

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت -
معهد العلوم القانونية والإدارية
قسم قانون عقاري

الخبرة العقارية كآلية للملكية العقارية

مذكرة تخرج ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور:

* د. بوغنجة بن عياد

إعداد الطالبين:

* ميلودي الطيب

* مرسلي محمد جمال

لجنة المناقشة :

الأستاذ:.....مالكي توفيق.....رئيسا

الأستاذ:.....ربحي امحمد.....مقررا

الأستاذ:.....بوغنجة بن عياد.....مشرفا

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بسم الله أبدء كلامي الذي بفضلته وصلت لمقامي هذا والحمد و الشكر
على ما أتاني من فضله .

أهدي هذا العمل المتواضع الى الوالدة الكريمة و العزيزة أطال الله في عمرها إلى
والدي رحمه الله, وإلى عمي " عبد الرحمن " الذي كان بمثابة الأب وإلى الإخوة
وإلى الزوجة وإلى أولادي "رياض و تسنيم" وكل الأهل.

وشكر خاص إلى أستاذي المشرف **بو غنجة بن عياد** .

والشكر والعرفان للجنة الإشراف .

و الى كل من تجمعنا به صلة رحم و صداقة و عمل .

كما أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفقا يستفيد منه جميع الطلبة المقبلين
على التخرج.

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد .

مرسلي **محمد جمال**
مرسلي **محمد جمال**

شكر و عرفان

الشكر لله أولاً و آخراً و له الحمد و الفضل و الاحسان على إتمام هذا العمل
المتواضع، و اعترافاً بالفضل و الجميل.

نتوجه بخالص الشكر و عميق الامتنان و الشكر

الى الأستاذ **بو غنجة بن عياد**

على إشرافه لنا و متابعة هذه المذكرة و على ما قدمه لنا من توجيهات و
نصائح لإتمام هذا العمل.

الى أساتذة و موظفي " المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي "

و الى كل من مد لنا يد العون

إهداء

الحمد لله رب العالمين ، وأفضل الصلاة وأكمل التسليم ، على سيدنا محمد خاتم النبيين ،
وعلى آله وأصحابه ، والتابعين له أجمعين
وقل ربي زدني علما
أتشرف بأن أقدم إليكم ثمرة جهدي المتواضع بفضل من علمني وأكرمني به الله عز وجل ،
وما هيئه الله لي من عون:
*أساتذتي الأفاضل الذين كان لهم الفضل بإرشادي إلى طريق العلم والمعرفة
*والدائى وإخوتي الذين شاركوني مسيرتي العلمية وخاصة الدكتور ميلودي عبد الحكيم
والناصر ومسعود وعلي والأستاذة الفاضلة ميلودي ص والكتكوتة سلسبيل
*أصدقائي وكل من أحبني وأحبهته في مسيرتي العلمية نور الدرب والاستاذة القديرة أم
رونق
إلى الأستاذ الفاضل بوغنجة بن عياد
أهدي إليكم هذا الجهد المتواضع
ليكون عربون محبتي وإخلاصي

الطيب

الشكر

الإهداء

المقدمة :	أ
الفصل الأول: ماهية الخبرة و إجراءاتها .	01
المبحث الأول: ماهية الخبرة.	02
المطلب الأول: مفهوم الخبرة.	03
الفرع الأول: تعريف الخبرة.	04
الفرع الثاني: أنواع الخبرة و خصائصها	09
المطلب الثاني: إجراءات الخبرة في المجال العقاري.	12
الفرع الأول: مفهوم الخبير.	12
الفرع الثاني: عمليات الخبرة في المجال العقاري.	16
المبحث الثاني: صور الخبرة العقارية وتقريرها في مجال الملكية العقارية.	21
المطلب الأول: صور الخبرة العقارية.	21
الفرع الأول: الخبرة المتعلقة بقضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.	21
الفرع الثاني: الخبرة المتعلقة بالعمارات المتداعية للسقوط و المساكن غير الصالحة صحيا.	24
المطلب الثاني: تقرير الخبرة و مناقشتها.	26
الفرع الأول: تحرير التقرير و إبداعه.	26
الفرع الثاني: مناقشة التقرير و قوته في الإثبات.	28

32	الفصل الثاني: تقرير الخبرة العقارية في إكتساب الملكية العقارية.....
33	المبحث الأول: تقرير الخبرة و دورها في إثبات الملكية.....
34	المطلب الأول: تقرير الخبرة العقارية.....
35	الفرع الأول: الإجراءات السابقة لإنجاز الخبرة.....
36	الفرع الثاني: إجراءات اللاحقة لإنجاز الخبرة.....
41	المطلب الثاني: سلطة المحكمة و الخصوم اتجاه تقرير الخبير.....
42	الفرع الأول: سلطة المحكمة اتجاه تقرير الخبير.....
45	الفرع الثاني: سلطة الخصوم اتجاه تقرير الخبير.....
47	المبحث الثاني: تطبيقات الخبرة في المنازعات العقارية.....
48	المطلب الأول: منازعات الملكية العقارية.....
48	الفرع الأول: الملكية التامة.....
52	الفرع الثاني: الملكية الشائعة.....
58	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالمسح العقاري.....
59	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات عملية المسح العقاري.....
62	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بإجراءات القيد.....
69	الخاتمة.....
73	الملاحق.....
95	قائمة المراجع.....
100	الفهرس.....

مما لاشك فيه أن التطور الإنساني قد لحقه عدة إنجازات مختلفة في جميع الميادين العلمية وما آلت إليه وحققته من اختراعات حديثة، أدى إلى تشابك مصالح الأفراد وتضاربها تجاريا، اجتماعيا و اقتصاديا الشيء الذي أدى إلى تطور طبيعة النزاعات المعروضة على القضاء كنتيجة حتمية لذلك.

وقد اكتسب العلم منذ أوائل القرن العشرين أهمية فاقت أي إنجاز آخر طوال تاريخ البشرية، حيث أصبح الأمل معقودا عليه في تطوير الحياة المعاشية من جميع جوانبها، فلا شك أن للعلم علاقة بالقانون و قد أصبح التقدم العلمي يؤثر على التطور الحديث للقانون. . وهذا ما يفرض وجود قصور لدى القاضي للإحاطة بجميع عناصر النزاع، عندما يكون الفصل فيه يفرض إظهار معلومات ذات طابع علمي أو تقني، و منه فإن تقنية المواد والنزاعات تستدعي في غالب الأحيان تدخل الخبير في الآليات القضائية، و ذلك مصداقا لقوله تعالى في محكم كتابه العزيز " و اسألوا أهل الذكر إن كنتم لا تعلمون"، أي اسألوا أهل الاختصاص فيما يغيب عنكم مما قد تفقهوه لذا وجب تدخل صاحب العلم و هو الخبير الذي يقدم للقاضي رأيا بفضله معارفه الخاصة و مهاراته في شكل تقرير يسمى الخبرة العقارية التي يضطلع بها الخبير مساهما مساهمة فعالة في التطبيق السليم للقانون وتجسيدها للعدل و الإنصاف بين المتخاصمين.

و الخبرة هي مهمة تسندها المحكمة إلى أحد الخبراء بحكم، عندما تعرض عليها قضية للفصل فيها تحتاج إلى رجل فن لتوضيح بعض الأسئلة أو النقط الفنية و العلمية و التقنية الدقيقة التي لا يمكن للقاضي كرجل للقانون الإحاطة و العلم بها، و التي تحتاج إلى معارف خاصة لتنويره فيها، كي يستطيع الحكم فيها بارتياح : و الخبرة العقارية يحتاج إليها القاضي المدني من أجل معالجة قضاياها كما يحتاجها القاضي الجزائي أيضا لكن في الشق الجزائي فنجدها نوعا ما محصورة في مجالات معينة غالبيتها الخبرة الطبية أو العقلية مقارنة مع الجانب المدني الذي نجده متفرعا و واسعا ويشمل مجالات عديدة ، لهذا ارتأينا في موضوعنا هذا أن نستبعد الخبرة في المواد الجزائية و نقصر على الخبرة في الواد العقارية فقط.

