون العقوبات فيم يخص بعض الجنايات والجنح التي يقترفها الخبير،فنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 310/95 "أن يتعرض الخبير القضائي الذي يبدي رأي كاذبا أو يؤدي وقائع غير مطابقة للحقيقة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 238 من قانون العقوبات[1].

والمادة 54 من قانون 91/08 المتعلق بالخبير المحاسب،التي نصت في الأحكام الجزائية على معاقبة من يمارس بصفة غير قانونية مهنة الخبير المحاسب بغرامة مالية تتراوح من خمسة ألاف إلى خمسين ألف ،وعن العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر حبساً وبمضاعفة الغرامة[2]

ونص المادة 18 من نفس المرسوم"يتعرض الخبير المحاسب الذي يفشي الأسرار التي اطلع عليها أثناء تأديته مهمته إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 302من قانون العقوبات.

والجدير بالذكر أن الخبير العقاري أو المهندس المعماري أو الخبير المحاسب أو الخبير القضائي يتعرض لمتابعة جزائية عن كل فعل مجرم يقترفه ولا يمتلك أي حصانة في هذا الشأن كما أنه قد يقترف جريمة الرشوة فيتابع عن هذا الفعل ،بمعنى في كل الأحوال يتم معاقبته الجزائية في حال ثبوت اقترافه لهذه الجرائم أو غيرها.

3- المسؤولية التأديبية للخبير القضائي

بالرجوع دائم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 95/310سالف الذكر نجده يحدد أنواع العقوبات التأديبية التي يتعرض له الخبير القضائي ،كما يجوز تقرير شطب اسم الخبير من جدول الخبراء ،إذا أرتكب أخطاء مهنية أو أرتكب ما يمس الذمة أو الشرف.

أو ثبت إخلال الخبير القضائي بأحد التزاماته المرتبطة بصفته تلك ،وبالتزامات الناتجة عن أداء مهمته، بأنه تتمثل في العقوبات الآتية(الإنذار ،التوبيخ ،التوقيف لمدة لا تتجاوز 3 سنوات ،والشطب النهائي) وعن توقيع

[1]- ينظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 ،مرجع سابق .

[2]- المادة 54 من قانون 08/91 ،المؤرخ في 1991/04/27،المتعلق بالخبير المحافظ الحسابات والمحاسب المعتمد، جريدة الرسمية 20.

هذه العقوبات هي من اختصاص رئيس المجلس القضائي وتوقيع عقوبة التوقيف المؤقت لمدة لا تتجاوز (3)سنوات والشطب النهائي من جدول الخبراء هي من اختصاص وزير العدل وحده [1].

ومن بين هذه الأخطاء التي ترتب الجزاء التأديبي نذكر ما يلي:

- الانحياز إلى أحد الأطراف أو الظهور بمظهر من مظاهره؛
- المزايدات المعنوية أو المادية قصد تغيير نتائج الخبرة الموضوعية؛
- استعمال صفة الخبير القضائي في إشهار تجاري تعسفي؛
- عدم إخطار الجهة القضائية المختصة بانقضاء الأجل المحدد في الحكم قبل إنجاز الخبرة وإعداد تقرير؛
- رفض الخبير القيام بالمهمة أو تنفيذها في الآجال المحدد[2].

الفرع الثاني: إجراء الخبرة

تخضع الخبرة لعدة إجراءات قانونية مما لا شك فيه أن القاضي قبل أن يأمر بإجراء الخبرة أن يتأكد من كافة الشروط اللازمة في الدعوى وهذا ما سيتم التطرق له من خلال هذا الفرع :

أولا :التقدير المطلق لقضاة الدعوى

للمحكمة أن تأمر بإجراء خبرة من تلقاء نفسها وبغير طلب من الخصوم بل ورغم معارضتهم ، وذلك إذا تعرضت لمسألة فنية ولم يكن في أوراق الدعوى ما يكفي لإنارتها بشأن هذه المسألة ،لأن القاضي مكلف في إطار الوقائع التي يدلي بها الخصوم أن يستخلص الصحيح منها [3] ، نصت المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية" يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبيراً أو عدة خبراء من نفس التخصص أو تخصصات مختلفة [4]".

---

[1]-مرسوم التنفيذي رقم 310/95، مرجع سابق .

[2]-محمد خريط، مرجع سابق، ص ص 55-56.

[3]-بغاشي كريمة ،الخبرة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ،الجزائر ،2009،ص77.

[4]- ينظر المادة 126 من قانون رقم 08-09 ، مرجع سايق .

من خلال استقراء نص المادة يتضح أن الأصل في اللجوء إلى تعيين خبير هو أمر جوازي للقاضي ، حيث يجوز للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بتعين خبير أو خبراء من تخصص أو من تخصصات مختلفة ، غير أنه في الحقيقة هناك حالات يكون فيها تعين الخبير لازما ولا يمكن للقاضي أن يفصل في النزاع المعروض أمامه بغير تواجد الخبير ،وتتنوع هذه الحالات فهناك حالات في المواد المدنية وأخرى في المواد التجارية ،إلا أن الدراسة تنصب على الخبرة في المواد المدنية، وهو ما نصت عليه المادة 693 من القانون المدني" يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس له أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان له ممر ولكنه غير كافي للمرور ،أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي أن تحدث من جراء ذلك [1].

الحالة التي يتم فيها مراجعة البيع في دعوى الغبن طبقا للفقرة 02 من المادة 358 من قانون المدني الجزائري والتي تنص :" ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن عن الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع ، قسمت المال المشاع ،حسب ما نصت عليه المادة 724 من القانون المدني الجزائري، " إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال المشاع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوي على باقي الشركاء أمام المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا متساوية ، إن كان المال يقبل القسمة دون أن يلحق ضرراً بالغير"[2].

ثانياً:طلب إجراء الخبرة من قبل الخصوم

للمحكمة أن تلجأ للخبرة القضائية بناء على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسها متى اقتضت الحاجة لإجرائها، بحيث يحق لأطراف الدعوى محل النزاع أن يقدم للمحكمة التي تنظر النزاع طلب إجراء الخبرة مهما كانت صفة الأطراف المتنازعة،فالمحكمة تأمر بإجراء الخبرة القضائية متى دعت الحاجة إليها سواء طلبها الخصوم أم لم يطلبوها[3]، ويقول في ذلك الدكتور محمود جمال الدين الزكي: "لقاضي الموضوع سلطة التقديرية في الاستعانة بالخبير أو عدم الاستعانة به،دون رقيب عليه ويقال في الفقه للقاضي الاستعانة به رغم اعتراض الخصوم كما أن له عدم الاستعانة به رغم مطالبتهم به،"ونرى أنه من الواجب على الخصم طالب الخبرة أن

[1]- ينظر المادة693 من القانون المدني .

[2]- ينظر المادة 724 من قانون المدني.

[3]-محمد خريط ،مرجع سابق ،ص ص 68-69.

يوضح للمحكمة الأسباب والمبررات والأهمية التي تترتب على طلبه وذلك وصولاً لاقتناع المحكمة بإنتاجية إجراء الخبرة وضرورتها للفصل في النزاع .

في القانون الفرنسي تلجأ المحكمة لخبرة بناء على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسها ،حيث يحق لكل خصم في الدعوى ،سواء أكان مدعياً أو مدعى عليه مدخلا في الخصومة أم متدخلا ،أن يقدم طلبا إلى المحكمة بإجراء الخبرة ،المادة 144 أصول المحاكمة مدنية وتطبيقا لذلك قضت محكمة التميز المصرية الموقرة ،على أنه ،"أنا الخبرة وإن كانت من وسائل الإثبات التي هي من حقوق الخصوم إلا أنه يجوز للمحكمة أن تجربها من تلقاء نفسها لأي لأمر ترى لزومها .[1]

أما عن موعد تقديم طلب إجراء الخبرة من قبل الخصوم ،فيجوز تقديم هذا الطلب في أي مرحلة من مراحل الدعوى ،وبكل دور من أدورها سواء أمام المحاكم درجة الأول أم الثانية أم المحكمة العليا .كما يشترط في الطلب المقدم من قبل الخصوم لإثراء الخبرة شكلا معينا حيث يجوز أن يقدمه شفاهةً تسجله المحكمة في محاضر جلستها أو كتابة غير أن من اللازم أن يضمنه طالبه ،المبررات والأسباب التي استدعت تقديمه ،مبيناً أهمية إجراء الخبرة للبت في الموضوع محل النزاع، بل للخصم أن يطلب إجراء الخبرة مرة أخرى حتى بعد قيام المحكمة بإجرائها وهو ما يسمى بطلب إعادة إجراء الخبرة،وذلك كون أمر المحكمة بالخبرة أو رفضها إجرائها لا يستنفذ ولايتها بشأنها حيث تحكم المحكمة العدول عن إجراء الخبرة في كل وقت وبكل مراحل الدعوى متى قام ما يستدعي العدول[2].

[1]-ينظر المادة 144 من أصول المحاكمة المصري .

[2]-بلعيساوي محمد الطاهر،باطلي غنية ،مرجع سابق ،ص 308.

المطلب الثاني:مباشرة الخبير للخبرة القضائية

لمباشرة الخبرة القضائية ،يجب إتباع وتحديد إجراءات الخبرة ،وعلى هذا لا بد من التطرق لكيفية تعيين الخبير وتنحيته واستبداله وفقا لهذا المطلب كمايلي:

الفرع الأول: تعين الخبراء واستبدالهم

لا شك أن القاضي لكي يأمر بإجراء الخبرة يجب أن يتأكد من كون هذا الإجراء منتج ومفيداً في الدعوى ،ولبيان إجراءات (مباشرة).تعيين الخبير بشكل مفصل سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين فرع الأول تعيين الخبراء واستبدالهم ،أما الفرع الثاني رد الخبراء وتنحيتهم[1].

أولا :تعين المحكمة للخبراء

من خلال استقراء نص المادة 136 من التشريع المصري من قانون الإثبات على أنه " إذا اتفق الخصوم على اختيار خبيراً أو ثلاثة خبراء أقرت المحكمة اتفاقهم ،ولكن في ما عدا هذه الحالة تختار المحكمة الخبراء من بين المقبولين أمامها ،إلا إذا قضت بغير ذلك الظروف[2]

أما بالنسبة لنص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية ولإدارية الجزائري "التي جاء فيها يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة "[3].

يكون تعيين الخبير بناء على قاعدتين أساسيتين هما:

اقتناع المحكمة بإلزامية إجراء خبرة قضائية وذلك لتوضيح بعض النقاط الفنية الغامضة في الدعوى طلب الخصوم أو اتفاقهم (غالب ما يكون الطلب من أحد الخصوم وأحيانا باتفاقهم)، ويجب أن يحتوي طلب تعيين الخبير العناصر والشروط التالية:

- أن يكون طلب تعيين الخبير المقدم للمحكمة واضحاً وصريحا؛

[1]- سي يوسف شيخه ،مرجع سابق، ص 32 .

[2]-ينظر المادة 136 من قانون الإثبات المصري .

[3]-ينظر المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- أن يذكر في الطلب الأسباب التي تدعو إلى إجراء الخبرة القضائية؛

- أن يذكر في الطلب جميع النقاط التقنية التي يجب أن تشملها الخبرة؛

- أن يكون الطلب جديا الغرض منه تنوير المحكمة.

وبعد عرض لجميع حالات تعيين الخبير نتساءل متى يجوز تعيين خبير واحد، ومتى يجوز التعدد، وبالرجوع إلى النصوص القانونية لا يوجد ما يبين كيفية تعيين خبير واحد أو أكثر.

إلا انه من خلال نص المادة 02/126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "إذا كانت القضية المطروحة أمام المحكمة للفصل فيها معقدة ويحتاج توضيحها إلى تخصصات مختلفة لا يمكن لخبير واحد أن يقوم بها بفرده " ، وفي حالة تعدد الخبراء أوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة127 منه.

وفي قرار آخر صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 11/05/1983 حيث جاء فيه:من المقرر قانونا أنه إذا كانت مسألة محل الخبرة الفنية تخرج من اختصاص القاضي ،فإن هذا الأخير يلتزم برأي الخبير ، فإذا حدد الطبيب نسبة مئوية لعجز شخص معين فلا يجوز للقاضي أن يخفض هذه النسبة المئوية إلا إذا استند إلى خبرة الطبيب أخر [1].

- حالة الحجر وهذا ما نصت عليه المادة 103 من قانون الأسرة؛
- حالة إثبات النسب وفقا للمادة 40 من قانون الأسرة ؛
- حالة السياقة في حالة السكر أو تناول المخدرات المادتين (19 ،20 من قانون 04/16)[2].

[1]-سي يوسف شيخه ،مرجع سابق ،ص 36.

[2]-ينظر المادة 103 من قانون الأسرة"يجب أن يكون الحجز بحكم وللقاضي أن يستعين بأهل الخبرة في إثبات أسباب الحجز".

1- سلطة المحكمة في الاستجابة لطلب الخصوم في تعيين خبير

الأصل في المحكمة هو عدم إلزام المحكمة بالاستجابة لطلب تعيين الخبير ،ولكن هناك حالات كثيرة لا يمكن فيها للمحكمة أن تستغني عن الخبرة ،بل يتحتم عليها اللجوء إلى إجراء الخبرة للفصل في دعوى المطروحة والحالات التي تكون فيها المحكمة مرغمة على إجراء هذه الخبرة تقسم وفق الحالات التالية :

- حالة تعويض الإخلاء المنصوص عليها بالمادة 194من القانون التجاري[1]؛

- حالة قسمة المال الشائع بين الشركاء المنصوص عليها بنص المادة 754 من القانون المدني الجزائري؛ - حالة ما بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس وهي حالة التي نصت عليها المادة 358 من القانون المدني الجزائري؛

- الحالات الخاصة بالتعويض عن الأضرار الجسمانية والمادية وهذا ما كدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2001/03/13 حيث جاء فيه " لا يجوز تعويض أي ضرر مادي مسبب لمركبة إذا لم تكن المركبة المتضررة موضوع الخبرة مسبقة"[2].

2- القضايا التي لا يمكن الفصل فيها دون خبرة

هناك نوع أخر من القضايا قد يطرح للفصل فيه ،ولم بنص القانون على إلزام المحكمة بالاستجابة لطلب تعيين الخبير فيها صراحة لكن يفهم منها ضمنيا أن الاستعانة بأهل الخبرة فيها واجب وهذه القضايا موجودة في مختلف فروع القانون نذكر منها على سبيل المثال مايلي[3]:

أ/ في الميدان العقاري

-حالة الاعتداء على الملكية العقارية ؛

-حالة تعيين خبير لتحديد الضرر إثر الاعتداء الذي وقع على المدعى عن المساحة الأرضية المعتدي من قبل المدعى عليه.

---

[1]-ينظر المادة 194 لفقرة 02 "يلحق تقرير الخبرة الذي يجب إيداعه في ظرف شهرين بكتابة الضبط"من قانون 75-59 ، المؤرخ في 1975/11/26 ، يتضمن القانون التجاري ، معدل ومتمم ، جريدة رسمية ، ع 101 ،المؤرخة في 1975/12/19 .

[2]-قرار الصادر بتاريخ 2001/03/13 تحت رقم 230684، مجلة قضائية لسنة 2002، ص 783.

[3]-بلعيساوي محمد طاهر،باطلي غنية ،ص ص309-310.

ب/في ميدان شؤون الأسرة

-حالة عقم الزوج أو الزوجة؛

-طلب الزوجة التطليق للعيب المستحكم في الزوج؛

-حالة إثبات السن.

ج/في ميدان قانون العمل

-حالة حوادث الشغل؛

-حالة التعويض الإستحقاقي؛

-حالة تعيين خبير في المحاسبة للقيام بتصفية حسابات الشركة التجارية.

في هذه الحالات المذكورة نستنتج أن هناك الكثير من الحالات التي لم ينص عليها القانون صراحة على إجراء الخبرة القضائية، لكن وجب فيها إجرائها لأن الواقع يفرض ويحتم على المحكمة الاستعانة بأهل الفن ولاختصاص للفصل في هذا النوع من القضايا.

ثانيا:استبدال الخبير

انطلاقا من نص المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المستندة إليه ،أو تعذر عليه ذلك استبدال بغيره بموجب أمر على عريضة صادرة عن القاضي الذي عينه [1].

- إذا قبل الخبير المهمة ،ولم يقم بها ولم ينجز تقريره ،أو لم يودعه في الآجال المحدد جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف ،وعند الاقتضاء ،الحكم عليه بالتعويضات المدنية ،وبمكن علاوة على ذلك استبداله ،وقد يكون في الحالات الآتية .
- حالة المهمة المستندة إليه ثم يماطل في إنجازها أو لا يقوم بها أصلاً، حالة بناء على طلب الخصوم، أن اسمه شطب من قائمة الخبراء أو أن الخبير قد اعتقل.

[1]- ينظر المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية".إذا رفض الخبير إنجاز المهمة ....استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن قاضي عينه.

بحيث يقوم الطلب بموجب عريضة استبداله ويجب أن يذكر فيها مايلي :(أسماء الأطراف وألقابهم ، ووظائفهم ،وعناوينهم ،وملخصا وجيز عن وقائع الدعوى ،تاريخ الحكم الصادر بتعيين الخبير محل الاستبدال،الأسباب التي دعت إلى طلب استبدال هذا الخبير بغيره[1]

وعلى هذا يقدم العريضة إلى رئيس المحكمة، وتكون موقعة من الطالب نفسه أو من وكيله القانوني أو محاميه.

من خلال استقراء لنص المادة 132 سالفة الذكر يتضح أنه يجوز للخصم الذي يهمه الأمر تقديم طلب استبدال الخبير بغيره وذلك إذا توافرت إحدى الحالات التالية:

-إذا رفض الخبير القيام بالمهمة الموكلة إليه؛

- إذا قبل الخبير المهمة ثم لم يقم بها أو لم ينجزها في المهلة المحددة لها؛

-إذا حصل للخبير مانع من الموانع وهي حالات كثيرة ،بحيث يصبح من غير الممكن قيامه بإنجاز العمل المسند إليه ،كالوفاة أو الشطب أسمه من قائمة الخبراء بعد تعيينه أو اعتقاله ....الخ.

فالمشرع الجزائري لم يحدد الأسباب على سبيل الحصر، بل تركها للظروف والملابسات التي تخص كل قضية، فإذا توافرت إحدى الحالات المذكورة جاز للخصم الذي يهمه الأمر تقديم عريضة استبدال الخبير، مع ذكره البيانات المشار إليها سالفا[2].

الفرع الثاني:رد الخبير وتنحيته

بإمكان كل طرف في الدعوى ممارسة حق رد الخبير وتقديم طلب لهذه الغاية سواء أكان مدعي أم مدعى عليه .ومنهن نرى بأن حق رد الخبير حق اختياري منحه المشرع لأطراف الدعوى في نفس الوقت يمكن تنحيته لأسباب ما أو بطلب منه.