فالخبرة هي وسيلة من وسائل الإثبات و إجراء من إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي فلها فنياتها و خصوصياتها و قواعدها التي لا بد من تعلمها وتطويرها و الإهتمام بها و لذلك إعتن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين بها الموضوع و نظمه في المواد **143** إلى **156** من قانون الإجراءات الجزائية و في المادة **86** من قانون الجبائية ، و أيضا حدد تنظيم مهنة الخبير القضائي بمقتضى المرسوم التنفيذي **95/310** المؤرخ في **1995/10/10** .

ونظرا لأهمية موضوع الخبرة ، فقد تناولها بالدراسة والبحث فكان الاختيار لموضوع **الخبرة العقارية كألية للملكية العقارية** ليس محل صدفة أو فضول في الكتابة، وإنما الدافع يرجع إلى أهمية الموضوع و علاقته بجل القوانين العامة منها والخاصة ، وكذا تنوع موضوعاته وتعدد مجالاته، وعدم تعميم فكرة التخصص ضمن سلك القضاء جعل القاضي ملزما باللجوء إلى أهل الخبرة، الأمر الذي دفع إلى الولوج ضمن أهداف هذا الموضوع ونظرا كذلك إلى أن الخبرة أضحت بالمكانة التي تأخذها خاصة في المجال العقاري، وما يشار إليه أننا قد وجدنا صعوبة في هذا الموضوع لأن موضوع الخبرة في مجال الملكية هو قضائي، أي الخبرة القضائية في الملكية العقارية و عليه ارتأى في البحث إلى التطرق إلى الخبرة العقارية وصور الخبرة و تقريرها ومنازعاتها في اكتساب الملكية العقارية وبسط محتواها ومغزاها للقارئ بصفة عامة ورجال القانون بصفة خاصة. وهذا ما جعلنا نختار المنهج الوصفي في دراستنا لموضوعنا .

-وفي هذا الإطار فإن هذا الموضوع يطرح الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة تتمثل: هل الخبرة العقارية لها دور في حماية واكتساب الملكية العقارية ؟

و عليه من أجل الإجابة عن هذه الأسئلة ارتأى أن نتبع الخطة المنتهجة حيث تطرقنا في الفصل الأول و تناولنا فيه ماهية الخبرة وإجراءاتها وتم تقسيمه إلى مبحثين ، المبحث الأول: مفهوم الخبرة أما المبحث الثاني: صور الخبرة العقارية و تقريرها في مجال الملكية العقارية . أما الفصل الثاني تناولنا فيه تقرير الخبرة و دورها في إكتساب الملكية العقارية وتم تقسيمه إلى مبحثين ، المبحث الأول: تقرير الخبرة و دورها في إثبات الملكية أما المبحث الثاني : تطبيقات الخبرة في المنازعات العقارية .

لقد نظمت التشريعات المعاصرة على مختلف مشاريعها الخبرة نظرا لأهميتها القصوى في تحقيق العدالة بين الأفراد و مساهمتها في تطبيق القانون تطبيقا سليما، سواء كان ذلك في المواد المدنية المختلفة أو مادة الجزائي أو الإداري، على اعتبارها طريقا من طرق الإثبات يتم اللجوء إليها إذا اقتضى الأمر لكشف دليل أو تعزيز أدلة قائمة تحتاج إلى أهل الفن والخبرة في مجال معين¹.

وعلى غرار هذه التشريعات المعاصرة، فقد اهتم المشرع الجزائري بالخبرة ، و نص عليها في المواد 47 إلى 55 في قانون الإجراءات المدنية القديم و توسع نوعا ما في القانون الجديد حيث نص عليها في المواد 125 إلى 145 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و نظم المشرع مهنة الخبير بمقتضى قرار وزاري مؤرخ في 08 جوان 1966²، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 95/310 المؤرخ في 10/10/1995 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياتها ، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم ، و نحن في هذا الفصل نتعرض بالتفصيل إلى تحديد المفهوم العام للخبرة و تعريفها و إلى الإجراءات التي تحكمها في مبحث أول وإلى صور و تقرير و مناقشة الخبرة العقارية في مبحث ثاني.

إن المشرع الجزائري قد اهتم بإصدار جملة من القوانين المتعلقة بالخبرة القضائية منها ما نص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومنها ما نص عليها في قانون إجراءات جزائية ، وهنا ينبغي أن نشير إلى انه برجعنا إلى هاذين القانونين ومختلف مؤلفات الدكاترة والأساتذة حول الخبرة القضائية في المجال العقاري وما تضمنه من حماية على الملكية العقارية بصفة خاصة بل نجدها تعرف بالخبرة القضائية بصفة عامة وفي أي مجال كانت وعليه حتى يتسنى لنا تحديد ماهية الخبرة القضائية في المجال العقاري يجب أن نتطرق أولا إلى تحديد المقصود بالخبرة القضائية بصفة عامة ، إذا تعتبر هذه الأخيرة وسيلة من وسائل الإثبات والإرجاء من إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي للفصل في المسألة من مسائل ذات طابع فني خاص ليس بمقدوره الإلمام بما كونها مسألة تقنية كالحاسبة والهندسة والطب.... الخ . لذلك يحتاج القاضي إلى من ينوره ويساعده في فهم في فهم هذه المسائل ولهذا أجاز القانون

¹ - مولاي ملياني البغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، الجزائر، سنة 1992، ص 11 .
² - بشير بلعيد، القواعد الإجرائية أمام المحاكم والمجالس القضائية، الطبعة الأولى ، سنة 1996، الجزائر، ص 75 .

للقضاة الاستعانة بالخبراء وذوي الكفاءات والتقنيات العالية وكل من له دراية ومعرفة في علم من العلوم المختلفة وهذا لتبيان وإيضاح لبس وتقديم المعلومات الضرورية الخاصة والتي لا يأنس القاضي من نفسه الكفاية العلمية لها وهذا للفصل في مثل هذه النزاعات وإيجاد الحل الأنسب والأدق المبني على أسس علمية سليمة ، ونحن في هذا الفصل نتعرض بالتفصيل الى تحديد المفهوم العام للخبرة وتعريفها و إجراءاتها في المبحث الأول وإلى صور و تقرير ومناقشة الخبرة في مبحث ثاني .

المبحث الأول: ماهية الخبرة .

تعرض على القاضي فيما تعرض عليه من أفضية، مسائل متنوعة يحتاج بعضها إلى معلومات دقيقة من طبية وهندسية و زراعية و تجارية لا يتصور أن يلم القاضي بها الماما تاما، ولا يمكنه من تفهم جميع المسائل الفنية التي تعرض عليه و من الفصل فيها عن بيئة تامة فصلا يريح ضميره و يحقق العدالة ، ومن هنا كان لزاما عليه أن يستعين بأهل الخبرة في هذه المجالات كلما رأى مسالة في الدعوى تتطلب معلومات خاصة أو إجراء حساب أو معاينة عقار أو عين أو إثبات حالة .

فما هو مفهوم هذه الخبرة و ما هي خصائصها و إجراءاتها ؟ وعليه سنحجب عن هذين السؤالين في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: مفهوم الخبرة .

الخبرة هي علم و فن و إجراء معا،¹ أمر بها القاضي في ظروف خاصة وبشروط معينة عندما يستعصي عليه الأمر وهو يجلس للفصل في القضايا المطروحة عليه، فهي وسيلة من وسائل الإثبات و إجراء من إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي و تحكمها مواد إجرائية قانونية .

كما تحكمها قواعد أساسية أخرى موجودة في فروع القانون ، و على هذا الأساس يجب على كل من يأمر بها وهم القضاة أو من يقوم بها و هم الخبراء أن يكونوا على علم تام بتلك المواد القانونية و القواعد الأساسية التي تحكمها ، حتى لا يتوه في متاهات لا طائل من ورائها و حتى لا تكون كل خبرة عرضة للبطلان ، ولهذا قلنا أن الخبرة علم فن و إجراء.

¹ - مولاي ملياني البغدادي، المرجع السابق، مطبعة حلب، الجزائر، سنة 1992، ص 5.

و أهمية الخبرة في مادة المدني على اختلاف أقسامه قد أصبحت أكثر من ذي قبل نظرا للتطور الذي تشهده العلوم بصفة عامة و العلوم القانونية بصفة خاصة و الخبرة القضائية بصفة أخص، فكلما تطور علم من العلوم إلا و جاءت معه نتائج حسب ذلك التطور سلبا أو إيجابا.

و الخبرة لها جوانب علمية متطورة و جوانب فقهية و قضائية محضة، فهي إذا خليطا من العلوم النظرية و القانونية معا، وعلى كل من القاضي والمحامي و رجال الفن أن يكون في مستوى التطورات كي يكون على دراية كافية لما يحدث حوله من تطور عموما.

ونرى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد جاء مواكبا للتطورات التي يشهدها مجال العلوم و يتجلى ذلك كما سبق وذكرنا بأنه أصبح ينص على الخبرة في واحد وعشرين مادة بعد أن كان ينص عليها في قانون الإجراءات المدنية الملغى في تسع مواد.

ولفهم الخبرة القضائية بشكل أفضل نتطرق إلى تعريفها لغة و اصطلاحا مع و جوب التطرق إلى التطور التاريخي لها لمعرفة أهم المراحل التي مرت بها الخبرة القضائية في التشريع الجزائري و خاصة أهم التعديلات التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08_09 المؤرخ في 2008/02/24، وكذلك الخصائص الخبرة وهذا ضمن الفرعين التالية:

الفرع الأول: تعريف الخبرة.

أولا: تعريفه الخبرة لغة .

الخبرة لغة من الخبر أي النبأ، يقال إخبار أو أخبار و رجل خابر أو خبير و خبر أي عالم به، و أخبره أي أنباه ما عنده، والخبر والخبرة يضمن العلم بالشيء كالإخبار والتخبر¹.

و أخبره بكذا أي بمعنى أنباه ، و الاستخبار سؤال عن الخبر بالضم هو العلم بالشيء و الخبير العالم و خبره بالكسر أي صدق الخبر¹.

¹- مجد الدين اليعقوب، القاموس المحيط، فصل الخاء، مؤسسة الرسالة بيروت، لبنان، طبعة الأولى، سنة 1996، ص 488.

و الخبير اسم من أسماء الله الحسنى جل جلاله ورد في القرآن الكريم ست مرات، في الأنعام مرتين ، وفي سبا مرة، وفي الملك مرتين ، و في التحريم مرة مقترنا ثلاث مرات باسمه الحكيم و مرتين باسمه اللطيف و مرة باسمه العليم.

و معنى الخبير جل جلاله أنه لا تغرب عنه الأخبار ظاهرها و باطنها لا في السموات و لا في الأرض فهو العالم بما كان و بما يكون لا تخفى عليه خافية، باسم الله الرحمن الرحيم " إن الله لا يخفى عليه شيء في الأرض ولا في السماء"² سورة ال عمران، الآية رقم 5.

وخبرت بالأمر علمته و خبرت الأمر و أخبرتة إذا عرفته على حقيقته و قوله تعالى : " فاسأل به خبيراً " أي اسأل عنه خبيراً يخبرك ، و الخبير العالم الذي يخبر الشيء بعلمه و رجل مخبراني أي ذو منظر³.

ثانياً: تعريفه الخبرة إصطلاحاً .

عنية و حضيت الخبرة بعدة تعريفات أهمها هي " وسيلة من وسائل الإثبات يتم اللجوء إليها إذا اقتضى الأمر كشف دلائل وتعزيز أدلة قائمة"، كما عرفت " أنها استشارة فنية يستعين بها القاضي أو المحقق في مجال الإثبات لمساعدته في تقدير المسائل الفنية التي يحتاج تقديرها إلى دراية علمية لا تتوافر لدى عضو السلطة القضائية المختصة بحكم عمله و ثقافته"⁴.

كما تم تعريفها على أنها " المهمة الموكولة من قبل المحكمة أو الهيئة القضائية إلى شخص أو إلى عدة أشخاص أصحاب اختصاص أو مهارة أو تجربة في مهنة ما أو فن أو صنعة أو علم، لتحصل منهم على معلومات أو آراء أو دلائل إثبات... لا يمكن لها أن تؤمنها بنفسها وتعتبرها ضرورية لتكوين قناعتها للفصل في نزاع معين"⁵.

كما تعرف بأنها " استيضاح رأي أهل الخبرة في شأن استظهار بعض جوانب الوقائع المادية التي يستعصي على قاضي الموضوع إدراكها بنفسه من مجرد مطالعة الأوراق والتي لا يجوز للقاضي أن يقضي في شأنها استناداً لمعلوماته

¹ - مختار الصحاح، ترتيب محمود خاطر و تحقيق و ضبط حمزة فتح الله ، مؤسسة الرسالة بيروت، طبعة الأولى ، لبنان ، سنة 1985. ص 167،

² -سورة آل عمران، الآية رقم 5.

³ - ابن منظور، لسان العرب جزء 2 ، طبعة دار المعارف، ص 90 .

⁴ - عبد الحميد الشواربي ، التزوير والتزيف مدنيا وجزائيا في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف ، طبعة الأولى ،سنة 1996، ص 552 .

⁵ - أميل أنطوان ديراني،الخبرة القضائية،المنشورات الحقوقية الصادرة سنة 1977 ،طبعة الأولى، بيروت ،لبنان ،ص 1997 .

الشخصية وليس في أوراق الدعوى وأدلتها ما يعين القاضي على فهمها ، والتي يكون استيضاحها جوهريا في تكوين قناعته في شأن موضوع النزاع"¹.

ومن خلال ذكر بعض التعريفات والتي لا يمكن حصرها يتبين لنا أن الخبرة تهدف إلى التعرف على وقائع مجهولة من خلال الواقع المعلوم ، فهي وسيلة تضيف إلى الدعوى دليلا، حيث يتطلب هذا الإثبات معرفة أو دراية لا تتوفر لدى رجال القضاء نظرا إلى طبيعة ثقافتهم وخبراتهم العلمية ، كما قد يتطلب الأمر إجراء أبحاث خاصة أو تجارب علمية تستلزم وقتا لا يتسع له عمل القاضي، فالقاضي كقاعدة عامة ملزم و بحكم مهنته بتحقيق الوقائع التي تعرض عليه وصولا إلى قناعته فيها ، إذ لا يجوز له اللجوء إلى غيره في سبيل إدراك و استثبات ما يعرض عليه من نزاعات، غير أن عدم إحاطته بموضوعات النزاع المطروح - لا يجهل منه و إنما لدخولها ضمن تخصصات لا يفترض فيه علمها وإدراكها - جعل هناك مجالاً للقول بإمكان الخروج عن القاعدة العامة، بحيث سمح للقاضي اللجوء إلى غيره من المتخصصين في علم أو فن الموضوع المطروح عليه طلبا لإثباته وتحقيقه، الأمر الذي أصبح جائزا بل لا بد منه،² مع وجوب التنبيه أن الخبرة تقتصر على المسائل الفنية دون المسائل القانونية لأن المحكمة مفروض فيها العلم بالقانون علما كافيا وهذه الملاحظة لا بد منها، لأنه أصبحنا نرى بعض القضاة يلجؤون إلى الخبراء حتى في المسائل القانونية وهذا غير جائز لأن القاضي هو الوحيد الذي يفصل في المسائل القانونية لأنها لا تحتاج إلى أهل الفن ، و يضرب مثلا عن هذه الحالة ، القاضي الذي يدعوا الأطراف إلى استخراج الفريضة من الموثق ، بيد أن الفريضة و تحديد الورثة هي مسألة قانونية محضة لا تتطلب معرفة خاصة.