[1]- زهر دين بهلول، مرجع سابق، ص 41.

[2]-سي يوسف شيخه ،مرجع سابق ،ص 54.

أولا :تقديم طلب الرد وإجراءات الفصل فيه

تجيز المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "للخبير أن يرفض المهمة المستندة إليه إن تعذر عليه القيام بها ،وأن يتم استبداله من طرف القاضي بواسطة أمر على عريضة[1]، كما يجوز للخصوم رد الخبير من طرف القضاء بواسطة عريضة تتضمن أسباب الرد إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال(8) أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين.

وما تجدر إليه الإشارة في هذا الشأن أن المشرع الجزائري قد أجاز الحكم على الخبير الذي قبل المهمة ولم ينجزها أو لم يودع تقريره في المعاد المحدد بجميع المصروفات، وأيضا يجوز عليه بالتعويضات المدنية.

كما يجب أن يذكر في العريضة التي تقدم للمحكمة المختصة ،أسم ولقب عنوان الخبير إذا كان شخصا طبيعيا ،أما إذا كان شخصا معنويا فيذكر في العريضة القسم المعني بالرد أو الأشخاص القائمين ،الذين يعنيهم ويذكر أسمائهم في طلب الرد ،وكذا أسماء الخصوم وعناوينهم.

ويسمع القاضي المختص الذي يقدم إليه طلب الرد ،كلا من الخبير محل الرد والخصوم الآخرين، لأن طلب الرد لابد أن يرد فيه أحكام المادة133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.أي سبب قرابة أو إلى أي سبب جدي أخر ،وعلى هذا الأساس يكون من حق الخبير أو الخصم الأخر الإجابة على الأسباب الواردة في عريضة الرد المقدمة للقاضي للفصل فيها كما أنه لابد أن نشير إلى أنه إذا كان الخبير لم يبدأ بعد في تنفيذ مهمته لحين الفصل في طلب الرد[2].

1- أسباب رد الخبير

لقد خول المشرع لأطراف الخصومة رد الخبير وذلك إذا توافر عنصر القرابة وكذا أي سبب جدي وذلك وفقا لنص المادة 02/133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية"لا يقبل الرد إلا بسبب القرابة أو القرابة الغير مباشرة لغاية الدرجة الرابعة أو لوجود مصلحة شخصية أو لأي سبب جدي أخر[3]".

---

[1] -ينظر المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2] - سي يوسف شيخه ،مرجع سابق،ص 55.

[3] - ينظر المادة02/133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يذكر هذا الأسباب على سبيل الحصر بل ذكر هما بصفة عامة، وعلى هذا الأساس فإنه يجوز رد خبير في إحدى الحالات التالية:

- إذا كان له ولزوجته مصلحة شخصية في النزاع؛

- إذا كانت ثمة قرابة أو نسب أو مصاهرة بين الخبير وزوجته وبين أحد الخصوم؛

- إذا كان للخبير مصلحة في النزاع أو لزوجته أو لأشخاص الذين يكون الخبير وصيا أو قيما عليهم؛

- إذا كان للخبير علاقة تبعية مع أحد الخصوم.

- إذا كان الخبير قد سبق له وأن قام بإجراء خبرة في نفس القضية وأعطى رأيه فيها فإذا توافرت حالة من الحالات السابقة أو أكثر وكما يجوز رد الخبير لأي سبب غير الأسباب المشار إليها أنفا؛

- إذا كان السبب من القوة بحيث يستنتج منه أن الخبير لا يمكنه أن يقوم بالمهمة الموكلة إليه بدون ميل أو محاباة أو تحيز ففي هذه الحالة جاز للخصم الذي يرغب في رد الخبير الذي عينته المحكمة من تلقاء نفسها أن يقدم طلب الرد ضمن الشروط والإجراءات المنصوص عليها في المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية".

2- الفصل في طلب الرد

إذا توافرت شروط رد الخبير وقام الخصم الراغب في ذلك بتقديم طلب رد الخبير للمحكمة المختصة خلال المدة القانونية وطبقا لأحكام المادة 133 من قانون سالف الذكر،وجب على المحكمة المختصة الفصل في طلب دون تأخير ،فيجوز للقاضي الذي يفصل في الطلب رد الاستجابة للخصم الذي قدمه ،أو عدم الاستجابة له فإذا كانت أسباب الرد الواردة في الطلب لها ما يبررها وأقتنع القاضي بصحتها وجب عليه فورا أن يأمر برد الخبير وأن يحكم بذلك ،أما إذا كانت الأسباب المذكورة في عريضة طلب رد الخبير غير مؤكدة أو كانت وهمية أو لا أساس لها من الصحة رفض القاضي طلب رد الخبير لعدم توافر أحد العنصرين الواردين في أحكام المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

[1]-ينظر المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا:تنحي الخبير

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 310/95 على أنه يعتين على الخبير القضائي أن يقدم طلبا مسببا لطعن في الحالتين الآتيتين مع مراعاة الحالات الأخرى المنصوص عليها قانونا:

- حين لا يستطيع أداء مهمته في ظروف تقيد حرية عمله أو من شأنها أن تضر بصفته خبيراً قضائياً
- إذا سبق له أن أطلع على القضية في نطاق أخرى.

واستناد لهذه المادة وبعد إحاطة علم الخبير بندبه وفقا لأوضاع المتقدم عرضها بيد الخبير موقفه من قرار القاضي بذلك ،وبكون هذا الموقف إما بقبول المهمة المستندة إليه وإما رفضها والغالب أن الخبير يعلن عن رفضه لإجراء الخبرة بوجه صريح ويكون ذلك إما شفاهاً أو كتابة ،كما يحدث أن يعبر الخبير ضمنيا ويكون ذلك بإمتناعه عن الامتثال أمام الجهة القضائية المختصة لحلف اليمين مثلا .

فقد توجد لدى الخبير المندوب في قضية جارية أمام المحكمة أسباب تجعله يتنحى من أداء المهمة الموكلة إليه وذلك في حالات ذكرتها المادة 11 من المرسوم التنفيذي 95/310 وكذا الحالات التي ذكرتها المادة132 من قانون سالف الذكر بقولها" إذا رفض الخبير إنجازا لمهمة المستندة إليه أو تعذر عليه ذلك"[1].

رغم أن المشرع لم ينص صراحة على تنحي الخبير عن مهامه بل أدرج هذه الحالة في المادة 1/131 من قانون السالف الذكر التي تتكلم عل كيفية استبدال الخبير ،فكان على المشرع آن ينص صراحة على إمكانية تنحي الخبير عن القيام بمهامه إذا توافرت الأسباب التي تستند على أحد أسباب الرد أو لأي سبب جدي أخر يقدمه الخبير[2]

[1]-ينظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 95/ 310 ،مرجع سابق .

[2]-ينظر المادة 132 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خلاصة الفصل الأول

تشابك مصالح الأفراد وتضاربها في مختلف الميادين التجارية والاقتصادية والاجتماعية وتعذر على القضاء الفصل فيها لارتباطها بمسائل فنية ،أدى ذلك بالضرورة إلى اعتماد الخبرة كأداة فعالة ومساعدة للقضاء ،وذلك لإسهامها في تحقيق العدالة وتنوير القاضي،لأنه لا يبتعد في أحكامه على روح القانون ،واستعانة القاضي بالخبراء حاليا ليس حكر على نوع معين من القضايا ،بل أضحت للخبرة أهمية بالغة وكبيرة وذلك في شتى الميادين أو المجالات(المدنية ،والجنائية ...).

ومن خلال ما تقدم تتأكد أهمية ودور الخبير في الحالات التي يتعذر فيها الوصول إلى الحقيقة،في حالة توقف الأمر على بعض النواحي الفنية التي تستلزم تدخله وذلك خاصة في الحالات التي لا تتوفر فيها وسيلة لإثبات ما يدعيه الخصم ،أو لم يكن في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدة المحكمة للفصل فيها.

الفصل الثاني

دور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية

يوجب القانون على الخبير عند الانتهاء من إنجاز المهمة المسندة إليه ، إعداد تقرير كتابي في الأجل المحدد له في الحكم الصادر بتعيينه ، يتضمن نتيجة عمله ورأيه في المسألة الفنية والأوجه التي استند إليها بإيجاز ودقة ،كما يتضمن تاريخ و توقيع الخبير أو الخبراء إذا تعددوا، بالإضافة إلى الوثائق التي استند إليها.

لما ينتهي الخبير من إعداد تقريره يقوم بإيداعه لدى أمانة ضبط المحكمة التي أصدرت حكم تعيينه فيكون محلا لمناقشة أطراف النزاع ، والحكمة من مناقشة تقرير الخبير هو تمكين الخصوم أولا، ثم المحكمة من مناقشة النتائج التي توصل إليها الخبير و المسندات التي استند إليها، قبل الفصل في الدعوى.

ولتقرير الخبير العقاري دور هام في المنازعات العقارية، لا يقل عن أهمية دوره في مد يد العون للقاضي، حيث يقف عاجزا أمام متطلبات تحقيق النزاع المعروض عليه عندما يتعلق إثبات الواقعة بتخصص علمي أو فني يخرج عن حدود إدراكه وعلمه.

لذا قسم هذا الفصل المعنون بدور الخبرة في حل المنازعات العقارية إلى مبحثين ، تم تناول في المبحث الأول القوة الثبوتية لتقرير الخبير، حيث خصص له مطلبين ،في مواجهة الأطراف " المطلب الأول " ، وفي مواجهة القاضي "المطلب الثاني ".أمّا المبحث الثاني خصص لتطبيقات الخبرة القضائية في المنازعات العقارية من بينها المنازعات المتعلقة بدعاوى القسمة القضائية للمال الشائع " المطلب الأول " ،والمنازعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة "المطلب الثاني ".

المبحث الأول : القوة الثبوتية لتقرير الخبرة

تقرير الخبرة من الأدلة التي لم يحدد لها القانون قوة ثبوتية سواء في مواجهة الخصوم أو القاضي ، فإن هذا التقرير يكون في الدعوى دائما محلا لمناقشة أطراف النزاع ،ويمكن أن يكون دليلا من أدلة الإثبات كما منحت المادة 144 من قانون إجراءات مدنية وإدارية لقاضي الموضوع سلطة تقدير نتائج الخبرة ، أي أن المشرع ترك تقدير هذا الدليل للقاضي فله أن يبني حكمه عليه أو يستبعده .

لذا سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين : المطلب الأول حجية التقرير في مواجهة الأطراف ،والمطلب الثاني في مواجهة القاضي .

المطلب الأول: حجية التقرير في مواجهة الأطراف

للخصوم الحق في عدم التسليم بصحة ما جاء بتقرير الخبرة ولهم حق مناقشته إما بتأييده أو دحضه وذلك بإبداء وسائل دفاعهم و دفوعهم بشأن هذا التقرير [1].

حق الخصوم في مناقشة تقرير الخبرة تطبيقا وإعمالا لمبدأ المواجهة بالدليل من خلال إبدائهم وسائل الدفاع بشأن تقرير الخبرة ، وكيف أن المحكمة تكون ملزمة في حالة استيفاء وسائل الدفاع و الدفوع الشكلية بالرد عليها ،وأنه في الحالة التي يدفع فيها الخصوم ببطلان التقرير ويقضي فيها القاضي ببطلانه فإنه يكون ملزما باستبعاد هذا التقرير الباطل وعدم بناء حكمه عليه [2].

الفرع الأول: مبدأ الوجاهية ومناقشة تقرير الخبرة

القاضي ملزم بمراعاة أهم مبدأ تقوم عليه الخصومة القضائية وهو مبدأ المواجهة بين الخصوم ، والذي يقتضي تمكين كل خصم من العلم بطلبات خصمه ودفاعه حتى يتمكن من الرد عليه ، ويؤدي احترام هذا المبدأ متى اقترن بمبدأ حرية الدفاع الذي يقتضي تمكين الخصوم من تقديم الدفوع المثبتة لحقهم إلى إجراء مناقشة

[1]- براهيم بلويس ، حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، ع 5 ، 2018 ، ص 155.

[2]- بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 124.

بين الخصوم بشأن هذا التقرير حتى ينكشف للقاضي حقيقة الدعوى من خلال الأضواء المتعارضة التي تلقى عليها [1].

فيجوز للخصوم إبداء أقوالهم وملاحظاتهم على أعمال الخبير ، ويتعين على المحكمة أن تمكنهم من ذلك وتفتح لهم المجال لتقديم ملاحظاتهم على تقرير الخبير وتمكنهم من استعمال حقهم في مناقشته ، وإن الإخلال بهذا الحق يعد خلالا بحق الدفاع ومن شأنه أن يؤدي إلى بطلان الحكم الصادر في الدعوى [2] .

تقرير الخبرة يكون دائما محلا لمناقشة أطراف النزاع وموضوعا لطعونهم ،وعلى المحكمة فتح المجال لذلك وإن إخلالها بذلك يؤدي إلى بطلان الحكم الصادر في الموضوع .

فالمناقشات المتعلقة بعناصر الخبرة تقدم أمام الجهة القضائية التي فصلت في نتائج الخبرة قبل الفصل في الموضوع، وإلا فإنّها لا يمكن أن تشكل أسبابا لاستئناف الحكم أو الطعن فيه بالنقض [3].

وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2011/07/14 ملف رقم 669244 الذي جاء فيه " أنه لا تشكل المناقشات المتعلقة بعناصر الخبرة أسبابا لاستئناف الحكم أو الطعن فيه بالنقض إذا لم تثر مسبقا أمام الجهة القضائية الفاصلة في نتائج الخبرة " [4].

بما أنّ تقرير الخبرة يعد من أدلة الإثبات في الدعوى ، فإنّ للخصوم حق مناقشة تقرير الخبير ، فيستند إليه الطرف الذي يراه يخدم مصلحته كدليل على صحة ادعائه ، وبالمقابل يكون الحق للطرف الآخر الذي يرى أن تقرير الخبير لا يخدم مصالحه ، إظهار عيوب تقرير الخبير وذلك من خلال إبراز الأخطاء التي ارتكبها الخبير وحتى في مقدرته العلمية .

---

[1]- المرجع نفسه ، ص125 .

[2]- سليمان مرقس ، أصول الإثبات وإجراءاته في المواد المدنية في القانون المصري مقارنا بتقنيات سائر البلاد العربية ،الجزء الأول ،ط 4 ،دار الجيل للطباعة ، مصر ، 1986 ،ص 379 .

[3]- محمد حزيط ، مرجع سابق ،ص160 .

[4]- قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14 الملف رقم 669244 ، منشور بمجلة المحكمة العليا ، العدد الأول لسنة 2012 ،ص 189 .

وتكون مناقشة الخبير من خلال توجيه المحكمة الأسئلة من نفسها أو بطلب من الخصوم ،كما يمكنها القيام بإجراءات تحقيق أخرى مكملة كالمعاينة ، أو الأمر بإجراء خبرة تكميلية إلى نفس الخبير ،أو تعهد ذلك إلى خبير آخر ، إذا تبين لها وجود نقص في الخبرة [1].

أولا: وسائل الدفاع المثارة ضده

هناك شروط معينة يجب توافرها في وجه الدفاع حتى يكون القاضي ملزما بالرد عليه ،وهذه الشروط هي تقديم الطلب في الشكل الذي يطلبه القانون ،وأن يكون الطلب واضحا وجازما ،وأن يكون له علاقة مباشرة بموضوع الدعوى أي منتجا فيها ، وأن يكون لوجه الدفاع المطروح أمام المحكمة دليل يستند إليه في الدعوى [2].

فإذا توفرت هذه الشروط وجب على المحكمة أن ترد صراحة على وجه الدفاع سواء بالقبول أو الرفض وتسبب حكمها وإلا كان مشوبا بانعدام التسبيب .

ثانيا : التزام القاضي بالرد عليها

المحكمة ملزمة بالرد على أوجه الدفاع الجوهرية التي يثيرها الخصوم بشأن تقرير الخبرة وإلا كان حكمها باطلا لقصور تسبيبه ، فمتى توافرت في وسائل الدفاع و الدفوع التي يثيرها الخصوم الشروط السالفة الذكر وجب على المحكمة الرد عليها [3].

ومما قرره القضاء الوطني في هذا الصدد أنه " من المقرر قانونا أن المحكمة تفصل في كل المنازعات المعروضة عليها وخاصة منها ما يتعلق بتكوين حصص الشركاء ،ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون ".

لما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير دون الفصل في المنازعة المتعلقة بتشكيل الحصص خاصة وأن الأطراف مازالوا في حالة شيوع يكونوا قد خالفوا القانون.

---

[1] – محمد حزيط ،مرجع سابق ، ص 163 .

[2] – بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 125.

[3] – المرجع نفسه ،ص135 .

الفرع الثاني: بطلان التقرير

إذا استوفى تقرير الخبير الشروط القانونية ، يكون للمحكمة الحق في تقديره فلها أن تأخذ بما أدلى به الخبير أو لا تأخذ به ، أمّا إذا كان تقرير الخبير باطلا فلا يجوز للمحكمة أن تؤسس حكمها عليه وإلّا أصبح باطلا .

سيتم التطرق أولا "البطلان للإخلال بمبدأ المواجهة" ثم "البطلان لبناء التقرير على شهادة الشهود".

أولا : البطلان للإخلال بمبدأ المواجهة

للخصوم الحق في إبداء وسائل دفاعهم بشأن تقرير الخبرة ،سواء كانت وسائل دفاع شكلية كالدفع ببطلان أعمال الخبير لعدم مراعاة الأوضاع الشكلية التي يوجبها القانون ،كما لو أغفل الخبير إخبار الخصوم للحضور أمامه لسماع أقوالهم ، أو الدفع بأن الأسباب التي أبداها الخبير في تقريره لا تؤدي منطقيا إلى النتيجة التي انتهى إليها ،يقابله التزام المحكمة بالرد عن كل دفاع يعرض عليها إذا تم التمسك به أمام الخبير المنتدب في الدعوى [1].

الخصوم لهم حق الطعن في تقرير الخبير لإخلاله بالشكليات التي يوجبها القانون، والمحكمة ملزمة بالرد على الطعون التي تمسك بها الخصوم.

فالمشرع حينما يفرض على الخبير دعوة الخصوم بموجب كتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسله إليهم قبل اليوم المحدد للاجتماع بخمسة أيام على الأقل إما إلى موطنهم الحقيقي أو محل إقامتهم أو موطنهم المختار فإنه يرمي من خلال هذه الأوضاع الشكلية تمكين الخصوم من إبداء ملاحظاتهم وأقوالهم بشأن عمليات الخبرة [2].

وعليه إذا توافرت هذه المقتضيات التي يستلزمها المشرع في هذا العمل الإجرائي وتم احترام هذه الأشكال، كان هذا العمل صحيحا لأنه تم وفقا لنموذجه القانوني الذي حدده المشرع ، أما إذا لم تتوافر هذه

[1]- بغاشي كريمة ، مرجع سابق ، ص 125 .
[2]- المرجع نفسه ، ص 166 .

المقتضيات الشكلية فإن العمل الإجرائي يكون معيبا لأنه تم بالمخالفة لنموذجه القانوني، ويؤدي إلى عدم إنتاج الآثار التي يرتبها هذا الإجراء لو كان صحيحا[1].

لم ينص المشرع على البطلان كجزاء لمخالفة هذه الأوضاع الشكلية، ويحصر الفقه حالات بطلان الإجراء لعيب شكلي في اتجاهين أساسين هما تحديدها بواسطة المشرع أو بواسطة القضاء.

فقد ينفرد المشرع بتحديد حالات البطلان ،إذ يقرر بألا بطلان إلا بنص في القانون ،فحيث ينص القانون على البطلان كجزاء على المخالفة يحكم به القاضي وحيث لا ينص القانون على البطلان لا يحكم به .وقد يترك تحديد البطلان لتقدير القاضي[2].

إلا أنّ أمر تحديد حالات البطلان لسلطة القاضي هي سلطة تقديرية مقيدة بالغاية من الشكل لذلك صيغت معايير مختلفة لمباشرة هذه السلطة أهمها :

1-معيار الشكل الجوهري: وفقا لهذا المعيار يقضي القاضي ببطلان الإجراء إذا شكلا جوهريا ولو لم ينص المشرع على البطلان، والشكل الجوهري هو الشكل اللازم لتحقيق الغاية التي قصدها المشرع منه.

2-معيار الضرر: وهو الضرر الإجرائي، أي فوات المصلحة التي يقصد القانون تحقيقها بالشكل، أو إهدار الضمانة التي يحققها الشكل للخصم.

3-معيار الغاية : وهو أحدث المعايير وأخذ به كل من التشريعين المصري والإيطالي ،وهذا المعيار ينظر إلى الشكل على أنه غير مطلوب لذاته بل على أساس أنه يرمي إلى تحقيق غاية معينة ،إذا تحققت هذه الغاية امتنع الحكم ببطلان الإجراء رغم مخالفة الشكل المطلوب حتى ولو نص القانون صراحة على البطلان ،وإذا تخلفت الغاية تعين الحكم ببطلان الإجراء حتى ولو لم ينص المشرع على البطلان[3].

[1]- أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية الخصومة والحكم والطعن، ج2، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1995، ص ص 372، 373.

[2]- كريمة بغاشي ، المرجع سابق ، ص 167 .

[3]-وجدي راغب ، الموجز في مبادئ القانون ،ط1،دار الفكر العربي ،1997،ص ص 297-300 .

ويؤدي هذا المعيار إلى أن يبحث القاضي في كل حالة على حدى عما إذا كانت الغاية التي قررها القانون للشكل قد تحققت أو لم تحقق ، ولا يقضى بالبطلان الذي ترتب على العيب الشكلي عدم تحقق الغاية المقصودة منه ، فإذا تحققت الغاية كان الإجراء صحيحا رغم عيبه الشكلي[1].

إن تقدير تحقق الغاية في حالة معينة أو عدم تحققها يخضع لتقدير قاضي الموضوع ، كما هو ملزم بتسبيب حكمه بأن يبين بطريقة محددة بأن الغاية قد تحققت أو لم تتحقق.

إن تقدير ما هي الغاية في الشكل القانوني مسألة قانونية يخضع بشأنها قاضي الموضوع لرقابة محكمة النقض ،فلا يستطيع قاضي الموضوع أن يذهب إلى الغاية من الشكل غاية معينة غير التي أرادها المشرع ، ورقابة محكمة النقض في هذا الشأن تؤدي إلى تقييد سلطة القاضي وتجنب ما يخشى من تعسفه بالنسبة للبطلان[2].

وتعتبر مسألة قانونية أيضا وجوب مراعاة الغاية عند الحكم بالبطلان، فإذا رفض القاضي الحكم بالبطلان غير المنصوص عليه رغم إثبات تخلف الغاية فإنه يمكن نقض هذا الحكم.

فضلا عن ذلك هذا المعيار تمليه القواعد العامة، فإذا تمسك الخصم بالبطلان رغم تحقق الغاية فإنه يستعمل حقه في التمسك بسبب عيب شكلي إذا كانت الغاية التي يتوخاها القانون قد تحققت [3].

كما أن هذا المعيار الأخير هو انتهت إليه المعايير السابقة، فقد عرف الشكل الجوهري بأنه الشكل اللازم لتحقيق الغرض المقصود منه، كما عرف الضرر اللازم للبطلان بأنه تفويت المصلحة أو الغاية المقصودة من شكل الإجراء[4] .

ويستبعد معيار الغاية في حالة ما إذا تم الإجراء كاملا بالشكل الذي يطلبه القانون، فإنه يكون صحيحا بصرف النظر عن عدم تحقق الغاية المقصودة منه، إذ يكفي للقضاء بصحة أعمال الخبير إثباته في محضر

[1]- المرجع نفسه ،ص 300 .
[2]- براهيم بلويس ،مرجع سابق ، ص 158.
[3]- بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص170.
[4]- وجدي راغب، مرجع سابق، ص 300.

أعماله دعوته للخصوم قبل مباشرة المأمورية بالطريقة التي حددها القانون .و للخبير أن يشرع في مأموريته ولو في غيبة الخصوم متى كانوا قد دعوا على الوجه الصحيح[1].

ويكفي أن يدعى الخصوم للحضور أمام الخبير للاجتماع الأول للعمل ،وتكون هذه الدعوى كافية طوال مدة المأمورية مادام العمل فيها مستمرا لم ينقطع ، وعلى الخصوم أن يتتبعوا سير العمل ، ومتى تمت دعوة الخصوم على الوجه الصحيح ، وجب على الخبير أن يباشر أعماله ولو في غيبتهم .

فلقد تقرر بأن "تكليف الخبير للخصوم بالحضور للاجتماع الأول يكفي طوال مدة المأمورية مادام العمل فيها مستمرا لم ينقطع وعليهم أن يتتبعوا سير العمل، وفي هذه الحالة يكون للخبير أن يباشر عمله ولو في غيبتهم "[2].

ولقد تقرر أنه " إذا أنهى الخبير عمله ثم استأنفه مرة أخرى للقيام بإجراء رآه لازما لاستكمال مهمته...فإنه يجب إخطاره للخصوم في اليوم الذي يحدده لذلك ... وعدم توجيه هذا الإعلان يترتب عليه بطلان عمل الخبير[3].

ومن التطبيقات القضائية لهذا المعيار ما قرره قضاء النقض المصري "ولما كان مناط البطلان المتقدم هو وقوع الإخلال بحق الخصوم في الدفاع، فإنه يرتفع بحضورهم عمل الخبير فيما بعد وتمكنهم من الدفاع عن مصلحتهم وإبداء ملاحظاتهم وطلباتهم، وذلك ما ذهبت إليه محكمة النقض الفرنسية إلى انه لا يترتب البطلان إلا إذا نشأ عن عدم دعوة الخصوم إخلال بحقه في الدفاع ، فإن مجرد حضور الخصم جلسة الخبير مع تمكنه من الإدلاء بدفاعه وملاحظاته يسقط البطلان المترتب على عدم دعوته الحضور[4].

يلزم للحكم ببطلان إجراء الخبرة أن يتمسك به الخصم صاحب المصلحة الذي وقع إخلال بحقه في إبداء وسائل دفاعه ،ويجب أن يكون هذا الدفع صريح و واضح وقبل إبداء أي دفع في الموضوع لأن الدفع ببطلان الإجراءات هو دفع من الدفوع الشكلية التي يتعين إبدائها قبل التعرض للموضوع ،فإذا لم يحترم الخصم هذا الترتيب أي بادر في مناقشة تقرير الخبرة قبل إبدائه هذا الدفع الشكلي يسقط حقه في إبدائه وفي حالة

[1]- بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص170.

[2]- المرجع نفسه ،ص 171 .

[3]- بلويس براهيم ، مرجع سابق ، ص 159 .

[4]- بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص ص 171 – 172.

العكس وجب على المحكمة أن ترد على هذا الدفع صراحة قبولا أو رفضا و إلّا تعرض حكمها للنقض والإبطال،ومتى قضت المحكمة ببطلان التقرير فإنها لا تملك بناء حكمها عليه لأن ما بني على باطل فهو باطل.

ثانيا : البطلان لبناء التقرير على شهادة الشهود

الخبرة هي إجراء من إجراءات التحقيق يقصد به الحصول على المعلومات الضرورية عن طرق أهل الاختصاص ،وذلك للبث في مسائل فنية تكون محل نزاع بين الخصوم وذلك لارتباطها بعلوم أو مسائل فنية لا تحيط بها المحكمة ، فوظيفة الخبير تحددها المحكمة وبالتالي لا يتناول أمور أخرى لا تدخل في نطاق وظيفته .

فليس للخبير إجراء تحقيق يكون من شأنه إثبات حق لأحد الخصوم ونزعه عن الآخر ، ذلك أن سلطة التحقيق لا يملكها سوى القضاء ،ولذلك يجب على القاضي أن يحدد مهمة الخبير بكل دقة وبطريقة لا تؤدي إلى تفويض صلاحيات المحكمة لهذا الخبير[1].

إن سماع الشهود يعتبر من باب إعانة الخبير على القيام ببحثه الشخصي الذي قد يصادف أمورا ثانوية لا يستطيع استخراج حقائقها من مجرد الماديات التي يعالج بحثها ، فيضطر إلى التحري عما تعيه صدور الناس من معلومات ليثبت الحقيقة .

فإذا كلف الخبير بتصفية الحساب بين طرفي الدعوى بعد معاينة الأطيان وتقدير ريعها ،فاقتصر الخبير على سماع الشهود من بينهم رجل قال أنه كان من العمال المباشرين للزراعة ،وبني تقديره ريع الأطيان على مجرد القول هذا العامل ،وأثبت هذا التقدير في تقريره دون أن يعاين بنفسه الأطيان ويتعرف معدن أجزائها ويقدر لكل جزء الأجر الذي يناسبه بحسب مشاهدته ومعرفته الشخصية[2].

فتقرير هذا الخبير لا يعتد به كدليل في الدعوى، والحكم الذي يبنى عليه يكون بني على دليل غير قائم في الواقع ويتعين نقضه.

---

[1]- بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 175.

2 - بلويس براهيم ، مرجع سابق ، ص 160 .

المطلب الثاني: حجية التقرير في مواجهة القاضي

رأي الخبير هو رأي استشاري لا يلزم المحكمة ولا يقيد قضائها، على اعتبار القاضي هو صاحب القول الفاصل في الدعوى [1].

فتقرير الخبرة دليل من أدلة الإثبات إلا أنّه ليس بالدليل القاطع أو الحاسم، ويخضع لسلطة المحكمة، والتي لا تتقيد بالرأي الذي انتهى إليه الخبير في تقريره فلها أن تأخذ به أو بجزء منه، ولها أن تقضي بما يخالفه[2].

الفرع الأول :سلطة القاضي بالأخذ برأي الخبير

نصت المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة . القاضي غير ملزم برأي الخبير ، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد نتائج الخبرة ".

للمحكمة السلطة المطلقة في تقدير رأي الخبير غير أن تلك السلطة مقيدة بعدة ضوابط حيث يتعين على القاضي قبل اتخاذ قراره بشأن تقرير الخبرة تمكين الخصوم من مناقشته والإدلاء بملاحظاتهم بشأن ما جاء فيه ، ودراسة ما قدموه من دفوع و انتقادات موجهة إليه ،وأن يقوم بدراسته دراسة معمقة من حيث جوانبه الشكلية والموضوعية .

قد تأخذ المحكمة برأي الخبير وتجعل منه الوسيلة الأساسية للفصل في النزاع، كما لها أن تأخذ بجزء منه وتستبعد الباقي منه، أو تطرح التقرير كاملا.

أولا : المصادقة الكلية على تقرير الخبرة

متى اقتنعت المحكمة برأي الخبير وبالنتائج التي انتهى إليها في تقريره وتبين لها أنه أجاب على جميع الأسئلة المطروحة عليه، تستطيع أن تأخذ بما جاء فيه من نتيجة دون أن تكون ملزمة بالاستعانة بخبير آخر،و للمحكمة السلطة المطلقة في تقدير رأي الخبير، وغالبا ما تأخذ به مادامت المسألة محل الخبرة فنية تخرج عن اختصاص القاضي[3].

---

[1]- محمد حزيط ، المرجع سابق ، ص 163 .

[2]- مراد محمود الشنيكات ، مرجع سابق ،ص232 .

[3]- محمد حزيط ،مرجع سابق ، ص 165 .

غير أن سلطة القاضي في الأخذ بنتائج الخبرة تكون دائما مقيدة بقواعد الإثبات التي حددها القانون ،بأن تكون الواقعة المراد إثباتها واقعة مادية مما يجيز القانون إثباتها عن طريق خبرة ،لأن التصرفات القانونية حدد لها القانون طرق إثباتها ولا يجوز إثباتها عن طريق الخبرة [1].

يجب على المحكمة وقبل تبنيها لرأي الخبير أن تتأكد من احتواء تقرير الخبرة على كافة الشروط المتطلبة قانونا ، وأن يكون مجيبا عن كل الأسئلة الفنية المطروحة بغية تحقيق الهدف المرجو من إجراء الخبرة ، مع التحقق من وجود تناسق بين الأسباب والنتيجة التي يصل إليها الخبير[2].

على القاضي أن يراعي في اعتماده لتقرير الخبرة أن تكون هناك واقعة مادية مما يجوز إثباتها بالخبرة وأن يكون صحيحا، أما إذا كان باطلا فلا يجوز الاعتماد عليه.وعليه إذا قضت المحكمة ببطلان تقرير الخبرة ثم بنت حكمها في الموضوع على تقرير باطل فإن هذا الحكم يكون باطلا لبنائه على إجراء باطل مما يستلزم نقض الحكم.

فإذا التزم الخبير حدود المهمة التي عين من أجلها، فإن المحكمة تعتمد على تقرير الخبرة كعنصر فعال أثناء الفصل في النزاع المطروح، وبالتالي يعتبر التقرير دليلا للإثبات حيث نجد العديد من الأحكام القضائية التي استندت على الخبرة للفصل في النزاع [3].

ثانيا: استبعاد تقرير الخبرة

للمحكمة ألا تأخذ بتقرير الخبير وترفض كل ما جاء فيه بشرط أن تبين أسباب ذلك في حكمها وهذا ما نستخلصه من المادة 144 قانون إجراءات مدنية وإدارية .

[1]- بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 189.

[2]- معتصم خالد محمود حيف ، مرجع السابق، ص 155 .

[3]- جرمولي ندى ،فلة فريال ،قيمة وسائل الإثبات الإجرائية في الإثبات المدني ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص الشامل ، جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ، 2017 ،ص 23 .

وترفض المحكمة عادة الأخذ برأي الخبير كلية إذا تبين لها وجود عيوب ظاهرة في الخبرة أو نقص كبير فيها أو بطلان في الخبرة المنجزة ، وفي هذه الحالة لها أن تأخذ بأدلة أخرى مقدمة في الدعوى متى اقتنعت بها أو بتعيين خبير آخر لإجراء خبرة جديدة أو مضادة [1].

إذا لاحظت المحكمة أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره ناقصة فلها اتخاذ جميع التدابير اللازمة كأن تأمر بإجراء تحقيق تكميلي ، أو استدعاء الخبير أمامها للحصول على الإيضاحات الضرورية ،كما قد تلجأ إلى خبرة مضادة .

إن أسباب استبعاد الخبرة عديدة ومتنوعة بتنوع الحالات التي تدفع لذلك فقد يتجاوز الخبير المهنة الموكلة إليه إلى درجة يفقد معها حياده، كما قد يقوم الخبير بالاستعانة بالوثائق التي يقدمها له أحد الخصوم ويغفل الوثائق المقدمة من الخصم الآخر.فالقاعدة المحكمة لا تلتزم برأي الخبير الذي انتدبته، فلها أن تقضي بما يخالفه أي تستبعده ولا تقضي إلا بما تقتنع به.

ثالثا : المصادقة الجزئية على تقرير الخبير

تملك المحكمة تجزئة تقرير الخبير فتأخذ ببعض ما جاء فيه من أراء التي اقتنعت بها وتطرح الباقي منه ،ويتعين على الحكمة في هذا المقام أن تبين الأسباب التي منعتها من الأخذ بكل ما جاء في التقرير.ولا تلجأ المحكمة لتجزئة تقرير الخبير إلا بعد التثبيت من صحة التقرير واكتمال شروطه [2].

تملك المحكمة تجزئة تقرير الخبير فلها أن تعتمد جزء من رأي الخبير الذي اقتنعت به وتستبعد الباقي لعدم اقتناعها به ، إذ أنها لا تقضي إلا بما تطمئن إليه غير انه يتوجب عليها تبرير الأسباب التي منعتها من الأخذ بكل ما جاء في التقرير .

وقد يكون طرح الباقي من التقرير يرجع إلى تجاوز الخبير ما هو محدد له في مأموريته إلى بحث موضوعات لا تهم النزاع ، وباعتبار لمحكمة الموضوع السلطة التقديرية في تقدير عمل الخبير ،وفي الموازنة بين الأدلة التي تقدم في الدعوى للأخذ بما تطمئن إليه فلها أن تأخذ ببعض ما تضمنه التقرير من أراء وتطرح الباقي [3].

---

[1]- محمد حزيط ، مرجع سابق ، ص 169 .

[2]- مراد محمود الشنيكات ، مرجع سابق ، ص 236 .

[3]- بوفاتح أحمد ، سلطة القاضي المدني إزاء تقرير الخبرة القضائية ، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ، مجلد 8 ، العدد 02 ، لسنة 2019 ، ص 146.

ومن تطبيقات القضاء الإداري الجزائري في هذا الشأن قرار مجلس الدولة بتاريخ 2006/07/12 الذي جاء فيه:

"أن الخبير أنجز المهمة المسندة إليه، وتوصل في خلاصة تقريره إلى أن مبلغ التعويض عن نزع الملكية قدره 5.292.000 دج مستندا في ذلك على سعر 1.350 دج م2 ، حيث بالنظر إلى موقع القطعة الأرضية المنزوعة والى مساحتها والى تاريخ النزع من أجل المنفعة العامة في سنة 2002،فإن التقييم الذي اقترحه الخبير مبالغ فيه ومن ثم يتعين خفضه إلى حد معقول يتوافق مع اجتهاد مجلس الدولة في هذا الشأن ".حيث يتعين تبعا لذلك اعتماد تقرير الخبير جزئيا بخصوص مساحة القطعة المنزوعة وموقعها ، واستبعاده فيما يخص تقييم التعويض عن النزع [1].