وهذا ما أكدته المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد و التي لا يوجد نص مماثل لها في قانون الإجراءات المدنية الملغي حيث تنص " تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي"، حيث نجد أن هذا النص الجديد ينسجم مع موقف المحكمة العليا المعبر عنه في إحدى قراراتها :

" من المقرر قانونا أن دور الخبير ينحصر في المعلومات الفنية التي تساعد القاضي على الفهم الشامل لعناصر القضية ، فلا يجوز أن ينتدب للقيام بعمل يعد من صميم مهام القاضي مثل إجراء تحقيق و سماع الشهود ، فمهمة الخبير تقتصر على إبداء رأيه في المسائل الفنية التي يصعب على القاضي استقصائها بنفسه دون المسائل القانونية"³.

¹ - همام محمد زهران ، الوجيز في إثبات المواد المدنية و التجارية ، الدار الجامعية الجديدة للنشر ، مصر ، طبعة الأولى ، سنة 2003 ، ص 357 .

² - محمود مراد الشنيكات، الإثبات بالمعاينة و الخبرة في القانون المدني ، الطبعة الأولى ، دار النشر الخاصة ، ص 98 .

³ - قرار رقم 34653 مؤرخ في 11 / 11 / 20 ، مجلة قضائية عدد 4 لسنة 1992 ، المحكمة العليا ، ص 61 .

وفي اجتهاد قضائي للمحكمة العليا ، أكدت جهة النقض أنه " من المقرر قانونا وقضاء أن يأمر القاضي بإجراء الخبرة وتعيين الخبير مع توضيح مهمته التي تكتسي طابعا فنيا بحثا مع مراعاة عدم التخلي عن صلاحيات القاضي لفائدة الخبير بإجراء تحقيق مع سماع الشهود ثم اعتماد نتائج التقرير للفصل في موضوع الدعوى ، يعد مخالفا للقانون ومستوجبا للنقض و الإبطال¹ .

وهذا من بين التعديلات التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد .

ثالثا: التطور التاريخي للخبرة في التشريع الجزائري:

لقد تطورت تشريعات بعض الدول في ميدان الخبرة وتفرعت إجراءاتها وتكاملت قواعدها فأصبح المشرع يتابع باهتمام هذا التطور الملحوظ يوما بعد يوم ليتكامل اجتهاد المشرع باجتهاد القاضي.

ولقد عرف نظام الخبرة في التشريع الجزائري منذ إجراء العمل به بداية بالحقبة الاستعمارية إلى غاية العهد الراهن تدرجا مستمرا يمكن تقسيمه إلى خمسة مراحل أساسية نتطرق إليها فيما يلي:

المرحلة الأولى:

وهي تبدأ من وقت إدراج الخبرة باعتبارها تدبير من تدابير التحقيق² ضمن قانون الإجراءات المدنية لسنة 1806 إلى غاية وضع إصلاح قانون الإجراءات المدنية لسنة 1944 ، ففي هذه المرحلة كان إنجاز الخبرة مخلولا إلى ثلاثة خبراء ما لم يتفق الخصوم على تعيين خبير فرد، إذ كانت القاعدة السائدة هي تعدد الخبراء والاستثناء وحدانية الخبير.

المرحلة الثانية :

تبدأ من سنة 1944 إلى غاية صدور أول تشريع جزائري والذي احتوى على النظام القضائي الجزائري في سنة 1966، ولقد تميزت هذه المرحلة بإدخال تعديلات خاصة على المادة 350 من قانون الإجراءات المدنية والتي من خلالها أصبح بوسع القاضي ندب ما يبدو له كافيا من الخبراء، وامتدت صلاحياته إلى تحديد ذلك العدد من الخبراء

¹ - قرار رقم 97774 مؤرخ في 1793/07/07 ، مجلة قضائية، عدد 2 ، سنة 1994 ، المحكمة العليا ، ص 108 .
² - بطاهر تواتي ، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية و التجارية و الإدارية ، الديوان الوطني لأشغال التربوية، طبعة الأولى، سنة 2003 ، الجزائر ، ص 33 .

بعد أن كانت من نصيب الخصوم ، وما يلاحظ في هذه المرحلة هو الحد من تدخل الخصوم في إنجاز الخبرة وتعزيز صلاحيات القاضي في ذلك كما كان عليه الأمر فيما مضى¹.

المرحلة الثالثة:

وتمتد ما بين 1966 إلى غاية أول تعديل بموجب الأمر 71-80 المؤرخ في: 29 ديسمبر 1971، في هذه المرحلة اعتمد المشرع نظام الخبير الفرد وهو الاتجاه الذي كرسته المادتان 7 و48 من قانون الإجراءات المدنية: " يتم نذب الخبير من القاضي إما تلقائيا أو بناء على اتفاق الخصوم"، ومع ذلك فإن لهذه القاعدة استثناء بحيث كان بإمكان المجلس القضائي إذا ما رأى في ذلك ضرورة نذب خبراء متعددين وهذا ما نصت عليها المادة 124 قانون الإجراءات المدنية) قبل تعديلها² بموجب الأمر 71-80.

المرحلة الرابعة: و يقترن بدء سريانها من تعديل 1971 إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08_09 هذا وتتميز هذه المرحلة بالتعديل الذي جاء به الأمر 71-80 المؤرخ في: 29 ديسمبر 1971 ليرسم لنظام الخبرة نمطا يجعله يتقرب من ذلك الذي كان مأخوذا به في غضون الاستقلال الوطني ، ولقد نصت المادة 47 قانون إجراءات مدنية على ما يلي: " عندما يأمر القاضي بإجراء الخبرة يعين خبيرا أو عدة خبراء ".

المرحلة الخامسة :

و يبدأ سريانها من صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08_09 المؤرخ في 2008/02/24 الذي كرس مبدأ تعدد الخبراء و عدم حصرهم بثلاث خبراء ، كما عاجلت المادة 131 من القانون الجديد حالة النزاعات التي تتطلب معرفة فنية متصلة ببعض التخصصات التي لا تتضمن قائمة الخبراء أسماء بالمعنيين ، في هذه الحالة يجوز للقاضي الاستعانة بخبير حتى و لو لم يكن محلفا مع توجيه اليمين له قبل تنفيذ مهمته.

كما أضافت المادة 128 من نفس هذا القانون إلزاما على القاضي يتضمن وجوب احتواء الحكم الأمر بالخبرة مجموعة بيانات أساسية يتحقق من ورائها أمران، مراقبة جدية الأسباب المؤدية للجوء إلى الخبرة، و تفادي التعسف في اللجوء إلى الخبرة³.

¹ - بظاهر تواتي، المرجع السابق، الطبعة الأولى، سنة 2003، ص 34.

² - المادة 124 من قانون الإجراءات المدنية 1966: "إذا اعتبرت السلطة التي تملك حق تقرير الخبرة أنه لا مناص لندب خبير فيلجأ إلى خبراء متعددين"، المؤرخ 2015/07/24، الجريدة الرسمية رقم: 40 .

³ - بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادي. طبعة أولى، بيروت، لبنان، ص 141 .

أما باقي ما جاء به هذا القانون فهو يتعلق بإجراءات محضمة مثل دفع التسبيقات وإجراء استبدال الخبراء و ردهم و ولوج إجراء الصلح الذي كرسه المشرع في هذا القانون و الذي أصبح بموجبه في حالة الصلح اعتبار الخبرة بدون موضوع و بالتالي استبعادها مع وجوب إخبار الخبير للقاضي عن ذلك بموجب تقرير و هذا ما جاءت به المادة 142¹.

الفرع الثاني: أنواع الخبرة وخصائصها.

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

أولا : أنواع الخبرة القضائية.

الخبرة : وهي الخبرة بصفة مطلقة ، عندما تأمر بها المحكمة للمرة الأولى ، حينما يستعصى عليها الأمر في فهم

¹ - بربرة عبد الرحمن، المرجع نفسه ، الطبعة الأولى ، ص 133.

مسائل فنية أو عندما تتوفر في إحدى القضايا المطروحة عليها للفصل فيها ظروف أو شروط معينة فتسندها للخبير واحد أو عدة خبراء وذلك بحسب نوع الخبرة المأمور بها أو حسب موضوعها أو طبيعتها أو أهميتها.

أولاً: الخبرة المضادة: إذا تبين للقاضي بأن الخبير أو الخبراء أنجزوا المهمة التي كلفوا بها غير أنه ليس بإستطاعته الفصل في القضية إما لعدم عدالة الحل المقترح في تقرير الخبرة أو أن تقارير الخبرة المختلفة والمطروحة أمام الجهة القضائية متناقضة ، ففي هذه الحالة وغيرها يمكن للقاضي اللجوء إلى خبرة مضادة يلتزم فيها الخبير المكلف بالقيام بالمهام نفسها⁽¹⁾ ، حيث يقوم بمراقبة صحة المعطيات وسلامة النتائج وخلاصات الخبير، وذلك بواسطة خبير أو عدة خبراء، وتسميتها بالمضادة لا تعني المعاكسة وإنما هي تندرج في إطار تمكين الخصوم من كل وسائل دفاعهم⁽²⁾ ولقد كرسست المحكمة العليا هذا النوع من الخبرات القضائية في قرارها الصادر بتاريخ 18/11/1998: تحت رقم: 155373 بقولها: " إذا ثبت وجود تناقض بين خبرة وأخرى وتعذر فض النزاع بين الطرفين وجب الإستعانة بخبرة فاصلة وعدم الإقتصار على خبرة واحدة أو خبرتين تماشياً مع متطلبات العدل.

ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن جهة الإستئناف إعتمدت الخبرة الثانية ورجحتها على الخبرة الأولى المتناقضة معها دون تعليل كاف، فإنها تكون قد أساءت تطبيق قواعد الإثبات والقصور في التسبيب، مما يعرض القرار للنقض ."³

¹ - مولاي بغدادي ، مرجع سابق، مطبعة حلب، الجزائر، سنة 1992، ص 14 .

² - لحسن بن شيخ أث ملويا، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص 232.

³ - قرار بتاريخ: 18/11/1998 تحت رقم 155373 صادر عن مجلة قضائية لسنة 1998، عدد 02، المحكمة العليا، ص 55.

ثالثاً: الخبرة الجديدة: هي الخبرة التي تأمر بها المحكمة عندما ترفض نهائياً الخبرة الأولى لأي سبب من الأسباب كالبطلان مثلاً فللقضاة مطلق الحرية في الأمر بخبرة جديدة إذا كانت الخبرة الأولى مشوبة بقلّة العناية والإفتقار إلى المعلومات وللخصوم أن يطلبوا ذلك أيضا بغية إيراد براهين جديدة في عناصر الدفاع عن قضاياهم ويمكن الأمر بخبرة جديد في الصور التالية:¹

-إذا كان التقرير معيباً في شكله أو مشوباً بإنحيازه إلى خصم من خصوم.

-إذا كان التقرير ناقصاً أو غير كاف في نظر المحكمة أو المجلس.

ولقد قضت محكمة قالمة قسمها العقاري بتاريخ: 2003/03/06 بحكم تحت رقم: 03/51 بما يلي: " بإستبعاد تقرير خبرة الخبير العبروقي بشير والقضاء من جديد بتعيين السيد جبار مسعود لتسند إليه نفس المهام القاضي بشأنها الحكم التحضيري السابق."

ولقد جاء في إحدى حيثيات الحكم أنه: " وبإستقراء النتائج التي خلص إليها الخبير المنتدب تبين للمحكمة بأنه لم يرد على الأسئلة المطروحة للإجابة عليها بموجب الحكم محل الإسترجاع لاسيما ما تعلق منها بمدى مطابقة العقود على القطعة الأرضية موضوع المطالبة القضائية ودون تبيان مركز كل واحد من الطرفين بالنسبة لها. وحيث أن وأمام هذه الإغفالات الهامة يعد تقرير الخبرة مشوبا بالنقص يتعين إستبعاده² والقضاء من جديد بتعيين خبير آخر تسند إليه نفس المهام القاضي بها الحكم المؤرخ في: 2001/12/22 .

رابعا : الخبرة التكميلية : وهي الخبرة التي تأمر بها المحكمة عندما ترى نقصا واضحا في الخبرة المقدمة إليها أو أن الخبير لم يجيب عن جميع الأسئلة والنقاط الفنية المعين من أجلها أو أنه لم تستوفي حقها من البحث أو التحري فتأمر المحكمة بإستكمال النقص الملحوظ في تقرير الخبرة وتسند الخبرة التكميلية إلى الخبير الذي أنجزها أو إلى خبير آخر.³ وهذا حسب نص المادة 54 من قانون الإجراءات المدنية: "إذا رأى القاضي أن العناصر التي بني عليها الخبير تقريره غير وافية فله أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة وله على الأخص أن يأمر بإستكمال التحقيق أو أن يستدعي الخبير أمامه ليحصل منه على الإيضاحات والمعلومات الضرورية".

¹ - يحي بن لعل، الخبرة في الطب الشرعي، الطبعة الأولى، الجزائر، ص 14.

² - حكم صادر عن محكمة قالمة، قسم عقاري تحت رقم: 03/51 المؤرخ تاريخ: 2003/03/06.

³ - مولاي ملياني بغداداي، المرجع السابق، مطبعة حلب، الجزائر، سنة 1992، ص 15.

ثانيا: خصائص الخبرة.

الخبرة القضائية باعتبارها وسيلة من وسائل الإثبات الفنية تتميز بمجموعة من الخصائص تحدد مفهومها وتميزها عن غيرها من المفاهيم المشابهة لها كالتحقيق والمعاينة.

و عليه سنتناول في هذا المطلب الصفة الفنية و الصفة الاختيارية و الصفة التبعية للخبرة القضائية في الفروع التالية

أولا: الصفة الفنية للخبرة .

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

وإن الإخلال بهذه الخاصية يترتب عليه حتما بطلان الخبرة، ومن ثمة فإنه لا يجوز للقاضي ندب خبير لتوضيح مسائل قانونية لأن هذا العمل يعد تنازلا منه على اختصاصه للخبير وهو ليس أهلا للفصل في هذه المسائل لأن القاضي يعد خبيرا في القانون ويفترض فيه العلم به¹.