الفرع الثاني: القيود الواردة على سلطة القاضي في تقدير تقرير الخبير العقاري

إن مبدأ حرية القاضي بأخذ الخبرة أو عدم الأخذ بها قد لا يكون مطلق ، لذلك انه في حالة اتفاق الأطراف مسبقا أو بكل حرية على الالتزام بما يتوصل إليه الخبير فإن القاضي لا يمكنه مخالفة ذلك ، وكذلك في حالة الموافقة من طرف جميع الأطراف على نتائج الخبرة بعد إنجازها فإن القاضي لا يمكنه رفض تلك الخبرة من الناحية الموضوعية[2] .

يجب على المحكمة وقبل إصدار الحكم على تقرير الخبرة أن تدرس بعمق، وتحاول أن تصل إلى المعنى الذي قصده الخبير وعدم التسرع في تقديرها[3] .

لا يمكن للقاضي وهو يتفحص المعلومات والبيانات التقنية الواردة في الخبرة أن يرجح رأيه الشخصي على رأي الخبير في المسائل التقنية ، ففي مجال العقار كالبناء أو تقييمه أو تعيين معالم حدود أو تعويضات والى غيرها من المسائل الفنية التي تخضع إلى معايير لا يعرفها إلا أصحاب الميدان كالمهندسين المعماريين وذلك

[1]– محمد حزيط ، مرجع سابق ، ص 167 .

[2]– بلويس براهيم ، مرجع سابق ، ص 164 .

[3]– حساني صبرينة ، الخبير القضائي في المواد المدنية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،تخصص المسؤولية المهنية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2013 ، ص 77 .

لا يصوغ لقضاء الموضوع أن يعيدوا النظر في نتائج الخبرة أو تخفيض نسبة وقيمة العقار فإن ما حدده الخبير لا يمكن نقضه إلا عن طريق خبرة أخرى [1].

فرأي الخبير في مسألة فنية لا يجوز لقاضي الموضوع مخالفته إلا برأي فني آخر يفند هذا التقرير، وبالتالي لا تستطيع المحكمة من تلقاء نفسها أن تخالف ما جاء في تقرير الخبير إذا تعلق الأمر بمسألة فنية تستلزم معرفة فنية متخصصة، كما يجب على القاضي تسبيب حكمه سواء كان قد صادق على تقرير الخبرة أو أخذ بما يخالفه ، سواء أجريت خبرة واحدة أو عدة خبرات ، فالقاضي ملزم بعرض الأسباب التي على أساسها استبعد تقرير الخبرة .

إن سلطة القاضي في الأخذ بنتائج الخبرة تكون دائما مقيدة بقواعد الإثبات التي حددها القانون ، بأن تكون الواقعة المراد إثباتها واقعة مادية مما يجيز القانون إثباتها عن طريق خبرة ، أمّا التصرفات القانونية حدد لها القانون طرق إثبات أخرى ولا يجوز إثباتها عن طريق الخبرة[2].

فالتصرفات القانونية حسب ما هو مقرر قانونا يجب إثباتها كقاعدة عامة بالدليل الكتابي مع مراعاة الاستثناءات القانونية التي حددها المشرع دليل إثباتها بشهادة الشهود فلا يتم إثباتها بالخبرة .

فإذا قدر المشرع ضرورة الإثبات بدليل معين فإنه يمنع على القاضي أن يميز الإثبات بدليل في غير الحالات التي يجيز فيها القانون الإثبات بمقتضاه ويتعين على القاضي أن يبين في حكمه الدليل الفني الذي استند إليه في تقرير وجود أو عدم وجود الواقعة الفنية ، وتحديد الدليل الذي كونت قناعتها به ، فإذا لم يبين القاضي الدليل الفني الذي استند إليه يكون قد قضى بعلمه الشخصي وهذا غير جائز فقها و قضاء ، لأن المسائل الفنية تحتاج إلى خبرة أهل الاختصاص[3] .كما يجب على القاضي تسبيب حكمه سواء كان قد صادق على تقرير الخبير أو أخذ بما يخالفه ،فالقاضي ملزم بعرض الأسباب التي استند إليها [4].

[1]- المرجع نفسه ، ص 164 .

[2] - جرمولي ندى ، فلة فريال ، مرجع سابق ، ص 25.

[3]- بلويس براهيم ، مرجع سابق ، ص 165 .

[4]- حساني صبرينة ، مرجع سابق ، ص 78 .

المبحث الثاني: تطبيقات الخبرة القضائية في المنازعات العقارية

إن المنازعات العقارية كثيرة ومتنوعة ، فمنها ما يتعلق بالملكية ومنها ما يتعلق بدعاوى الحيازة ، ونزاعات أخرى متعلقة بالملكية المشتركة والخروج عن الشيوع وغيرها من النزاعات ، فالقاضي عندما تعرض عليه نزاعات تتطلب دراية تقنية وفنية ، فإنه يكلف خبير أو عدة خبراء بموجب أحكام قضائية سواء كانت تمهيدية أو تحضيرية ،قصد تمكينه من معرفة حقيقة النزاع بكل تفاصيله ومساعدته للوصول إلى حل للنزاع المعروض عليه ، في جانبه التقني الذي يكون محله عقار .

ومن بين النزاعات العقارية التي تحتل حيزا أكبر في هذا الشأن، والتي يلعب فيها الخبير القضائي دورا هاما دعاوى القسمة القضائية لعقار شائع ومنازعات التعويض لأجل المنفعة العامة.

المطلب الأول: دعاوى القسمة القضائية للمال الشائع

الشيوع حالة قانونية تنشأ عن تعدد أصحاب الحق العيني ، وهو لا يقتصر على حق الملكية بل يصح أن يتحقق بالنسبة إلى الحقوق العينية الأخرى ، كحق الانتفاع ،والارتفاق ...الخ .

أما الملكية الشائعة فعرفها المشرع الجزائري في المادة 713 من القانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 13 يوليو 2007 " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك ".

فالملكية الشائعة هي التي ترد على شيء معين لأكثر من شخص واحد، فيكون لكل منهم الحق في حصة من الشيء المشاع يخوله سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف بقدر حصته.

ومصادر الملكية الشائعة هي نفسها مصادر كسب الملكية فقد ينشأ الشيوع عادة عن الميراث ، وصية أو عقد كأن يشتري عدة أشخاص عقارا على الشيوع ، وما إلى ذلك من طرق اكتساب الملكية [1].

[1] – بوحديش عادل ، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري ، مذكرة نهاية تكوين لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 14 ، مجلس قضاء بومرداس، 2006 ،ص 02.

القسمة القضائية هي القسمة التي تجريها المحكمة بموجب حكم يصدر عنها ،وتعتبر عملية القسمة القضائية للعقارات وسيلة هامة للخروج من حالة الشيوع باعتبارها من الإجراءات القانونية التي تستهدف الرجوع بالملكية إلى وصفها الأصلي وهو الملكية المفرزة .

فالأصل في القسمة هو أن تتم باتفاق وتراضي جميع الشركاء إلا أنه في الكثير من الأحيان يتعذر الإجماع، وبالتالي لا بديل للخروج من حالة الشيوع إلا باللجوء إلى القضاء، وتكون قسمة المال الشائع عن طريق القضاء في 03 حالات [1]:

- الحالة الأولى : إذا لم يتفق الشركاء على القسمة الاتفاقية ، وأراء أحدهم الخروج من حالة الشيوع فهنا ليس أمامه إلا الرجوع إلى القضاء [2]؛
- الحالة الثانية إذا انعقد إجماع الشركاء على إجراء قسمة اتفاقية، ولكن كان بينهم ناقص الأهلية أو غائب وهنا الولي أو الوصي يستأذن القاضي ورفض القاضي منح الإذن، هنا وجب على الشركاء اللجوء إلى القضاء[3]؛
- الحالة الثالثة: هي التي نصت عليها المادة 181 من قانون الأسرة الجزائري المتعلقة بقسمة التركات، والتي تفرض على الورثة المالكين على الشيوع أن تكون القسمة عن طريق القضاء متى كان معهم وارث قاصر.

الفرع الأول : إجراءات القسمة القضائية والجهة القضائية المختصة بالفصل فيها

القسمة القضائية تتم في صورة دعوى تسمى دعوى القسمة، المحكمة تتولى إجراؤها بناء على دعوى ترفع من أحد الشركاء، وحرصا من المشرع على حماية الشركاء في الشيوع، حدد شروط لرفع دعوى القسمة تتمثل في [4]:

---

[1]- تيقرين تيزيري ، حماني حكيمة ، قسمة المال الشائع في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق ، قسم خاص ،جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2013 ،ص28 .

[2]-المادة 724 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم " إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة ".

[3]- المادة 723 من الأمر 75-58 المعدل والمتمم ، المرجع نفسه .

[4]- قريشي فاطمة الزهراء ، لحمر نادية ، حماية الشريك في الشيوع ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،قسم قانون الخاص ، تخصص القانون الخاص الشامل ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ، 2014 ، ص 49 .

- أن يطلب الشركاء جميعهم أو بعضهم إجراء القسمة ؛
- حضور جميع الشركاء أو من يقوم مقامهم، ويجب على المدعي إعلان باقي الشركاء بعريضة الدعوى؛
- ترفع الدعوى إلى المحكمة المختصة ؛
- ثبوت ملكية الشركاء، بحيث يشترط أن يقدموا وسائل الإثبات أمام محكمة الموضوع والتي لها سلطة تقديرية في ذلك[1] .

فإذا لم يكن الشركاء مجبرين على البقاء في الشيوع بمقتضى نص قانون مثل الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات و الحائط المشترك لان الغرض الذي أعد يقتضي أن تبقى هذه الأجزاء المشتركة دائما على الشيوع ،أو باتفاق بينهم كأن يرى الشركاء أنفسهم مجبرين للبقاء في الشيوع لمدة معينة لا تتجاوز 05 سنوات وهذا استنادا للفقرة الثانية من المادة 722 من قانون المدني "...لا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل تجاوز 05 سنوات فإذا لم تجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه "[2].

وما تجدر الإشارة إليه أن حق القسمة لا يسقط بالتقادم، وعليه سيتم التطرق إلى الخصوم في دعوى القسمة أولا ثم الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها.

أولا : الخصوم في دعوى القسمة

القسمة القضائية تتم في صورة دعوى تسمى دعوى القسمة ، ويبين العنوان أطرافها، و الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها كمايلي:

1- الشركاء في الشيوع

تنص المادة 724 من القانون المدني الجزائري " إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء...".

[1] – قريشي فاطمة الزهراء ، بلحمر نادية ، مرجع السابق ، ص 53 .

[2] – مقرود سليمة ، القسمة الرضائية في العقار المشاع في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر في الحقوق ،تخصص قانون عقاري ،جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ،2015 ، ص 16 .

ما يفهم من هذه المادة أن دعوى القسمة ترفع من أحد الشركاء في الشيوع أو أكثر على باقي الشركاء في حالة عدم اتفاقهم على القسمة، غير أنه يوجد أشخاص آخرين يمكنهم رفع دعوى القسمة متى كانت لهم مصلحة قانونية [1].

و إذا أغفل اختصام بعض الشركاء في الشيوع فإن الحكم الصادر لن حجة عليهم ،وما على هؤلاء الشركاء إلا أن يعترضوا بطريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة طبقا للمادة 191 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية الجزائري .

2- دائني الشركاء

تنص المادة 729 من قانون المدني الجزائري " لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو أن يباع المال بالمزاد العلني بغير تدخلهم، وتوجه المعارضة إلى كل الشركاء ويترتب عليها إلزامهم أن يدخلوا من عارض من الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة ،أمّا إذا تمت القسمة فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا فيها إلا في حالة غش ".

يتضح من هذه المادة أن القانون يخول لدائني كل شريك من الشركاء المتقاسمين أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو أن يباع المال الشائع بالمزاد بغير تدخلهم أو في غيابهم.

لم يفرض القانون شكلا خاصا للمعارضة ، ولكنه استوجب أن توجه إلى جميع الشركاء المتقاسمين ، فإذا تمت المعارضة على هذا النحو، التزم الشركاء بأن يدخلوا الدائنين المعارضين في جميع الإجراءات، ولهؤلاء الدائنين

بطبيعة الحال التدخل من تلقاء أنفسهم وعلى نفقتهم ، وذلك طبقا لما تقضي به قواعد قانون الإجراءات المدنية [2].

ثانيا : المحكمة المختصة بالنظر في دعاوى القسمة القضائية العقارية

إن الاختصاص بالنظر في دعاوى القسمة يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل القسمة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك،وفي مواد الميراث فإن الاختصاص يؤول إلى محكمة مكان افتتاح

[1] – بوحديش عادل ، مرجع سابق ،ص 29.

[2] – محمد حسين قاسم ، موجز الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الأول ،حق الملكية ،منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت ، 2006 ، ص ص 164-165 .

التركة أو أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مون المتوفى طبقا لنص المادة 40 من قانون إجراءات المدنية والإدارية[1] .

بمجرد رفع الدعوى والتي تتطلب إجراءات خاصة كشهر العريضة الافتتاحية طبقا لأحكام المواد 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية ،بالإضافة إلى الشروط العامة لرفع دعوى المتمثلة في الصفة و المصلحة و الأهلية. وعند رفع الدعوى يكلف باقي الشركاء بالحضور، ويجب إعلان الشركاء جميعا بعريضة افتتاح الدعوى وفقا لأحكام المواد من 12 إلى 20 من نفس القانون[2] .

الفرع الثاني: كيفية إجراء القسمة

يقوم القاضي بقسمة المال الشائع وفق ما نص عليه القانون المدني من المواد من 724 إلى 728 فتكون القسمة عينا فيختص كل شريك بنصيبه المفرز وإذا كان المال الشائع لا يقبل القسمة العينية أو كان من شأنها أن تحدث نقص كبير في قسمة المال الشائع فتكون القسمة حينئذ بطريق التصفية[3] .

ما يفهم من هذه المادة أن المشرع أوجد طريقتين لإجراء القسمة، طريق أصلي المتمثل في "القسمة العينية" وطريق احتياطي المتمثل في" قسمة التصفية".

أولا: القسمة العينية

القسمة العينية هي الأصل وبها يعطى المتقاسم جزءا مفرزا من المال الشائع يعادل حصته فيه، والأصل أن يقوم القاضي بنفسه بعملية القسمة العينية ، ولكن الغالب أن ينتدب القاضي خبيرا أو أكثر ليتولى عملية القسمة لما يتطلبه ذلك من عمليات حسابية وفنية يحسن الخبير القيام بها[4].

[1]- المادة 518 من قانون رقم 08-09 ، مرجع سابق .
[2]- قانون رقم 08-09 .
[3]- تيقرين تيزيري ، حماني كريمة ، مرجع سابق ، ص 31 .
[4]- محمد حسن قاسم ، مرجع سابق ، ص 160 .

وهذا ما نصت عليه المادة 724 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الثانية " تعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته ".

فالقاضي هو الذي يتولى القسمة بنفسه وله في ذلك أن يعين خبيرا خاصة إذا كان المال المراد قسمته عقارا.

وللخبرة دور كبير في هذا المجال فتهدف بذلك إلى تحقيق العدالة وفرض مبدأ المساواة في القسمة وبالتالي إرضاء جميع الخصوم [1].

ويتعين على القاضي أن يحدد مهام الخبير بدقة والتي تتمثل في تقويم المال الشائع وقسمته حصصا متساوية على أساس أصغر نصيب، كما يمكنه اقتراح مشروع قسمة يبين أساس اقتراحه.وإذا تعذرت قسمته إلى حصص فإنه يقوم بتحديد حصة مفرزة لكل شريك تعادل حصته في المال الشائع .

يشرع الخبير في القيام بمهامه بالانتقال إلى العقار محل النزاع وإسقاط الوثائق عليه ومطابقتها، إجراء مشروع القسمة بين الشركاء وتحديد وفرز نصيب كل شريك.

بعد إنهاء الخبير لمهمته يقوم بتحرير محضر بذلك يودعه لدى كتابة ضبط المحكمة التي انتدبته للرجوع إليه عند الحاجة، وإذا تعدد الخبراء وجب عليهم القيام بأعمال الخبرة سوية، وبيان خبرتهم في تقرير واحد [2].

عند تكوين الحصص قد تحدث منازعات بين الشركاء المتقاسمين، فتفصل المحكمة في ذلك طبقا للمادة 726 من القانون المدني " تفصل المحكمة في كل المنازعات وخاصة منها ما تعلق بتكوين الحصص ".

والمحكمة تفصل في المنازعات التي تقع بين الشركاء قبل الفصل في دعوى القسمة، وتتمثل هذه المنازعات في [3] :

- المنازعات المتعلقة بتكوين الحصص: تكون عادة متعلقة بتقويم المعدلات أو التشكيك في مدى تساوي الحصص؛

[1]- تيقرين تزيري ، حماني كريمة ، مرجع سابق ، ص 31 .

[2]- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 925 .

[3]-تيقرين تيزيرين ، حماني كريمة ، المرجع السابق ، ص 32 .

- المنازعات التي لا تتعلق بتكوين الحصص، كالتشكيك في ملكية شريك لحصته الشائعة، وما يقوم حول ذلك من منازعات بين الشركاء كالنزاع في مقدار حصة أحد الشركاء.

تفصل المحكمة في هذين النوعين من المنازعات بموجب حكم قابل للاستئناف، ومتى استأنفت هذه الأحكام يتم إرجاء إتمام عملية القسمة إلى حين صيرورتها النهائية.

عندما تفصل المحكمة نهائيا في المنازعات التي أثيرت بين الشركاء يقوم من يهمه التعجيل بتحريك دعوى القسمة من جديد ، بحيث تصدر المحكمة حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز بعد إجراء عملية القرعة.وهذا ما نصت عليه المادة 727 من القانون المدني " تجرى القسمة بطريقة الاقتراع ، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز "[1].

حيث بتأكد المحكمة من صحة النتائج التي توصل لها الخبير تقوم بإجراء القرعة على أساس الحصص التي كونها الخبير العقاري فتعطي لكل حصة رقم وتخلط الأوراق ،وتسحب لكل شريك ورقة ، بحضور القاضي وأمين الضبط والأطراف ، يحرر محضر بذلك يوقعه هؤلاء جميعا ويرفق بملف الدعوى .

يتبين مما سبق أن القسمة العينية تكون بطريق الاقتراع إذا قسم المال الشائع إلى حصص عينية متساوية وعلى أساس أصغر نصيب وهو ما نصت عليه المادة 725 والمادة 727 من القانون المدني الجزائري وأكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها ، منها القرار رقم 242694 الصادر بتاريخ 2001/03/14 الذي جاء فيه "...لما قضى المجلس ببيع العقار بالمزاد العلني دون أن يبرروا اختيارهم ...يكونوا خرقوا أحكام المادة 728 قانون المدني...كما خالفوا أحكام المادة 727 قانون المدني بعدم اتخاذ إجراءات القرعة في قسمة الأملاك الشائعة المفروضة بها مما يجعلهم قد أساؤوا تطبيق القانون وعرضوا قراراهم للنقض ".فالمحكمة العليا اعتبرت عدم إجراء القسمة بطريق الاقتراع متى كانت ممكنة خطأ في تطبيق القانون ، فالقسمة بطريق الاقتراع على هذا النحو ملزمة للقضاة ولأطراف الدعوى [2].

[1]- بوحديش عادل ، مرجع سابق ،ص30 .

[2]- المرجع نفسه ،ص 30 .

أما إذا تعذرت قسمة المال إلى حصص عينية متساوية ،بحيث يتم إكمال الحصة الناقصة عينا بمبلغ نقدي يدفعه صاحب الحصة الكبرى إلى صاحب الحصة الصغرى حتى تتعادل الحصتان ، تتم القسمة بطريق المعدل وهذا ما نصت عليه المادة 725 الفقرة الثانية من القانون المدني " ... إذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه "[1].

تكون القسمة العينية بمعدل، وذلك في حالة إذا لم يتمكن الخبير من أن يجعل الحصص متساوية.

ثانيا:قسمة التصفية

قسمة التصفية ماهي إلا طريقا احتياطيا لإجراء القسمة ، لا يتم اللجوء إليها إلا عند تعذر سلوك الطريق الأصلي أي القسمة العينية إذا كانت مستحيلة أو يترتب عليها انخفاض كبير في قيمة المال.

والقسمة بطريق التصفية تتم ببيع المال الشائع بالمزاد العلني، وقسمة ثمن البيع الذي يرسو عليه المزاد على الشركاء، كل حسب نصيب حصته في المال الشائع [2].

1- حالات اللجوء إلى قسمة التصفية

نصت المادة 728 من القانون المدني "إذا تعذرت القسمة عينا ...بيع هذا المال بالمزاد العلني بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية ، وتقتصر المزايدة على الشركاء إذا طلبوا هذا بالإجماع " ونص المادة 729 من القانون المدني " لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو يباع المال بالمزاد بغير تدخلهم، وتوجه إلى كل شريك...".

يتضح من هذين النصين أن قسمة التصفية تكون في حالتي استحالة تقسيم المال المشاع عينا أو أن قسمته تحدث نقص كبير في قيمته أو الانتفاع به ، تجعل المحكمة تقضي أن تكون القسمة بطريق التصفية ، إذ تصدر المحكمة المرفوع أمامها دعوى القسمة حكما بإجراء البيع بالمزاد العلني الذي يتم وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[1]- قريشي فاطمة الزهراء ، لحمر نادية ، مرجع سابق ، ص 56 .

[2] - بوحديش عادل ، المرجع السابق ، ص 33 .

والمحكمة هي التي تقرر مدى استحالة القسمة من عدمها، ولها أن تستعين بالخبرة خاصة إذا كان المشاع عقار[1].

2- حالات خاصة في قسمة التصفية

إن الأصل في المزايدة أن تكون مفتوحة للجميع سواء كانوا مالكين على الشيوع أو أجانب، غير أن المشرع الجزائري قد أجاز أن تكون مقتصرة على الشركاء فقط، وهذا في حالة إجماع كل الشركاء على ذلك.

أ/ رسو المزاد على أحد الشركاء

إذا عرض المال الشائع للمزايدة العلنية، فإنّه يجوز لأي شخص أن يتقدم للمزايدة، سواء كان شريكا في الشيوع أو من الغير، غير أن المشرع الجزائري أجاز أن تقتصر المزايدة على الشركاء إذا طلبوا هذا بالإجماع ما كرسته المادة 728 [2].

فإذا اتفق الشركاء على أن تحصر المزايدة عليهم دون سواهم، تصبح المحكمة ملزمة بهذا الاتفاق.

غير أنّه ينبغي مراعاة مصلحة ناقص الأهلية، فيجب أن لا تقتصر المزايدة على الشركاء فقط خشية من تواطئهم على إرساء المزاد على أحدهم بثمن بخس فيجب مشاركة أجانب في المزاد بغية الحصول على أعلى الأثمان. كما نجد المادة 89 من قانون الأسرة نصت على وجوب بيع أموال القصر بالمزاد العلني.

وفي حالة رسو المزاد على أحد الشركاء أعتبر البيع قسمة عن طريق التصفية .

ب/ رسو المزاد على أجنبي

إذا تعذر إجماع الشركاء سواء في حالة معارضة أحدهم على ذلك أو في حالة عدم اتفاقه أصلا على اقتصار المزايدة بينهم فقط ، فإن المحكمة تأمر بعرض المال المشاع للمزايدة العلنية المفتوحة على الأجانب ، وعليه أذا رسى المزاد على أجنبي اعتبر في بيعا في علاقة الشركاء بالراسي[3] .

---

[1]- تيقرين تيزيري ، حماني كريمة ، مرجع سابق ، ص 35 .

[2]- تيقرين تيزيري ، حماني كريمة ، مرجع سابق، ص 36 .

[3]- المرجع نفسه ، ص 37 .

المطلب الثاني:منازعات التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تشكل آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إحدى الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية و الاجتماعية ، ويعتبر حق الملكية الخاصة من أهم الحقوق الفردية التي تحضى بتقدير خاص في جميع دساتير العالم فالأصل فيه هو عدم المساس به ولكن الاستثناء هو إمكانية نزع هذا الحق .

إن نزع الملكية أسلوب قانوني كرسته المادة 20 من دستور 96 "لا يتم نوع الملكية إلا في إطار القانون وترتب عليه تعويض قبلي عادل "[1].

وهناك عدة تعاريف فقهية لنزع الملكية من بينها تعريف سليمان الطماوي بأنها "حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة "[2].

وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 02 من قانون 11/91 "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ،ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون نزع ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة "[3].

فنزع الملكية وسيلة استثنائية لاكتساب الملكيات والحقوق لتحقيق المنفعة العامة، جبرا على إرادة أصحابها مقابل تعويض عادل ومسبق.

وما تجدر الإشارة إليه أن التعويض لا يعد ثمنا للأملاك المنزوعة،إنما هو ثمن يجبر ما تعرض له المالك من ضرر وما فاته من كسب .و يحدد حسب القيمة القانونية للأملاك تبعا لما ينتج عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو استعمالها الفعلي من قبل أصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار والصناع والحرفيين [4]،

[1]- سهام قواند ، أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ،تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ،2017 ،ص09 .

[2]- المرجع نفسه ،ص 13.

[3]- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 ،المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،المعدل والمتمم ،الجريدة الرسمية رقم 51 .

[4]- المادة 21 من القانون السابق .

وتقدر هذه القيمة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم ولا تدخل في الحسبان التحسينات التي أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا[1] .

ونجد في هذا الصدد قرار مجلس الدولة رقم 34338 المؤرخ في 27 /2007/06 " من المقرر قانونا أن التعويض عن الملكية يجب أن يكون عادلا ومنصفا، و أن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأملاك...وأن القيمة تقدر من يوم قامت فيه مصالح أملاك الدولة بالتقييم "[2].

وفي حالة رفض المتضرر من عملية النزع للتقدير المقترح من طرف الإدارة له إن يلجأ إلى القاضي ويكون ذلك إطار دعوى قضائية مكفولة بإجراءات قانونية ،يكون القاضي فيها ملزما بالتوفيق بين المصلحة الخاصة للمالك والمصلحة العامة للمجتمع .

فالمنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية تعتبر من بين الضمانات التي جاء بها قانون 11/91المنظم لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ،حيث منح للأطراف في حالة عدم الرضى بتقدير التعويض المتوصل إليه الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري ،حيث يلعب القاضي الإداري دورا هاما في تقدير التعويض[3] .

الفرع الأول : الإجراءات القانونية المتعلقة بدعوى التعويض عن نزع الملكية

إن دعوى التعويض عن نزع الملكية يتم تقريره بناءا على قار التنازل، مما يجعل هذا القرار عرضة للمنازعات في شقه المتعلق بالتعويض[4].

ولهذا يقوم الأطراف المعنيين في حالة رفضهم للتقدير الإداري اللجوء إلى القضاء وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام القضاء وفي الآجال المحددة قانونا.

---

[1]– سهام قواند، مرجع سابق، ص 30.

[2] – قرار رقم 34338 مؤرخ في 27 /2007/06، مجلة مجلس الدولة العدد 09، 2009، ص118.

[3]– كتام عمر ،كنوش فاتح ،التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق ،تخصص قانون الجماعات الإقليمية ،جامعة عبد الرحمان ،بجاية ،2017 ، ص 46.

[4]– أقاوة محمد ،دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق ،قسم القانون العام ،تخصص قانون الجماعات الإقليمية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ،2013 ، ص14 .

أولا : أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

إن دعوى التعويض عن نزع الملكية ترفع كغيرها من الدعوى من طف من له صفة ومصلحة وأهلية طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

وبالرجوع إلى المادة 26 من قانون 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، والمادة 39 من المرسوم 186/39[2] المطبق له أجازت الحق للطرف الذي يهمه الأمر رفع دعوى التعويض أمام القضاء المختص[3].

إذن عملية نزع الملكية تضم 03 أطراف وهم السلطة نازعة الملكية والمنزوع منه الملكية، والمستفيد.

1- الهيئة المستفيدة من عملية النزع

يعتبر المستفيد من نزع الملكية طرفا في الخصام ،وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/10 ،حيث طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا ومجلس الدولة أن المسول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من عملية النزع ، وهو ملزم بالتعويض[4].

أمّا بالرجوع إلى قانون 11/91 والمرسوم التنفيذي المطبق له لم يحددا الأشخاص المستفيدة من عملية نزع الملكية.بينما نجد المرسوم الوزاري المشترك رقم 0007 الصادر في 11 م 1994 قد تناول ذلك ، إذ يمكن مثلا للمؤسسات العمومية الاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به دائما في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة ،ومنه يتضح أن الأشخاص التي تستفيد من هذه العملية هي الأشخاص التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة سواء كانت أشخاص عامة أو خاصة ، يشترط أن لا يخصص نزع الملكية لفائدتها الخاصة[5] .

---

[1]- سليمة صيفاوي ،التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،ع10 ، جانفي2017 ،ص496 .

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جوان 1993 ، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 ، المؤرخ في 17أفريل 1991 ،جريدة الرسمية ،عدد 51 ، الصادرة في أوت 1993 .

[3]- أقاوة محمد ،مرجع سابق ، ص 16 .

[4]- كتام عمر ، كنوش فاتح ، مرجع سابق ،ص 50 .

[5]- سهام قواند، مرجع سابق، ص 26.

2- الإدارة نازعة الملكية

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعد صلاحية من صلاحيات السلطة العامة والتي تقتصر ممارستها على الدولة ، ويمكن أن يكون طلب النوع من طرف أشخاص اعتبارية يحكمها القانون العام ، وقد تكون أشخاص اعتبارية يحكمها القانون الخاص ، مع بقاء سلطة اتخاذ قرار النزع للوالي وحده ، على أن تتم مراقبتها من طرف القاضي المختص[1].

وذلك عندما تقع الملكية على تراب ولاية واحدة ، أما إذا كانت تقع على تراب ولايتين أو أكثر فيتخذ القرار بموجب قرار وزير الداخلية ، أمّا إذا كان المشروع ذو أهمية وطنية واستراتيجي يتخذ القرار بموجب مرسوم تنفيذي .فالوزارة هي التي تصدر قرار المنفعة العامة أما قرار النزع يصدره دائما الوالي ، لذلك يعتبر طرفا في دعوى المنازعة في تقدير التعويض[2] .

إن اقتصار نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة على الدولة سببه أن نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة لان الملكية الخاصة للأفراد محمية قانونا ومضمونة دستوريا، ونزعها يعتبر قيد على الملكية الخاصة لتحقيق المنفعة العامة.

3- المالك المنزوع ملكيته

يعتبر منزوع الملكية كل شخص متضرر من عملية النزع وهو كل شخص طبيعي أو معنوي ، وقد يكون أصحاب الحقوق العينية ،وكذا الشاغلين والمؤجرين والمهنيين والتجار وهذا حسب المادة 21 الفقرة الثانية من قانون 11/91 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بنزع المكية من اجل المنفعة العامة .

و بالتالي يحق لمن اكتسب هذه الصفة أن يخاصم الإدارة النازعة للملكية إذا لم يرضى بالتعويض الذي منحته إياه.

[1]- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ،ط 7 ،دار هومة ، الجزائر ،2009 ،ص 304 .

[2]- أقاوة محمد ، مرجع سابق ،ص 18 .

ثانيا : آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية والجهة القضائية المختصة بها

من خلال هذه النقطة يتم تبيان آجال رفع الدعوى للتعويض عن نزع الملكية ، والجهة المختصة بالفصل في ذلك كمايلي:

1- آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

باعتبار عملية نزع الملكية تتميز بالطابع الإستعجالي الذي ينعكس على ميعاد رفع الدعوى ، حيث أن المشرع ألزم الطرف الذي رفض التعويض الذي قدرته مصالح أملاك الدولة برفع دعواه أمام القضاء في أجل شهر من تاريخ تبليغه قرار قابلية التنازل ، وفي حالة عدم قيامه بذلك خلال شهر من تاريخ التبليغ يصبح التبليغ نهائي[1].

فالتبليغ يعد شكليا جوهريا وهذا ما أقره مجلس الدولة في القرار رقم 15869 حيث أكد على إلزامية تبليغ المعنيين بالقرارات الإدارية الفردية، مستندا في ذلك إلى المادة 35 من المرسوم التنفيذي 131/88 المؤرخ في 1988/07/04 المتضمن العلاقة بين الإدارة و المواطن[2] .

كما نجد المادة 26 من قانون 11/91 تنص " يرفع الطرف المطالب في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي ".

غير أنّه بالرجوع إلى المادة 38 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 التي تنص " يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفحصوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر يوما"،يتبين من هذه المادة أن للأشخاص المنزوعة ملكيتهم لديهم 15 يوما لإبداء رأيهم في مبلغ التعويض من يوم إيداع المبلغ ، وهو نفس الوقت الذي يبلغون فيه بقرار النزع ، وبالتالي السكوت خلال هذه المهلة يعد قبولا لمبلغ التعويض فيسقط حقهم في رفع الدعوى[3].

[1]- سليمة صيفاوي ، مرجع سابق ، ص 498 .

[2]- أقاوة محمد ،مرجع سابق ، ص 21 .

[3]- كتام عمر ، كنوش فاتح ،مرجع سابق، ص56 .

2- الجهة القضائية المختصة في دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

إن المتفحص للمنظومة القانونية لنزع الملكية في الجزائر يرى أن كل من القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي المطبق له 186/93 لم ينصا صراحة على القضاء المختص بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة واقتصر على مصطلح "الجهة المختصة " و"القاضي المختص " [1].

يعتبر القاضي العادي حامي الملكية الخاصة وعلى هذا الأساس يرجع له الاختصاص في كافة المنازعات المتعلقة بها لاسيما نزع الملكية ، ولكن بعد صدور قانون 48/76 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنعة العامة ، أصبحت كل المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من اختصاص القضاء الإداري [2].

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد الاختصاص القضائي في دعاوى الطعن بالتعويض ترفع أمام المحكمة الإدارية طبقا لنص المادة 108 " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل ".وبالتالي عند نشوء نزاع حول التعويض وترفع الدعوى من أحد أطراف نزع الملكية ،يؤول الاختصاص للقاضي الإداري في النظر في الدعوى المرفوعة أمامه ، كما يعتبر اختصاصا أصيلا وهو من النظام العام يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه في أية مرحلة من مراحل الدعوى .

الفرع الثاني: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض

يملك القاضي الإداري في مجال المنازعات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة كل الصلاحيات والوسائل للوصول لتقدير يحقق قواعد العدل و الإنصاف. حيث يتمتع بسلطة واسعة في هذا المجال من أجل الموازاة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، و ذلك بتقدير عادل يشمل جميع الأضرار و ينصف جميع الأطراف.

ومن بين الوسائل اللجوء إلى الخبرة، باعتبار عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية يرتكز على قواعد تقنية وفنية تتطلب معرفة ودراسات يفتقر إليها القاضي الإداري لتقييم وتحديد مبلغ التعويض.

---

[1]- المرجع نفسه ، ص 54 .

[2]- سليمة صيفاوي ،مرجع سابق ، ص 499 .

أولا :تعيين الخبير وتحديد مهامه

توضح هذه النقطة كيفية تعيين الخبير وكذا مهامه المنوطة به كمايلي:

1- تعيين الخبير

يمكن للقاضي الإداري من تلقاء نفسه يأمر بتعيين خبير عقاري لتقييم الأملاك المنزوعة، كما يمكن لأحد أطراف الخصومة طلبه، حيث يقوم القاضي بتعيين خبير واحد أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة، حسب طبيعة كل قضية[1].

وفي حالة ما إذا حدث للخبير مانع لم يتوصل إلى إنجاز خبرته، يمكن لأحد أطراف الخصوم طلب استبداله وذلك بموجب أمر من طرف رئيس المجلس [2].

ويتضمن الحكم بإجراء الخبرة ما يلي :

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة ؛
- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير والخبراء المعنيين مع تحديد التخصص ؛
- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا؛
- تقرير أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط[3].

2- تحديد مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة

- استدعاء الأطراف وسماعهم؛
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي محل النزاع؛
- الانتقال إلى عين المكان وإعداد مخطط الأراضي المنزوعة ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن، وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأرض؛
- إعداد تقييم نقدي للأملاك المزروعة بحسب السعر المعمول به بتاريخ نزع الملكية .

---

[1]- أقاوة محمد ،مرجع سابق ، ص 30 .

[2]- كتام عمر ،كنوش فاتح ، مرجع سابق ،ص 63 .

[3]- المادة 128 من القانون 09/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .

ثانيا: مباشرة الخبير لمهامه وسلطة القاضي اتجاه تقريره

حتى يتمكن الخبير من مباشرة مهامه المكلف بها ، يتعين على الطرف المستعجل أن يقوم بتبليغه القرار الذي عينه وحدد له مهامه ، وهذا بعد أن يودع لدى كتابة ضبط المجلس المبلغ المالي الذي يحدده القاضي الفاصل في النزاع ،كتسبيق عن مصاريف الخبرة[1] .

3- تتلخص مهام الخبير فيما يلي:

أ/ استدعاء الأطراف وسماعهم :

يتعين على الخبير استدعاء أطراف الخصومة قصد الاجتماع بهم، ويكون ذلك بموجب رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام، وذلك قبل 05 أيام على الأقل من اليوم المحدد للاجتماع، ويمكن أن يقلص هذا الأجل في حالة الاستعجال إلى جميع الأطراف [2].