ثانيا: الصفة الاختيارية للخبرة :

إن المحكمة هي التي تقدر مدى ضرورة الاستعانة بخبير وهي تملك السلطة المطلقة في ندب الخبراء سواء من تلقاء نفسها أو استجابة لطلب الخصوم وذلك بتقديرها للأسباب ولا معقب عليها في ذلك فقد ترى في عناصر النزاع والأوراق المقدمة ما يكفي لتكوين قناعتها فتفرض ندب خبير حتى ولو قدم الخصوم طلبا بذلك.

إلا في الحالات التي أوجب فيها القانون الاستعانة بالخبراء مثل ما هو مقرر في المادة 187 من القانون التجاري رقم 20/15 المؤرخ في 2015/12/30 العدد 71 بالنسبة للتعويض الإستحقاقى، ويجب أن يكون الحكم الصادر بندب الخبير أو برفضه مسببا من طرف القاضي.

ثالثا: الصفة التبعية للخبرة :

تفترض الخبرة القضائية وجود نزاع قائم ، حيث 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 ، ومع ذلك فقد أجاز اللجوء إلى الخبرة بصفة أصلية كاستثناء في الدعاوي

¹ - مصطفى أحمد عبد الجواد مجازي، المسؤولية المدنية القضائية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، طبعة 1، مصر، ص07 .

الإستعجالية التي يجب أن تتوفر بشأئها صفة الاستعجال ، فيجوز لقاضي الأمور المستعجلة ندب خبير للانتقال والمعينة وسماع الشهود الإثبات حالة يخشى من ضياع معالمها .

المطلب الثاني: إجراءات الخبرة في المجال العقاري :

إن تشابك مصالح الأفراد و تضاربها في مختلف الميادين التجارية و الإقتصادية و الإجتماعية أدى بالضرورة إلى ازدياد الخبرة كأدلة فعالة يستعين بها القضاء ، و ذلك نظرا للإسهامها في تحقيق العدالة ، و لقد حدد المشرع بعض الحالات التي تستدعي الرجوع الى الخبير ، فهذه الحالات و غيرها يمكن للمحكمة أن تأمر بإجراء خبرة سواء من تلقاء نفسها أو بطلب من الخصوم و حتى تتمكن من معرفة كل المراحل و الإجراءات التي تمر بها الخبرة القضائية في المجال العقاري، منذ صدور الحكم بندب خبير وكذا عمليات الخبرة إلى غاية مناقشة التقرير الذي يعده الخبراء إلى تلقي الخبير لأتعا به و عليه سنحاول التطرق إلى هذه الإجراءات وفقا للفرعين التاليين :

الفرع الأول : مفهوم الخبير .

إن للقاضي سلطة الالتجاء إلى أهل المعرفة و الخبرة الفنية إذا عرفت عليه أثناء فصله في الدعاوى نقاط أو مسائل فنية تحتاج إلى إختصاص ، فيلجأ إلى الخبراء للإستدلال .فما المقصود بالخبير القضائي ؟ ومن تؤول إليه سلطة تعيين الخبير وما هي أهم عمليات الخبرة التي يجربها الخبراء في المجال العقاري .

أولا : تعريف الخبير

لقد أوجد الفقه عدة تعريفات للخبير فمنهم من عرفه على أنه شخص توافرت لديه معرفة علمية و فنية لتخصصه في مادة معينة ، تستعين به السلطة القضائية لمساعدتها في تقدير المسائل الفنية إستكمالا لنقص معلومات القاضي في هذه النواحي ، لمساعدته له في اكتشاف الحقيقة ، و تحقيقا لهذا الغرض لا يكفي المعرفة النظرية للخبير بل يجب أن تتوفر له القدرة على تطبيق تلك القواعد النظرية على الحالات الواقعية ، و لا يتحقق إلا بالخبرة العلمية¹ وهناك من عرف الخبير على أنه شخص له دراية خاصة بمسألة من المسائل².

ثانيا : سلطة تعيين الخبير .

¹ - عثمان أمال عبد الرحيم ، الخبرة في المسائل الجنائية، دار النهضة العربية القاهرة، طبعة 1، مصر، سنة 1964 ،ص 200.
² - مولاي ملياني بغدادي ، المرجع السابق ، مطبعة حلب ، الجزائر ، سنة 1992 ، ص 19 .

بما أن الإستعانة بالخبرة هي أمر متروك لتقديره للمحكمة التي تنظر في موضوع النزاع ، فإنه يجوز للمحكمة أن تلجأ إلى ندب خبير بنفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم(م126 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) و لكن هناك بعض الأمور التي تكون الإستعانة بالخبرة فيها أمر وجوبي ، لأنه يستحيل على القاضي أن يحكم فيها بثقافته الخاصة ، ويمكن أن يتم إختيار هذا الخبير أو الخبراء المقيدين في الجدول المعتمدين او بصفة إستثنائية .

ويمكن أن يتم إختيار هذا الخبير أو الخبراء المقيدين في الجدول المعتمدين او بصفة إستثنائية ، و بأمر مسبب

تعيين خبراء غير مقيدين في الجدول يؤدون اليمين أثناء سير الدعوى فقط¹.

1- طلب تعيين خبير .

سبق القول بجواز أمر المحكمة بإجراء خبرة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ، و يكون تعيين الخبير إما من طرف القاضي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم و هذا تطبيقا لنص المادة 126 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي جاء فيها : «يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم² تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة و يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة ما يأتي :

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

- بيان إسم و لقب و عنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص.

- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا . : تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط³ من خلال النصوص القانونية نجد أنها لم تبين الحالات التي يجب فيها تعيين خبير واحد و لا الحالات التي يجب فيها تعيين عدة خبراء لكن العادة جرت على أن الأصل ، أن تأمر المحكمة بتعيين خبير واحد للقيام بالخبرة . لكن يجوز لها أن تأمر بتعيين عدة خبراء ، إذا كانت مقتنعة بوجوب تعيينهم ، كما تنص على ذلك م 126 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

¹ -أحسن بو سقيعة، قانون الإجراءات الجزائية في ضوء الممارسة القضائية ، الديوان الوطني للأشغال العمومية ، طبعة 2، الجزائر ، طبع في 2004، ص 115.

² - عبد الحميد الشورابي ، التزوير و التزييف مدنيا و جزئيا في ضوء الفقه و القضاء ، منشأة المعارف ، مصر، سنة 1996 ، ص 207 .

³ - م 126 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. المؤرخ في: 2008/02/25، الجريدة الرسمية العدد 21.

وفي حالة تعدد الخبراء أوجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 127 منه على قيام الخبراء بأعمال الخبرة معا ، ثم بيان خبرتهم في تقرير واحد ، و إذا اختلفت آراءهم وجب على كل منهم أن يبدلي برأيه المسبب¹ .
و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 13 / 12 / 1988 تحت رقم 48764 و الذي جاء فيه : " من المقرر قانونا أنه إذا تعدد الخبراء وجب عليهم القيام بأعمال الخبرة سوية و بيان خبرتهم في تقرير واحد " و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون و لما كان الثابت في قضية الحال أن الخبيرين المعينين قد حرر كل منهم تقريرا مستقلا فإن قضاة الموضوع الذين لم يلتفتوا إلى ذلك يكونوا قد خرقوا القانون² .

ثالثا : سلطة المحكمة في الإستجابة لطلب الخصوم في تعيين الخبير .

الأصل العام هو عدم إلزامية بإجابة طلب تعيين الخبير لكن هناك حالات كثيرة لا يمكن فيها للمحكمة أن تستغني عن الخبرة بل يتحتم إجراء الخبرة ، للفصل في الدعوى المطروحة أما مها طبقا للقانون .