يقوم الخبير بالاستماع إلى المدعي بعد التأكد من هويته وتلقي منه الوثائق التي تدعم موقفه، ونفس الشيء يقوم به مع المدعي عليه، ويقوم بدراسة الوثائق المقدمة له من الطرفين بغية الوصول إلى فكرة أولية حول حقيقة النزاع.

ب/ انتقال الخبير للمعاينة

يتعين على الخبير المكلف بإنجاز الخبرة الانتقال إلى المكان المعين قرار القاضي شخصيا، وإذا وجد ما يمنع الخبير من ممارسة مهامه، يمكنه الاتصال بالقاضي لاستصدار أمر بدخول المكان، وإن اقتضى الأمر الاستعانة بالقوة العمومية [3].

---

[1]- سهام قواند، مرجع سابق، ص 96.

[2] - سهام قواند، مرجع سابق، ص 97 .

[3]- كتام عمر ، كنوش فاتح ،مرجع سابق ، ص 65 .

أول إجراء يقوم به عند الانتقال للمعاينة هو تحديد موقع العقار وحدوده ،والملاك المجاورين له ، وصف العقار و مشتملاته ، ثم يشرع في الأعمال التقنية حسب طبيعة النزاع ، فإن كانت المنازعة حول مساحة العقار المنزوع ملكيته يجري مسحا طبوغرافيا لذلك العقار، لمعرفة مساحته ومساحة الجزء المنزوع بدقة .

ثم يقوم بإنجاز مخطط للموقع الذي سينجز فيه المشروع وتبيان العقارات المعنية بالنزع، وتحديد العقار القائم حوله النزاع وهذا من أجل مقارنته بالمخطط الذي أعدته الإدارة [1].

1- سلطة القاضي حول تقرير الخبير

بعد إنهاء الخبير لمهمته يقوم بتحرير تقريره وإيداعه لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المعينة له، وذلك في الأجل المحدد من طرف القاضي.

ويجب أن يتضمن تقرير الخبرة الخاص بتحديد التعويض عن نزع الملكية مختلف الملاحظات، والإجابات حول المسائل التقنية التي تمكن القاضي الإداري تحديد مبلغ التعويض[2].

القاضي إذا رأى أن الخبير أنجز مهمته على أكمل وجه ،وتوصل إلى نتائج معقولة وأقام خبرته على قواعد صحيحة ،يصادق عليها ويحكم بالتعويض المقدر فيها أو يصادق عليها جزئيا ، أمّا إذا لم يقتنع بما ورد في الخبرة كأن يكون التقييم الذي توصل إليه يفتقد إلى الموضوعية فله أن يرفضه ويعين خبير آخر لإنجاز خبرة أخرى [3].

ومن التطبيقات القضائية في هذا الشأن قرار مجلس الدولة رقم 025250 المؤرخ في 2006/01/24 " حيث أن مبلغ التعويض المقترح من قبل الخبير مبالغ فيه، إذ أنه حدد السعر بالمتر المربع 20.000 دج دون أن يتقيد بأي معيار ، حيث أن المادة 42 من قانون المالية لسنة 2000 تنص صراحة على احتساب التعويض على العقار الغير المسترجع بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية يكون بالهكتار لا المتر المربع ..."[4]

---

[1]- سهام فؤاد، مرجع سابق، ص98.

[2]- أقاوة محمد ، مرجع سابق ، ص 32 .

[3]- سهام قواند، مرجع سابق، ص 99.

[4]- قرار رقم 025250 مؤرخ في 2006/01/24، نشرة القضاة، العدد 59، ص 313.

خلاصة الفصل الثاني

ما يستخلص من هذا الفصل أن الخبرة هي إجراء من إجراءات الإثبات المقررة قانونا ، والتي يستعين بها القاضي في الحالات التي يتوقف الفصل في النزاع المعروض عليه ،على معارف علمية وتقنية تمتاز بدرجة من التعقيد تفوق قدرات القاضي .

لخصوم الدعوى الحق في مناقشة تقرير الخبرة وإبداء وسائل دفاعهم ، سواء كانت دفوع شكلية أو موضوعية و دور الخبير يقتصر على تزويد القاضي بالجانب العلمي أو الفني للواقعة المادية ،أما التقدير القانوني فهو اختصاص أصيل للقاضي .فالمشرع أعطى للقاضي سلطة تقديرية واسعة اتجاه تقرير الخبير ،وذلك يرجع إلى حرية القاضي في تكوين قناعته و باعتبار الخبرة غير ملزمة للقاضي قانونا ، فله أن يأخذ بتقرير الخبير كاملا إذا اقتنع بالنتائج التي توصل إليها الخبير فيستطيع تأسيس حكمه عليها ،أو بجزء منه فقط .كما له أن يستبعده ويقضي بما يخالفه، غير أن سلطته مقيدة بعدة قيود.

للخبرة القضائية في المجال العقاري دور هام في مساعدة القاضي في معرفة حقيقة النزاعات العقارية ، والفصل فيها وحماية الملكية العقارية الخاصة ، سواء في المنازعات المتعلقة بالقسمة القضائية للعقار الشائع ، وذلك بإعداد الخبير لمشروع القسمة وإعداد مخطط الأمكنة ، فرز الأنصبة في "القسمة العينية " أو اقتراحه لبيع العقار بالمزاد العلني إذا لم يكن العقار قابل للقسمة أومن شأنه إحداث نقص كبير في قيمته" قسمة التصفية ."

كما لها دور هام في المنازعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، وذلك من خلال قيام الخبير بتقويم القيمة الحقيقية للعقار وتقدير مبلغ التعويض.

خاتمة

إن الخبرة القضائية وسيلة مهمة تلجأ لها المحكمة كلما قامت في الدعوى مسألة يتطلب حلها معلومات خاصة لا يأنس القاضي في نفسه الكفاءة العلمية أو الفنية لأجلها ،فبلا أدنى شك أن الخبرة القضائية تحتل اليوم مكانة بارزة في الممارسة القضائية ،بل ويجد أنه لا يمكن البث في كثير من القضايا المعروضة أمام المحاكم دون إجراء الخبرة وقد تم في هذه الدراسة لموضوع الخبرة القضائية وفي القضايا الحقوقية بالاستناد إلى النصوص المنظمة للخبرة القضائية ،وبعض المراسيم تطرقنا للمفهوم القانوني للخبرة القضائية من حيث ماهيتها التي تبين أنها وسيلة إثبات استثنائية تلجأ لها المحكمة بقصد توضيح مسائل تنطوي على جوانب فنية وتقنية بواسطة أهل الخبرة والمعرفة ،ومن حيث طبيعتها التي تبين أنها وسيلة إثبات كقاعدة عامة ،وإجراء مساعد للقاضي كاستثناء للقاعدة العامة ،ومن حيث خصائصها كونها تتصف بالصفة الفنية والتبعية والاختيارية ،إضافة إلى أنواع الخبرة والمتمثلة في الخبرة المضادة و الجديدة والتكميلية، وتميزها واختلافها عن الشهادة والمعاينة ، و تم التطرق فيه إلى إجراءات المتبعة في تعين الخبراء وانتخابهم ،بحيث لا حظنا أنه يمكن إجراء الخبرة وانتخاب بناء على تقرير المحكمة ،من تلقاء نفسها أو بناء على طلب احد الخصوم على أنه في حال تم طلب إجراء الخبرة من قبل أطراف الدعوى يكون أمرا تقديراً،كما كشفت لنا الدارسات السابقة مسألة تعيين والشروط الواجب توافرها في الخبير القضائي ، إضافة إلى قيام مسؤوليات الخبير(المدنية) والتي تقوم بدورها على أساس المسؤولية التقصيرية ،نظرا لعدم وجود علاقة تعاقدية بين الخبير وأطراف الدعوى ، إضافة إلى المسؤوليتين "الجزائية والتأديبية"، جراء القيام ببعض الأخطاء أثناء تأديته للمهمة المستندة إليه .

وتناولت هذه الدراسة مدى حجية تقرير الخبرة القضائية في مواجهة القاضي ومواجهة الخصوم ،بحيث تعتبر الخبرة إجراء من إجراءات الإثبات المسموح بها قانوناً تستهدف معاونة القاضي على معرفة حقيقة يصعب عليه معرفتها ،فدور الخبير في الدعوى يقتصر على تزويد القاضي بالمعلومة العلمية أو الفنية ،أي التقدير الفني أما التقدير القانوني أو القول بصحة الواقعة أو عدمها فهي من اختصاص القاضي .

ولا يكفي لأعمال القاضي سلطته التقديرية بشأن الأمر بإجراء خبرة، أن يكون بصدد واقعة مادية ذات طابع فني بل لا بد أن تتوافر في هذه الواقعة الشروط الآتية:

1- أن تكون الواقعة المتنازع عليها من الخصوم، ولكن استثناء يجوز للقاضي الأمر بإجراء خبرة دون أن يكون ثمة نزاع، مثال."كمسؤولية مالك البناء عن الضرر الذي يحدث له جراء انهدام البناء ،فلا مجال للأمر بإجراء

خبرة لإثبات خطأ المالك طالما أن هذا الخطأ مفترض بحيث القاضي يفصل في المنازعات ودعوى التعويض عن هدم البناء ؛

والخبراء هنا لتقيم الأضرار اللاحقة وتقدير التعويض حتى وإن كانت المسؤولية مفترضة ،فقد تحتاج صفة المالك لإثبات ما إذا كان السكن محل الانهدام مالكه أو لغيره وأنه هو المتسبب.

فالخبرة يأمر بها القاضي متى رأى داع لها وفق سلطته التقديرية ،ويكون فقط ملزماً بتبيان الحكم بها واللجوء إليها في تسبيب حكمه، ورغم ما يتمتع به القاضي من سلطة تقديرية إلا أنه هناك بعض القيود التي تحد من سلطته .

2- أن تكون متعلقة بالدعوى، أي أن تكون مصدر حق المدعي؛

3- أن تكون منتجة في الدعوى أي ثبوت الحق للمدعي أما إذا كانت غير منتجة فلا مجال لإجراء؛

مثال " فإذا قام باني منشأة بمواد مملوكة له على أرض مملوكة للغير وكان يعلم بذلك، وطلب مالك البناء هدم هذه المنشأة على نفقة من أقامها وقضي له بهذا الطلب فإن طلبه إجراء خبرة لتقدير المنشأة يكون غير منتج".

4- أن تكون جائزة الإثبات، فإذا كانت الواقعة مستحيلة الإثبات، كمن يدعي الأبوة لمن هو أكبر سن منه أو مستحيلة نزولا على مقتضيات النظام العام ،كإثبات واقعة النسب الغير الشرعي.

ورغم توفر هذه الشروط في الواقعة المادية ذات الطابع الفني فإن القاضي يظل متحفظ بسلطته التقديرية في عدم الاستجابة لطلب الخصوم لإجراء الخبرة شريطة أن يكون الإجراء غير منتج بمعنى أن يجد القاضي في أوراق الدعوى ما يكفي لإنارته حول حقيقة الواقعة المادية .

ولخصوم الدعوى الحق في مناقشة تقرير الخبرة وإبداء وسائل دفاعهم ودفعوهم بشأنه سواء كانت وسائل الدفاع شكلية"كدفع ببطلان تقرير الخبرة لعدم مراعاة الخبير إجراء استدعاء الخصوم " أو" الدفوع الموضوعية"، كالدفع بأن الخبير أثبت في تقريره واقعة غير صحيحة أو الدفع أن الأسباب التي يبني عليها الخبير تقريره غير منطقية،والقاضي في هذا الصدد ملزم بمراعاة أهم مبدأ تقوم عليه الخصومة وهو مبدأ"الوجاهية"،مع مراعاة مبدأ "حرية الدفاع" التي تمكن الخصوم من تقديم الأدلة .

أما عن دراسة مجال الخبرة القضائية في المجال العقاري والتي تتجسد في طلب المحكمة استشارة خبير متخصص في الميدان العقاري ،لأن يدلها إلى حل النزاع المعروض عليها به جله أو جزء منه ، وإن أبرز ما يتم تداوله على أنظار القضاة في هذا الشأن ويعرض على الخبرة نجد القسمة القضائية تحتل حيزاً في هذه المنازعات

ومن هنا تم التوصل إلى العديد من النتائج أهمها:

- أن الخبرة القضائية هي وسيلة من وسائل الإثبات التي نص عليها القانون كقاعدة عامة، وتعتبر إجراء مساعد للقاضي في بعض المسائل كاستثناء للقاعدة العامة؛
- تعيين خبير في مجالات محددة، إذا نص القانون صراحة على ذلك أو في القضايا التي لا يمكن الفصل فيها إلا بإجراء خبرة؛
- أن الخبرة القضائية ليست إلزامية على القاضي وتبقى السلطة التقديرية له بعد التأكد من موضوع الدعوى؛
- أن الخبرة القضائية يقوم بها خبير واحد أو عدة خبراء معتمدين متى رأى القاضي لزوما لذلك؛
- أن تقرير الخبرة غير ملزم للقاضي الأخذ به إلا أن هناك بعض القضايا لا يمكن الفصل فيها دون إجراء خبرة؛
- أن أي إخلال أو تقصير صادر من الخبير أثناء تأديته مهمته قد يعرضه للمسؤولية .

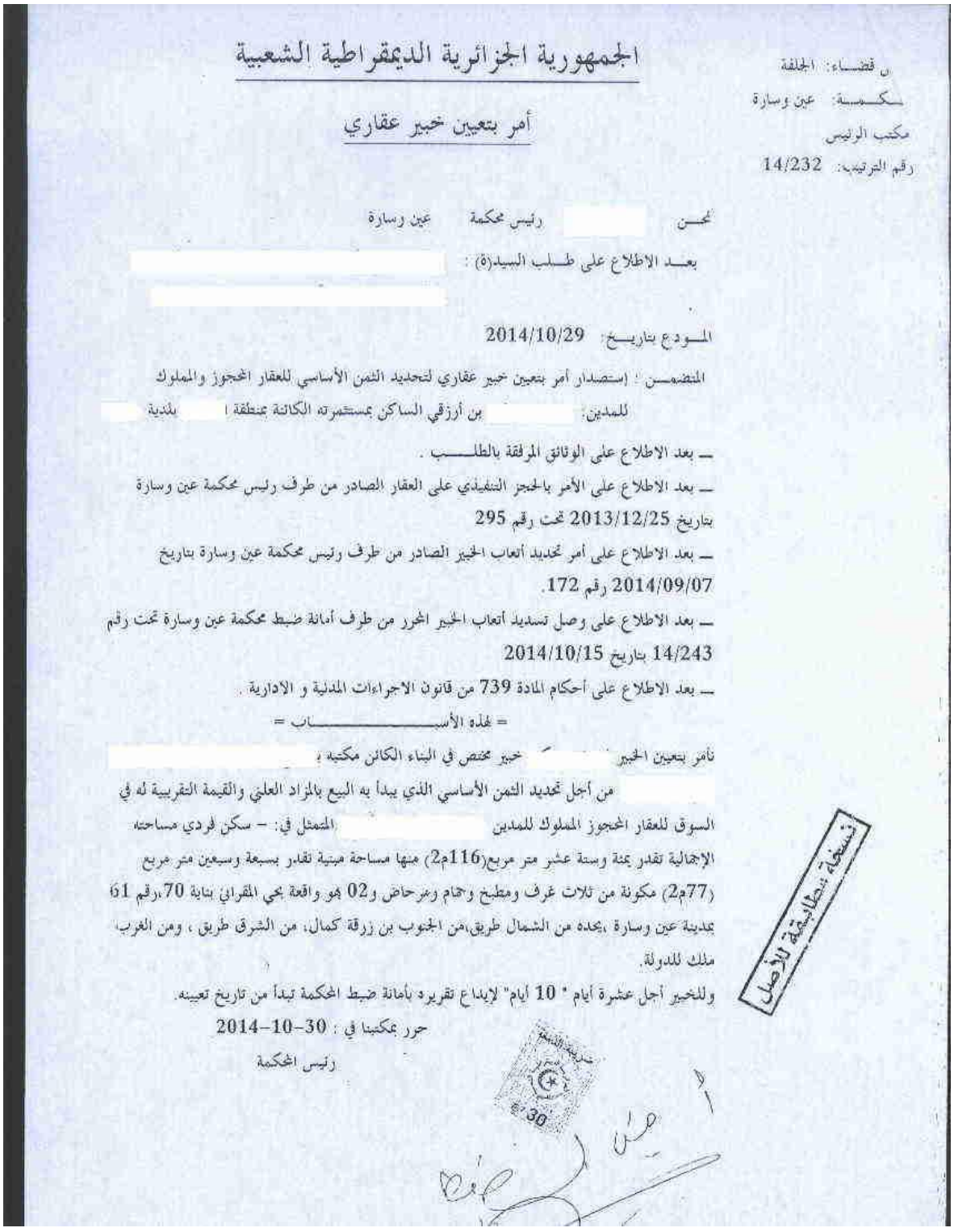
وعليه وسعيا لأن تكون الدراسة منتجة لأهدافها، يمكن اقتراح مايلي:

- وضع مفهوم وتعريف قانوني للخبرة؛
- النص صراحة على حصر إجراء الخبرة القضائية في المسائل الفنية والتقنية والعلمية البحتة؛
- إعادة الاعتبار لمهنة الخبير القضائي وذلك من خلال إصدار نصوص خاصة بالمهنة، والاهتمام بشخص الخبير وذلك من خلال إنشاء معاهد خاصة لتدريب الخبراء وتأهيلهم في مختلف النواحي العلمية والعملية وتحسين مداركهم القانونية؛
- إنشاء دورات تكوينية وكذا ملتقيات خاصة بكيفية ومراجعة إعداد الخبرة القضائية لمواكبة التطور التكنولوجي؛

النص على جواز استعانة المحكمة بخبرات المراكز والهيئات العلمية المتخصصة، وتنظيم نصوص خاصة بهم لما تتمتع بها من إمكانيات وكفاءات تفوق في كثير من الأحيان كفاءات الخبراء الطبيعيين

الملاحق

الملحق رقم 01



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

أمر بتعيين خبير عقاري

ن قضاء: الجلفة
مكتب الرئيس
رقم الترتيب: 14/232

نحن رئيس محكمة عين وسارة

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة) :

المودع بتاريخ: 2014/10/29

المتضمن : إستصدار أمر بتعيين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز والمملوك للمدين: بن أرزقي الساكن بمستثمرته الكائنة بمنطقة ا بلدية

ـ بعد الاطلاع على الوثائق المرفقة بالطلب .

ـ بعد الاطلاع على الأمر بالحجز التنفيذي على العقار الصادر من طرف رئيس محكمة عين وسارة بتاريخ 2013/12/25 تحت رقم 295

ـ بعد الاطلاع على أمر تحديد أتعاب الخبير الصادر من طرف رئيس محكمة عين وسارة بتاريخ 2014/09/07 رقم 172.

ـ بعد الاطلاع على وصل تسديد أتعاب الخبير المحرر من طرف أمانة ضبط محكمة عين وسارة تحت رقم 14/243 بتاريخ 2014/10/15

ـ بعد الاطلاع على أحكام المادة 739 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

= لهذه الأسباب =

نأمر بتعيين الخبير خبير مختص في البناء الكائن مكتبه ؛

من أجل تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار المحجوز المملوك للمدين المتمثل في: – سكن فردي مساحته الإجمالية تقدر بمئة وستة عشر متر مربع(116م2) منها مساحة مبنية تقدر بسبعة وسبعين متر مربع (77م2) مكونة من ثلاث غرف ومطبخ وحمام ومرحاض و02 هو واقعة بحي المقراني بناية 70،رقم 61 بمدينة عين وسارة ،يحده من الشمال طريق،من الجنوب بن زرقة كمال، من الشرق طريق ، ومن الغرب ملك للدولة.

وللخبير أجل عشرة أيام " 10 أيام" لإيداع تقريره بأمانة ضبط المحكمة تبدأ من تاريخ تعيينه.

حرر بمكتبنا في : 2014-10-30

رئيس المحكمة

نسخة مطابقة للأصل

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ
المحضر القضائي بدائرة اختصاص
مجلس قضاء الجلفة
HUISSIER DE JUSTICE

محضـــر تبليـــغ أمـــر بتعيين خبيـــر عقاري

بتاريخ : الثالث عشر من شهر أكتوبر ... من سنة ألفين أربعة عشرة (2014/10/13)
و على الساعة : ... الثانية ... مساءً ... (14 : 00)

نحن الأستاذ . محضر قضائي بدائرة اختصاص محكمة عين وسارة مجلس قضاء الجلفة . الكائن مقره بحي والموقع أدناه .

بلغنا الخبير العقاري الأستاذ: خبير مختص في البناء

الكائن مقره بـــ: شارع الامير عبد القادر بناية 275 رقم 78 بالجلفة .

- بلغناه بامر تعيين خبير عقاري من اجل تحديد الثمن الاساسي للعقار محل التنفيذ الصادر عن السيد رئيس محكمة عين وسارة بتاريخ : 2014/10/30 تحت رقم :2014/232

و المتضمن :

امر بتعيين الاستاذ ، خبير مختص في البناء الكائن مكتبه بشارع الامير عبد القادر بناية 75 رقم 78 بالجلفة ، من اجل تحديد الثمن الاساسي الذي يبدا به البيع بالمزاد العلني و القيمة التقريبية له السوق للعقار المحجوز المملوك للمدين المتمثل في:- سكن فردي مساحته الإجما تقدر بمئة و ستة عشر متر مربع (116 م2) منها مساحة مبنية تقدر بسبعة و سبعين متر مربع (77 م مكونة من ثلاث غرف و مطبخ و حمام و مرحاض و 02 هو واقعة بحي المقراني بناية : 70 ، رقم : 1 بمدينة عين وسارة الجلفة ، يحده من الشمال طريق ، من الجنوب بن زرقة كمال ، من الشرق طريق و الغرب ملك الدولة .

وللخبير اجل 10 ايام لايداع تقريره بامانة ضبط المحكمة تبدا من تاريخ تعيينه .

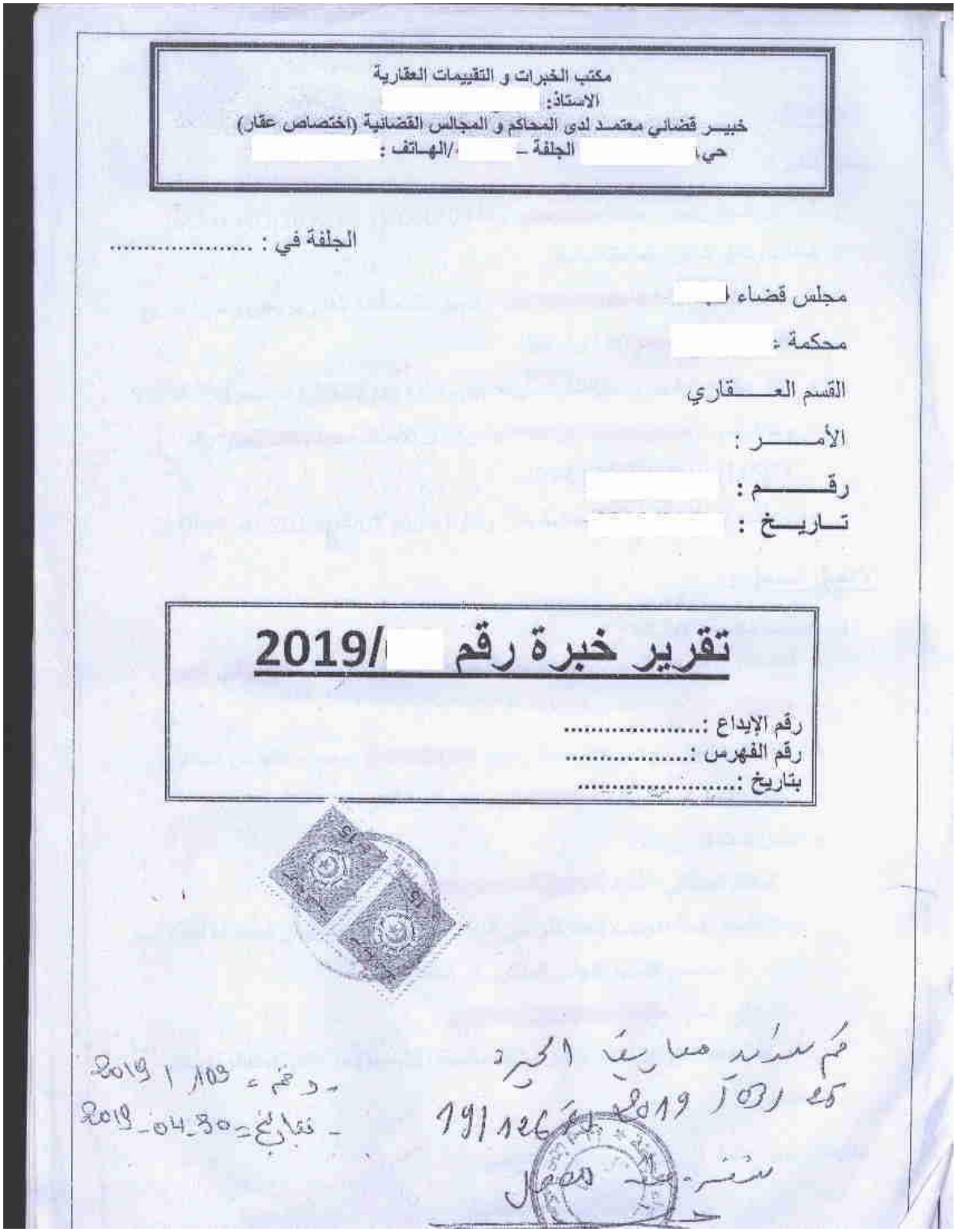
وإثباتًا لما ذكر أعلاه حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه للعمل بموجبه قانونًا

توقيع المبلغ له

المحضر القضائي

محمد لمري
مجلس قضاء الجلفة
رقم: 566/2011

الملحق رقم 03



مكتب الخبرات و التقييمات العقارية
الاستاذ:
خبيـــر قضائي معتمـد لدى المحاكم و المجالس القضائية (اختصاص عقار)
حي ا الجلفة – /الهـاتف :

الجلفة في : .....

مجلس قضاء ا
محكمة :
القسم العـــــقاري
الأمـــــــر :
رقـــــــم :
تـــاريـــخ :

تقرير خبرة رقم /2019

رقم الإيداع :.....
رقم الفهرس :.....
بتاريخ :.....

الإجراءات:

وثائق الخبرة:

1- أمر من السيد رئيس محكمة عين وسارة رقم بتاريخ 2019/03/26.

2- استلام وثائق الملكية المتعلقة بالعقار:

- عقد توثيقي ( ) مشهر بالمحافظة العقارية بعين وسارة بتاريخ 2018/01/08 حجم 120 رقم
- دفتر عقاري مشهر بالمحافظة العقارية عين وسارة رقم 17/537 – حجم 08 رقم 310.
- وكالة للسيد (.) لدى الأستاذ.) رقم 2014/928 بتاريخ 2014/11/22 .
- إرسالية إلى السيد رئيس المحكمة بعين وسارة بتاريخ 2010/04/07 رقم 2019/01 .

الأعمال المنجزة:

1- عمليات خاصة بالأطراف :

- استدعاء الاطراف للمعاينة عن طريق المحضر القضائي الأستاذ (عين وسارة).
- التنقل إلى العقار موضوع المعاينة بتاريخ 2019/04/04 فوجدناه خاليا من السكان.
- تنقلنا مرة أخرى بتاريخ 2019/04/15 و كان نفس الشيء.
- تصريحات الاطراف:

- **المالك الحقيقي:** السيد :

يملك العقار فعلا بموجب العقد التوثيقي السالف الذكر و لم يتمكن من استغلاله نظرا لعدم تمكنه من محضر التسليم النهائي المذكور في العقد .

- **الوكيل :** السيد

أكد لنا أنه فعلا الوكيل على العقار (وكالة خاصة) للقيام بالإجراءات المتعلقة باستلام السكن .

ملاحظة: صرح الطرفان أنهما لا يملكان مفتاح السكن.

2- عمليات خاصة بالعقار:

بعد عدم جدوى المعاينة، اتصلنا بالوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري والحضري بالجلفة لكونها المالك الاصلي حيث أمدتنا بالمعلومات الكافية حول العقار.

* موقع العقار: ولاية الجلفة دائرة عين وسارة بلدية عين وسارة

العنوان: حي . – عمارة رقم 09 طابق 04 رقم 147

* حالة العقار: كان العقار ما زال على حاله اي جديد ولم يستعمل.

* مساحة العقار: المساحة المستغلة 69.05 م ويمثل هذا العقار نسبة 1000/43.10 من المساحة الكلية للعمارة.

3- العمليات التقييمية:

3- سعر التكلفة الحقيقي: 2.800.000.00 دج (مليونان وثمانمائة الف دينار جزائري)

4- نسبة القدم: 01 سنة واحدة.

5- حالة البناية: جيدة جدا لا تحتاج الى اي اشغال معتبرة.

6- وبتطبيق الاسعار المختلفة المتداولة في المعاملات العقارية سواءا بين الخواص او حتى المحددة من طرف مختلف لمصالح (مصالح الضرائب ومصالح املاك الدولة) قانونا في هذا المجال.

فان القيمة التقريبية والثمن الاساسي للبيع بالمزاد العلني الذي نقترحه هو 3.420.000.00 دج (ثلاثة ملايين واربعمائة الف دينار جزائري)

الخبير

مكتب الخبرات و التقييمات العقارية
الأستاذ:
خبيـر قضائي معتمـد لدى المحاكم و المجالس القضائية (اختصاص عقار)
حي ـــــ – 17000 /الهـاتف :

الإسم بالحروف اللاتينية :
الحساب البردي CCP:
الحساب الجبائي :
الرقم الضريبي :

الجلفة في : 2019

مذكرة أتعاب للخبرة العقارية رقم -2019

المستحقات للسيد: خبير قضائي إختصاص عقار

تنفيذا لمحتوى الحكم الصادر عن محكمة القسم العقاري رقم تاريخ الحكم :

القاضي بتحديد سعر و القيمة الحقيقة للبيع بالمزاد العلني لعقار كائن بحي ببلدية

التعييـن	المبلـغ
المعاينة الميدانية + مصاريف التنقل	17000.00 دج
الإتصال بمختلف الإدارات و إستخراج الوثائق	5000.00 دج
دراسـة الوثـائـق	4000.00 دج
تقرير التقييم	4000.00 دج
رسوم مختلفة	500.00 دج
المجمـوع العـام	30500.00 دج

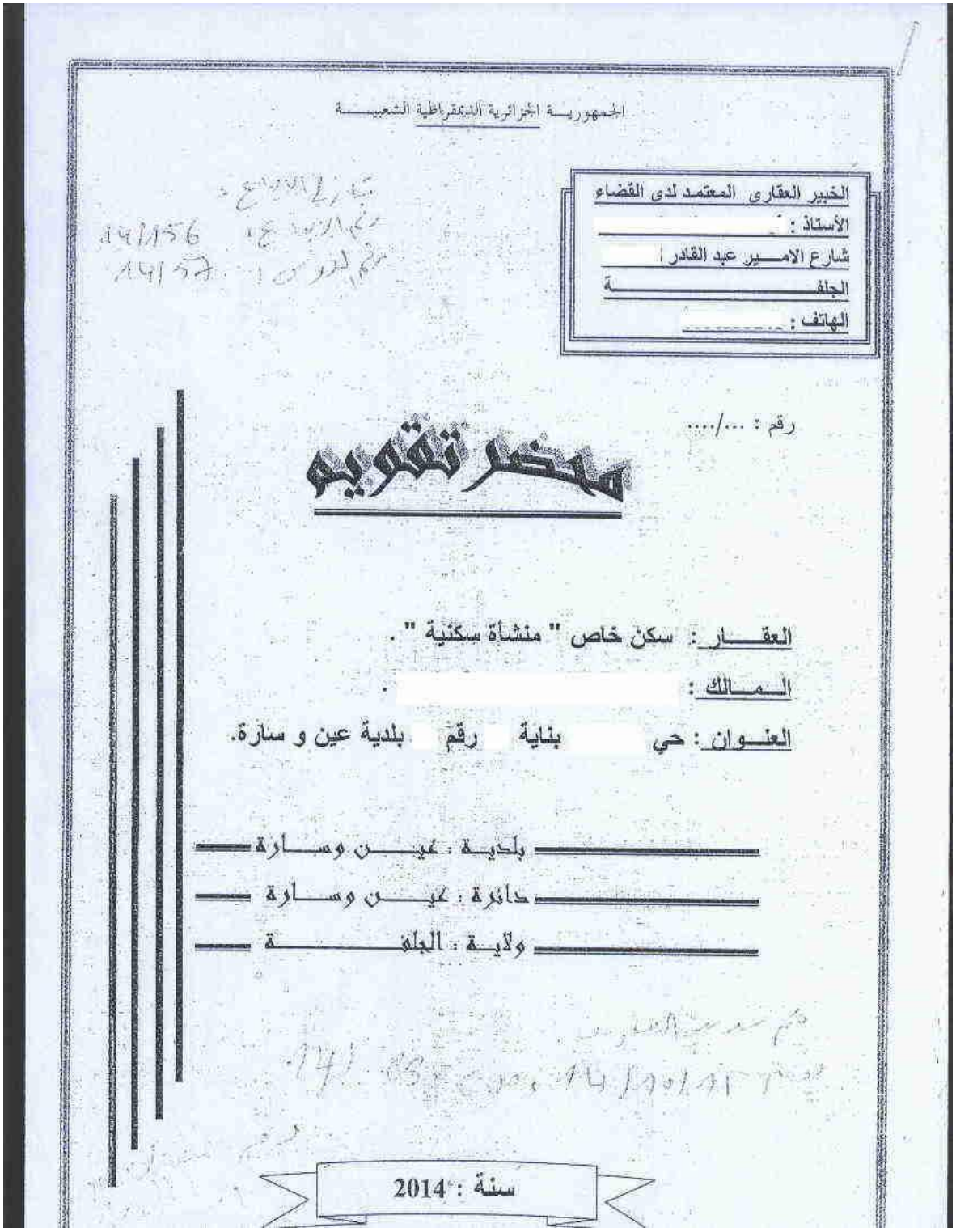
أقفلت مذكرة الأتعاب على المبلغ التالي : ثلاثـون ألـف و خمسمائـة دينـار جـزائـري .

الخبير

إمضاء الخبير

إعتماد رقم : 15/39

الملحق رقم 04



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الخبير العقاري المعتمد لدى القضاء
الأستاذ :
شارع الامير عبد القادر
الجلفة
الهاتف :

رقم : .../....

محضر تقويم

العقار : سكن خاص " منشأة سكنية " .

المالك :

العنوان : حي بناية رقم بلدية عين وسارة.

بلدية : عين وسارة
دائرة : عين وسارة
ولاية : الجلفة

سنة : 2014

الخبير العقاري المعتمد لدى القضاء
الأستاذ :
شارع الامـــير عبد القادر
الجلفـــــــــــــــــة
الهاتف :

محضر تقـــــــــويم

نحن مدير مكتب الدراسات : ، المعتمد لدى وزارة السكن والخبيـــر العقاري المعتمد لدى القضاء السيـــد: .

✓ بناءا على طلب **رئيس محكمة عين وسارة** السيد :

- أمر بتعيين خبير عقاري محكمة عين وسارة مكتب الـــرئيس رقـــم الترتيـــب : بتاريخ : 2014/10/30 ، من أجل تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني و القيمة التقريبية له في السوق للعقار المحجوز المملوك للمدين المتمثل في سكن فردي واقع بحي بناية : ، رقم : بمدينـــــة عين وسارة .
- بناءا على محضر تبليغ أمر من طرف الأستاذ : ، محضر قضائي بـــدائرة اختصاص محكمة عين وسارة من أجل تعييننا كخبير عقاري معتمد في الشروع بتقـــويم السكن الفردي الواقع بحي بناية : ، رقم : ، بمدينة عين وسارة .

✓ والذي قدم لنا نسخة من دفتر عقاري محل الحجز ، وطلب منا إجراء معاينـــة ، وتقـــويم الملكية حسب الأسعار المعمول بها حاليا :

❖ بناءا على نسخة من عقد بيع عقار رقم : ، حجم : ، في : 2003/04/19 عـــن المحافظة العقارية بعين وسارة ، المشهر بتاريخ :2013/12/17 .

- مساحته الإجمالية :

مائة و ستة عشر متر مربع (116.00 م^2) * حسب العقد *.

مائة و أربعة وعشرون متر مربع (124.00 م^2) " توسعة " * حسب البناية الحالية *.

- تعيين العقار :

العقار عبارة عن سكن فردي ، مبني بناء قديم (جدران صخرية) ، يقع بحي المقراني بناية : 70 رقم : 61 ، بمدينة عين وسارة ولاية الجلفة .

- حدود العقار :

الشمال : طريق – الجنوب : جار .

الشرق : طريق – الغرب : جار .

- محتوى العقار :

لم نتمكن من الدخول إلى العقار و اتصلنا هاتفيا بالمعني و طلبنا منه إجراء مقابلة إلا أن السيد المتصل به تبرر بوجوده في الجزائر العاصمة و أنه حاليا مريض .