و الحالات التي تكون فيها المحكمة مرغمة على إجراء خبرات متنوعة ، و عليه تقسم وفقا للحالات التالية :

1- إذا نص القانون صراحة على وجوب تعيين خبير :

هناك العديد من الحالات وردت في نصوص قانونية مختلفة قد ألزمت المحكمة فيها بإجراء خبرة لحسم النزاع المعروف عليها بطريقة موضوعية و علمية ، و ليس للمحكمة الخيار في ذلك أصلا ، و لا يمكن الإطاحة بجميع هذه الحالات إلا أننا نذكر منها على سبيل المثال مايلي :

- حالة قسمة المال الشائع بين الشركاء المنصوص في نص المادة 754 من القانون المدني .

- حالة إذا بيع العقار بغبن يزيد عن الخمس و هي الحالة التي نصت عليها المادة 358 من القانون المدني .

حالة الفصل في المنازعات الضريبية و هو ما نصت عليه المادة 86 من قانون الإجراءات الجبائية .

-و الحالات الخاصة بالتعويض عن الأضرار الجسمانية و المادية وهذا ما نصت عليه المادة 8 و 21 من الأمر

74/ 75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و لقد أكدته

¹ - م 127 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. المؤرخ في: 25/02/2008، الجريدة الرسمية العدد 21.

² - قرار صادر بتاريخ 13/12/1988، ملف رقم 48764، مجلة قضائية، سنة 92، عدد 4، المحكمة العليا، الجزائر، ص 112 .

المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 13 / 03 / 2001 حيث جاء فيه : لا يجوز تعويض أي ضرر مادي مسبب لمركبة إذا لم تكن المركبة المتضررة موضوع خبرة مسبقة و عليه فإن تأسيس قضاة الموضوع قرارهم بتحديد مبالغ التعويض على أساس الخبرة المنجزة من قبل الخبير المعين من شركة التأمين يعد تطبيقا سليما للقانون ، و إن المطالبة بخبرة مضادة أمر يخضع لسلطتهم التقديرية ، و من كان كذلك إستوجب رفض الطعن¹.

و في قرار آخر صادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 11 / 04 / 1988 حيث جاء فيه : " من المقرر قانونا أنه إذا كانت المسألة محل الخبرة الفنية تخرج عن إختصاص القاضي ، فإن هذا الأخير يلتزم برأي الخبير ، فإذا حدد الطبيب نسبة مئوية لعجز شخص معين فلا يجوز للقاضي أن يخفض هذه النسبة ، إلا إذا أستندت إلى خبرة طبيب آخر².

فإذا كانت أمام القضاء ، أحد النزاعات المتعلقة بهذه الحالات فلا يصح الفصل إلا بالخبرة.

2. القضايا التي لا يمكن الفصل فيها دون خبرة :

هناك نوع آخر من القضايا يطرح للفصل فيه و لم ينص القانون على إلتزام المحكمة بالإستجابة لطلب ندب بالخبير صراحة لكن يفهم ضمن إستعانة بأهل الخبرة فيها واجب و هذه القضايا موجودة في مختلف فروع القضاء نذكر منها على سبيل المثال :

* حالة التعويض الإستحقاقى .

* حالة الإعتداء على الملكية العقارية .

* حالة تعيين خبير لتحديد الضرر إثر الإعتداء الذي وقع المدعى على المساحة الأرضية المتعدي عليها من قبل المدعى عليه .

إذن هناك حالات كثيرة لم ينص القانون فيها صراحة على وجوب خبرة قضائية ، لكن الواقع العلمي يفرض ويحتم على المحكمة الإستعانة بأهل الإختصاص للفصل فيها.

¹ - قرار صادر بتاريخ 13/03/2001 تحت رقم 230684 ، مجلة قضائية، سنة 2002، المحكمة العليا، الجزائر، ص 783 .

² - قرار صادر بتاريخ 11/04/1988 تحت رقم 28312، مجلة قضائية عدد خاص، سنة 1988، المحكمة العليا، الجزائر، ص 53.

3- إذا تعلق الأمر بالمسائل التالية :

و إذا تعلق الأمر بمسائل فنية بحتة تستدعي تدخّل أهل الاختصاص و المعرفة .

- و إذا تعلق الأمر بدفاع جوهرى كمن يدعى تعرض منزله لأضرار معتبرة من جراء المياه المتسربة إليه من قنوات صرف المياه المدعى عليه و إنكار هذه الأخيرة طلبات المدعى و مزاعمه فهي الوسيلة الوحيدة لإثبات دفاعه¹.

- وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 24 / 06 / 2003 على وجوبية الخبير في المسائل فنية بقولها : إن تسبب القاضي المتمثل على إستبعاد مسؤولية الطبيب على أساس بذل عناية و ليست تحقيق نتيجة غير مقبولة قانونا . هنا الإستعانة بخبرة فنية و جوبية².

- الفرع الثاني : عمليات الخبرة في المجال العقارى .

يسلم الحكم إلى الخبير ، فيستدعي الأطراف فتحضر فتسلمه سنداتها و وثائقها . و على الخبير أو الخبراء ألا ينسوا أنهم أعوان مساعدون للعدالة و أن الحكم للقاضي وحده دون سواء .

- إن مهمة الخبراء هي أن ينورو القضاة بمعرفتهم : وفي بعض الصور أن يتصلوا ببعض الناس ، أو ينجزوا بعض المهام التي يأمر بها القضاة . وليس لهم أن يخلو محل القضاة ، ولا أن يخلو المسائل القانونية التي قد تظهر ، وبما أنهم وكلاء فعليهم الإلتزام بما أوكّلوا به ليس إلا . فلا يجوز لهم الخروج عن مهامهم . فإن فعلوا وتجاوزوا حدودهم بإبداء رأي لم يطلب منهم فإنهم يجعلون نواياهم الحسنة مريبة ، وقد تلغى تقاريرهم ، لأنهم إن تصرفوا على النحو فقد تجاوزوا حدود سلطاتهم . و عليهم أن يعبروا عما طلب منهم رأي بتعبير واضح دقيق ، يمكن للقضاة عن تقدير الأمور ، إذا السلطة التقديرية من سلطاتهم .

و لنذكر بعض الأمثلة النمطية من الخبرات :

فعلى الخبير المعين - مثلا- بأمر إستعجالي ، في صورة ما إذا وقع إنزلاق أرض ، أو سيلان مياه ، أو حصلت خسائر ، أو إذا إستعمل مقاول من المقاولين مواد فاسدة في بناء أو وضع أو في صورة بناء أوضع ، أن يبين ما يجب إعادته أو إصلاحه من أشغال ، و عليه أن يوضح بكامل الدقة على كاهل من تقع هاته الأشغال¹.

¹ - مولاي ملياني بغدادي . المرجع السابق ، ص 68 .

² - قرار صادر بتاريخ : 2003/06/24 ، تحت رقم 297062 ، مجلة قضائية ، سنة 2003 ، عدد 2 ، المحكمة العليا ، الجزائر ، ص 114 .

أولاً : وضع المعالم و الحدود .

- إن القضايا التي تدفع بغية معالم الحدود بين الأملاك المتجاورة المتلاحقة و الواردة في القانون المدني في قسمه الرابع من إختصاص القاضي القسم العقاري الذي تم إنشاؤه في المدة الأخيرة.

و يرفع النزاع إليه ، و تقدم له العقود و تحكم المحكمة في خصوص العقود ، و فيما يتعلق بالقضية المرفوعة طلباً لوضع المعالم نفسها .

و الخبرات التي يأمر القضاة بها في مثل هذه القضايا ، تهدف إلى تبيين الحدود و وضع المعالم بين الأملاك محل النزاع ، و يخضع كل ذلك للقواعد العامة الثابتة في القانون المدني .