و حسب العقد المقدم لنا فإن العقار عبارة عن سكن فردي ذو طابق أرضي يتكون من :

الطابق الأرضي :

- قاعة استقبال ضيوف .
- غرفتي نوم .
- مطبخ .
- حمام .
- مرحاض .
- مستودع غير مسطح .
- فناء بالمدخل الرئيسي .

- بناء العقار :

هيكل العقار منجز بالحجارة (جدار إسناد) و مسقف بالقرميد بطابق أرضي ذو واجهتين .

- ملاحظـــــــــــــــــــــــة :

العقار محل المعاينة يتوفر على جميع المرافق : الطاقة الكهربائية ، الغـــاز ، المـــاء ، قنـــوات الصرف الصحي ، الطرقات ، ..... الخ .

يقع بمحيط عمراني معروف بطابع سكني نوعا ما راقي .

التقـــــريـــر الوصـــفي

يتكون العقار من واجهتيـــــــــــن .

الواجهة الرئيسية (الشمالية) :

بها فناء خارجي مصنوع من الحجارة ذات نوعية رفيعـــــــــة و مدخلها الرئيسي جانبي .

(حسب ما توضحه الصور المرفقة) .

الواجهة الجانبية (الشرقية) :

بها فناء خارجي مصنوع من الحجارة ذات نوعية رفيعـــــــــة تحوي مستودع غير مســـطح محاذ للجار .

- المساحـــــــــــــــــــــــات

المساحة المبنية للعقار :

حسب العقد و المقاييس الخارجية للعقار فهي تقدر بـــ : 77 م^2 .

المساحة الغير مسطحة (للفناءين) :

حسب المقاييس الخارجية للعقار فهي تقدر بـــ : 124 م^2 – 77 م^2 = 47 م^2 .

التقـــريـــر المالي

القيمة التقريبية للعقار

بناءا على وصف و محتوى و وضعية العقار المذكور أعلاه ، و حسب المقاييس المعمول بهـا من طرف أملاك الدولة و الهيئات المختصة في العقار بالولاية ، قمنا بتقويم العقار كما يلي :

❖ **01 / تقويم الأرضيـــــــة :**

قيمة المتر المربع الواحد = 22.000.00 دج .

116.00 م^2 × 20.000.00 = ... 2.552.000.00 دج .

المجموع الجزئي 01 = 2.552.000.00 دج

❖ **02 / تقويم البنـــــــاء :**

- **الطابق الأرضي :** قيمة المتر المربع الواحد = 40.000.00 دج .

77.00 م^2 × 40.000.00 = ... 3.080.000.00 دج .

المجموع الجزئي 02 = 3.080.000.00 دج

المجموع الكلي 01 + 02 :

2.552.000.00 دج + 3.080.000.00 دج = 5.632.000.00 دج .

بعد إنجاز التقويم الكمي و الكيفي المفصل لهذا العقار ، خلصنا إلى ما يلي :

قدرت قيمـــــة هذا العقـــــــار بمبلغ قـدره : (**5.632.000.00 د.ج**) .

خمسة مليون و ستمائة و إثنان و ثلاثون ألف دينار جزائـري و 00 سنتيم .

القيمة التقريبية للعقار حسب المزاد

قيمة العقار (الأرضية + البناء) : = 5.632.000.00 دج

المبلغ الأساسي الذي يبدا به المزاد : 5.632.000.00 دج – 20%×5.632.000.00 دج

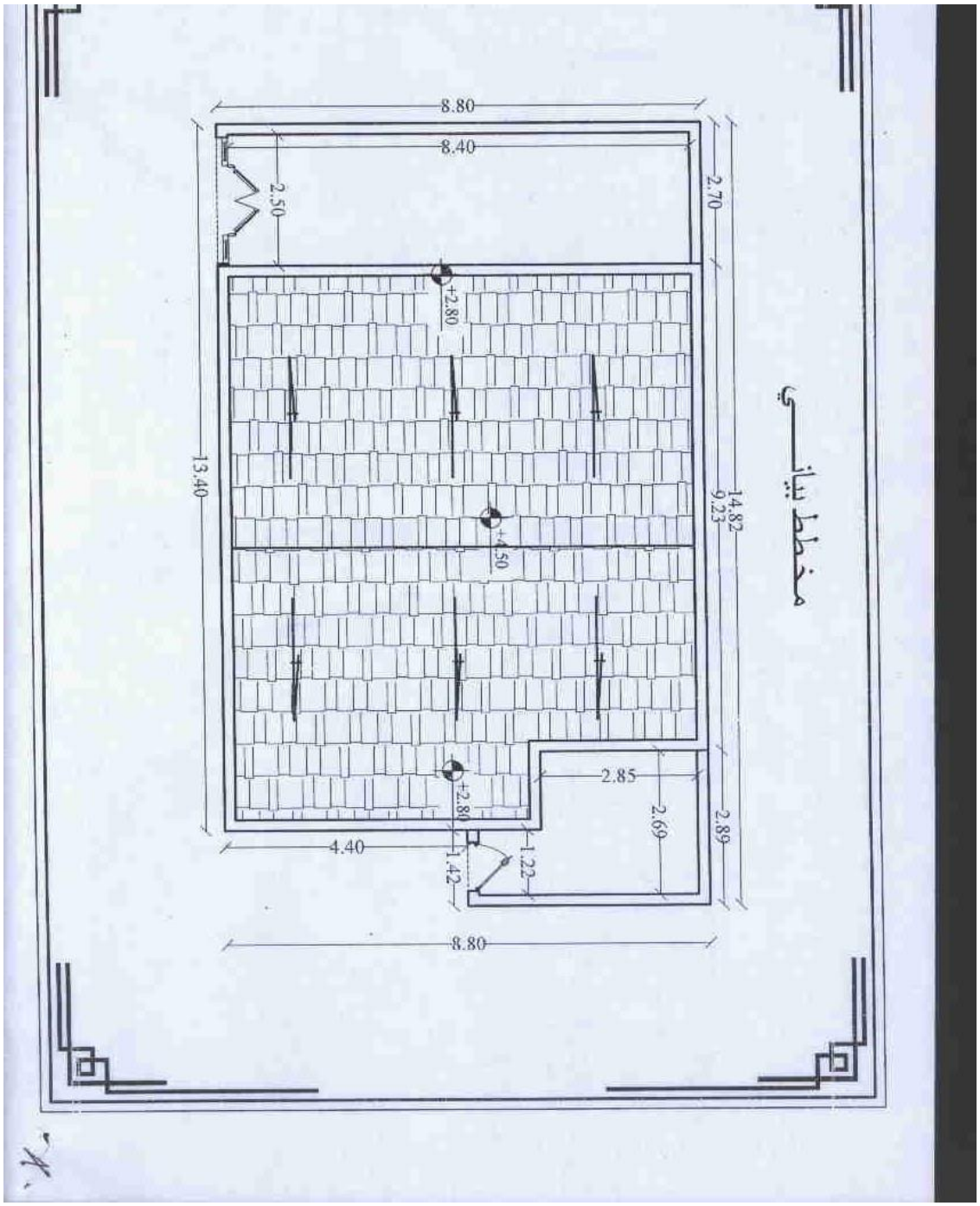
4.559.600.00 دج

أربعة مليون و خمسمائة و تسعة و خمسين ألف و ستمائة دينار جزائـري و 00 سنتيم

هكـذا حررنا و أمضينـا هـذا التقرير و المرفق بالصور الفوتوغرافية ، للإدلاء به فـي حدود ما يسمح به القانون .

حرر في : .....

الخبير العقـــاري


مخطط بياني
8.80
8.40
2.50
2.70
+2.80
13.40
+4.50
14.82
9.23
2.85
+2.80
2.69
2.89
4.40
1.42
1.22
8.80

قائمة المصادر
والمراجع

المصادر:

-القرآن الكريم

أولا: الكتب:

1. أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية الخصومة والحكم و الطعن، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1995.
2. بغاشي كريمة، الخبرة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
3. بلعيساوي محمد الطاهر ، باطلي غنية ،طرق الإثبات في المواد المدنية والتجارية ،دارهومة،الجزائر،2001
4. توفيق فرج ، قواعد الاثبات في المواد المدنية و التجارية ، مؤسسة الثقافة الجامعية ، الاسكندرية ، 1986
5. سليمان مرقس أصول الإثبات وإجراءاته في المواد المدنية في القانون المصري مقارنا بتقنيات سائر البلاد العربية ،الجزء الأول ،ط 4 ،دار الجيل للطباعة ، مصر ، 1986 .
6. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،دار النشر باسيا ،مصر،1952 .
7. عمر حمدي باشا ،حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر ،2002 .
8. محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية ،الجزء الأول ،حق الملكية،منشورات حلبى الحقوقية، بيروت ، 2006 .
9. مراد محمود الشنيكات،الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني،دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
10. معتصم خالد محمود حيف، الخبرة القضائية في القضايا الحقوقية، دار الثقافة والتوزيع، الأردن، 2014.
11. مفلح عواد القضاة ، البيانات في المواد المدنية و الادارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2002.
12. لحسن بن شيخ ، مبادىء الاثبات في المنازعات الادارية ، دار هوة ، الجزائر ، 2002.
13. نجيمي جمال ،إثبات الجريمة على ضوء الاجتهاد القضائي ،دار هومة ، الجزائر ،2012 .
14. وجدي راغب، الموجز في مبادئ القضاء المدني، ط 1، دار الفكر العربي، القاهرة، 1997.

ثانيا: الرسائل والمذكرات

1/ مذكرة ماجستير

- حساني صبرينة ، الخبير القضائي في المواد المدنية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،تخصص المسؤولية المهنية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2013 .

2/مذكرات الماستر

1. أقاوة محمد،دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية ،مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق ،قسم القانـون العام،تخصص قانـون الجماعات الإقليمية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ،2013 .
2. بهلول زهر الدين ، الخبرة العقارية في المواد العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، جامعة الشيخ العربي التبسي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، تبسة ، 2018.
3. بوحديش عادل ، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري ، مذكرة نهاية تكوين لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 14 ، مجلس قضاء بومرداس، 2006.
4. تيقرين تيزيري ، حماني حكيمة ، قسمة المال الشائع في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق ، قسم خاص ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ، 2013 .
5. جرمولي ندى ،فلة فريال ،قيمة وسائل الإثبات الإجرائية في الإثبات المدني ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص الشامل ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ، 2017 .
6. سهام قواند ، أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق،تخصص قانون إداري ،جامعة محمد خيضر، بسكرة ،2017 .
7. سي يوسف شيخه ،الخبرة القضائية في المنازعات العقارية،رسالة لنيل شهادة ماستر ،جامعة ابن خلدون تيارت،تخصص قانون عقاري ،2017.
8. قريشي فاطمة ، لحمر نادية ، حماية الشريك في الشيوع ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،قسم قانون الخاص ، تخصص القانون الخاص الشامل ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ، 2014 .
9. مقرود سليمة ، القسمة الرضائية في العقار المشاع في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر في الحقوق ،تخصص قانون عقاري ،جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ،2015 .

10. كتام عمر ،كنوش فاتح ،التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق ،تخصص قانون الجماعات الإقليمية ،جامعة عبد الرحمان ،بجاية ،2017 .

ثالثا:المجلات

1. براهيم بلويس،حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية،مجلة تشريعات التعمير والبناء ،العدد05 ،كلية الحقوق،جامعة ابن خلدون،تيارت،2018 .
2. بوفاتح أحمد ،سلطة القاضي المدني إزاء تقرير الخبرة القضائية،مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ، مجلد 8 ، العدد 02 ، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أمين العقال الحاج موسى أق أخموك، تامنغست– الجزائر، لسنة 2019.
3. سليمة صيفاوي ،التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،العدد 10 ،كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر ، باتنة، جانفي2017 .

رابعا: النصوص التشريعية

1 / القوانين

1. القانون 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 ، يتضمن قانون الأسرة جريدة رسمية عدد 24 ،الصادر في 12 جوان 1984 ،المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 جريدة رسمية عدد 15،الصادرة في 27 فيفري 2005.
2. قانون رقم 08/91،المؤرخ في 1991/04/27 ،المتعلق بالخبير المحافظ الحسابات والمحاسب المعتمد، جريدة الرسمية عدد20 ، لسنة 1991 ، ملغى.
3. قانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/05/25، المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد21، لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية 2005.
4. القانون رقم 08-11،المؤرخ 2008/07/25 ، المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم فيها وتنقلهم، المؤرخ جريدة رسمية، ع 36، الصادرة في 02 يونيو 2008.
5. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 أكتوبر 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،جريدة رسمية عدد 21 ، الصادرة بتاريخ 23 افريل الأوامر2008.

2/ الأوامر

1. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يونيو 1966،يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ،الجريدة الرسمية عدد 48 ،معدل ومتمم .

2. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المعدل والمتمم بالقانون 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2006.
3. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 101، معدل ومتمم.
4. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ،جريدة رسمية عدد 78 ،الصادرة في 30 سبتمبر 1975 ،المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13ماي 2007.
5. الأمر 05-01،المؤرخ 27 /2005/02،المعدل والمتم للأمر رقم 70-86 صادر في 15 /12 /1970المتضمن قانون الجنسية، جريدة رسمية مؤرخة في 14 /1981/07 عدد 15.

3-النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جوان 1993 ، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 17أفريل 1991 ،يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،جريدة الرسمية ،عدد 51 ، الصادرة في أوت 1993 .
2. المرسوم التنفيذي 276-86 المؤرخ في 11نوفمبر 1986، متعلق بشروط توظيف المستخدمين الأجانب في مصالح الدولة، جريدة رسمية، عدد 46 الصادرة بتاريخ 1986.
3. المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 ، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته،كما يحدد حقوقهم وواجباتهم ، جريدة رسمية عدد 60 ، الصادرة في 15 أكتوبر1995.
4. المرسوم التنفيذي رقم 63-75 المؤرخ في 25 مارس 1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري.

4- القرارات القضائية:

1. قرار الصادر بتاريخ 2001/03/13 تحت رقم 230684، مجلة قضائية لسنة 2002.
2. قرار رقم 025250 مؤرخ في 2006/01/24، نشرة القضاة، العدد 59.
3. قرار رقم 34338 مؤرخ في 27 /2007/06، مجلة مجلس الدولة العدد 09 لسنة 2009.
4. قرار **صادر** عن المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14 الملف رقم 669244 ، منشور بمجلة المحكمة العليا ، العدد الأول لسنة 2012.

الفهرس

شكروتقدير

اهداء

مقدمة .....أ–هـ

الفصل الأول:القواعدالعامة للخبرة القضائية 2

المبحثالأول:ماهيةالخبرةالقضائية..... 3

المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية..... 3

الفرعالأول: تعريف الخبرة القضائية 3

أولا :الخبرة لغة 3

ثانيا: الخبرة اصطلاحا..... 4

الفرع الثاني:خصائص الخبرةالقضائية 5

أولا : الصفة الفنية للخبرة القضائية..... 5

ثانيا: الصفةالاختيارية للخبرة القضائية..... 6

ثالثا :الصفة التبعية للخبرة القضائية 7

الفرع الثالث:أنواع الخبرة القضائية 7

أولا:الخبرة الأصلية 7

ثانيا: الخبرة المضادة 8

ثالثا: الخبرة الجديدة..... 8

رابعا: الخبرة التكميلية..... 9

المطلب الثاني:الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وتميزها عن وسائل الإثبات الأخرى..... 10

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية 10

الفرع الثاني: تمييز الخبرة واختلافها عن وسائل الإثبات الأخرى 12

أولا :الفرق بين الخبرة القضائية والشهادة 13
ثانيا :الفرق بين الخبرة والمعاينة..... 14
ثالثا :الخبرة في الشريعة الإسلامية..... 14
المبحث الثاني :الإجراءات القانونية للخبرة القضائية 17
المطلب الأول :الإطار النظري لمهنة الخبير القضائي 17
الفرع الأول :الشروط العامة لاعتماد الخبراء ومسؤوليتهم 17
أولا :الشروط الواجب توفرها في الخبراء القضائيين..... 17
ثانيا:مسؤولية الخبراء 21
الفرع الثاني : إجراء الخبرة 24
أولا :التقدير المطلق لقضاة الدعوى 24
ثانياً:طلب إجراء الخبرة من قبل الخصوم 25
المطلب الثاني :مباشرة الخبير للخبرة القضائية. 27
الفرع الأول : تعين الخبراء واستبدالهم..... 27
أولا :تعين المحكمة للخبراء 27
ثانيا:استبدال الخبير 30
الفرع الثاني :رد الخبير وتنحيته..... 31
أولا :تقديم طلب الرد وإجراءات الفصل فيه 31
ثانيا:تنحي الخبير 33
خلاصة الفصل الأول 35
الفصل الثاني:دور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية 37
المبحث الأول : القوة الثبوتية لتقريرالخبرة..... 38

المطلب الأول : حجية التقرير في مواجهة الأطراف 38
الفرع الأول : مبدأ المواجهة ومناقشة تقرير الخبرة 38
أولا: وسائل الدفاع المثارة ضده 40
ثانيا : إلتزام القاضي بالرد عليها 40
الفرع الثاني : بطلان التقرير 40
أولا : البطلان للإخلال بمبدأ المواجهة 41
ثانيا : البطلان لبناء التقرير على شهادة الشهود 44
المطلب الثاني : حجية التقرير في مواجهة القاضي 45
الفرع الأول :سلطة القاضي بالأخذ برأي الخبير 46
أولا : المصادقة الكلية على تقرير الخبرة 46
ثانيا : استبعاد تقرير الخبرة 47
ثالثا : المصادقة الجزئية على تقرير الخبير 48
الفرع الثاني : القيود الواردة على سلطة القاضي في تقدير تقرير الخبير العقاري 49
المبحث الثاني: تطبيقات الخبرة القضائية في المنازعات العقارية 51
المطلب الأول: دعاوى القسمةالقضائية للمال الشائع 51
الفرع الأول : إجراءات القسمة القضائية والجهة القضائية المختصة بالفصل فيها 52
أولا : الخصوم في دعوى القسمة 53
ثانيا : المحكمة المختصة بالنظر في دعاوى القسمة القضائية العقارية 54
الفرع الثاني :كيفية إجراء القسمة 55
أولا : القسمة العينية 55
ثانيا:قسمة التصفية 58

المطلب الثاني:منازعات التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعةا لعامة 59
الفرع الأول : الإجراءات القانونية المتعلقة بدعوى التعويض عن نزع الملكية 61
أولا : أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة 62
ثانيا : آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية والجهة القضائية المختصة بها 63
الفرع الثاني: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض 65
أولا :تعيين الخبير وتحديد مهامه 65
ثانيا : مباشرة الخبير لمهامه وسلطة القاضي اتجاه تقريره 66
خاتمة الفصل الثاني :..... 69
خاتمة: 71
الملاحق 75
قائمة المصادر والمراجع 88
الفهرس 92