ثانياً : التجزئة و تقسيم العقارات:

إن التجزئة و تقسيم العقارات مسألة تناولتها المواد **713** و ما يليها من القانون المدني ، إن تقسيم العقارات يتم لدى المحاكم إذا كان هناك خلاف أو كان هناك نصر الحماية حقوقهم بإذن القاضي .

فإذا تعلق الأمر براشدين متفقين ، تمت القسمة مباشرة لدى الموثق. فإذا رفعت القضية إلى المحكمة فإنها تعين خبيراً أو عدة خبراء . و الخبراء هم الذين يقدرون قيم العقارات ، و يجب أن يذكر في المحضر الذي يجره الخبراء في هذا الشأن ، على أي أساس قدرت أثمان هذه العقارات . كما أنهم عليهم أن يذكروا الكيفية التي يمكن بها التقسيم و يذكروا ما هي المنايات التي يمكن تحديدها و ما هي قيمة كل مناب حسب م **725** من القانون المدني فإذا كانت العقارات قابلة للقسمة على طبيعتها ، قسمت منابيات ثم يقترع بين الورثة ، إذا كانت تلك المهمة التي كلفت المحكمة الخبير بها² .

ثالثاً : جريان الخبرة .

* إذا عين عدة خبراء لنفس المهمة ، فعليهم العمل معاً ، و إلا كانت خبرتهم باطلة ، فلا يجوز أن يكلفوا أحدهم للعمل وحده.

¹ - محمود توفيق إسكندر : الخبرة القضائية، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر، سنة 2002، مصر ، ص 67.

² - محمود توفيق إسكندر : الخبرة القضائية، المرجع السابق ، ص 68 .

* و يقرأ الخبراء منطوق الحكم الذي عينه لتحديد و تدقيق هدف الخبرة .

* فإذا وقع خلاف بين أحد الخبراء و أحد الأطراف ، حول معن هدف المهمة ، و إذا كان في تأويل المهمة تردد فإنه يمكن إحالة الأطراف على المحكمة .

* يجب أن تتم عمليات الخبرة بمحضر الأطراف، أو في غياب بعضهم، رغم أنه قد تم استدعائه لذلك.

وحرصا على أن تكون العمليات القانونية ، يجب ، على الخبراء أن يذكروا في تقريرهم غياب أحد الأطراف (و يكون قد تم استدعائه في الآجال القانونية) .

ويستمع الخبراء لشروح الأطراف ، أو وكلائهم و يستلمون منهم العقود و الخرائط و كل الوثائق من كل الأصناف ذات العلاقة.

* إن الخبراء يستدعوا الأطراف وفقا لما ينص عليه قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ .

و إنه لمن المناسب أن نلح على أهمية إحترام كل طرف من الأطراف في الدفاع ، بكامل الحرية عن حقوقه و ذلك بحضور كل الأطراف العملية الخبرة . فعلى الخبراء - إذا أن يرسلوا إلى كل تنبيه ضروري في الآجال القانونية ليكونوا حاضرين لدى المعاينة المهمة. فإن لم تحترم الإجراءات التي ينص عليها القانون ، فإن الخبرة تصبح خبرة غير قانونية ، بل و تنتهك حرية دفاع الأطراف . و تصبح بالتالي باطلة ، وتبطل الخبرات على هذا النحو في الصور التالية :

* إذا حضر أحد الأطراف الإجتماع الأول ، ((الذي يجتمع فيه الخبير أو الخبراء بكافة الأطراف ، للقيام بالمهمة المنوطة بهم)) ثم لم يدع للإجتماعات التالية :

- إذا أجرى الخبير عملية حاسمة دون أن يبين قبل ذلك تاريخ و مكان إجرائها أو إذا أجرى العملية بمحضر واحد من الأطراف المعنية دون غيره .

- إذا أجرى الخبرة على يد طرف إستدعاء الطرف الآخر لحضور أي عملية من عمليات الخبرة.

¹ - محمود توفيق إسكندر : الخبرة القضائية ، المرجع نفسه ، ص 69 .

- إذا إنتقل الخبر إلى عين المكان ، فعين وتأكد من بعض الأمور أو إستمع إلى شهود ، دون حضور الأطراف ودون أن يكون قد إستدعاهم قبل ذلك و كان تصرفه ذلك من شأنه التأثير على القاضي . و على الخبر على أية حال أن يخبر الأطراف مقدما بتاريخ و مكان و ساعة الإجتماع.

- غير أن المتغيب ، إذا كان قد تم إخباره و إستدعائه بالطرق و الآجال القانونية لا يمكن أن يحتج بغيابه عن الخبرة يوم إنجازها¹ ، و قد رفضت المحكمة العليا قبول طعن تقدم به أحدهم و إحتج بأنه لا يمكن محاجته بحكم صدر عليه بناء خبرة تمت في غيابه ، و قد كان تقديمه لهذا الدفع لأول مرة . و للأطراف الحق في التعبير عن آرائهم لدى إيقاع الخبرة متى إعتبرت ذلك مفيدا في الدفاع عن حقوقها ، و يمكن أن تكون هذه الإعتراضات أو كتابية موقفة و معلقة بالخبرة و مودعة معا.

- فإذا توفي أحدهم و هو طرف في النزاع ، أثناء الخبرة ، فعلى الخبر أن يتأكد من شخصية الورثة الراشدين الذين قد إستدعاهم .

- فإذا كان من الورثة قاصرون ، فعل الخبر أن يحتاط ، فيطلب و يستلم إذنا من القاضي لمواصلة عمليات الخبرة وينبغي في رأينا أن يعتمد الخبر إلى تقديم طلب أمر على عريضة في هاته الصورة ، وليس هذا الإجراء جوهريا في رأينا لكن إيقاعه من باب الإحتياط ، لأنه يهدف قبل كل شيء إلى حماية حقوق القاصرين.

و يستطيع الخبر المعين أن يجمع المعلومات التي تبدو له مفيدة للقيام بمهمته ، إلا أنه يجب أن تكون التحريات متعلقة بما حددته المهمة الموكلة إليه ، فعلى الخبر أن يتصرف في حدود ما أسند له القاضي من الأعمال .

-الحكم أو قرار الخبرة ، بغية تقويم الخسارة التي وقعت في محصول جمعه منذ زمن ، أن يعمل بناء على الشهادات بالشهرة و له أن يجمع الشهادات بصفتها معلومات . و تكون للخبر أيضا مهمة الصلاح بغية السعي لحل نزاع بالتراضي ، تحاشيا للتقاضي و ما يطول فيه من زمن ، و ما يتكلف من نفقات باهضة في غالب الأحيان ، فدور الخبراء إذا سعوا للصلح دور مفيد للأطراف و المحاكم على حد سواء، وإنه لمن أعسر ما في هاته الوظيفة من معان و بفضل مثل هاته المساعي .

¹ - محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، المرجع السابق ، ص 70 .

- للصلح و الاتفاقات بين الأطراف بالتراضي ، يمكن أن يؤمل أن تناقضا عداد القضايا التي تدفع إلى المحاكم ويساعد ذلك مصالح العدالة بالتعجيل في حل النزاعات التي تقع عند ملاحظة بعضهم في دفع الأجور المستحقة . و على الخبراء واجب محاولة سلوك كل السبل للوصول و الحصول على الصلح بين الأطراف . ولا يحررون تقارير خبراتهم إلا إذا جاءت كل محاولاتهم بالفشل ، فعندئذ يودعون تقاريرهم لدى كتابة الضبط .

- فإذا توصلت الأطراف الإتفاق بالتراضي سجل الخبير ذلك الإتفاق كتابة و أمضاه الجميع مع عبارة قرأنا و وافقنا عليه ، ولا يكون الإتفاق صحيحا إلا إذا صادق عليه حكم صادر عن العدالة ((المحكمة أو المجلس))¹ .

كما إن إستبدال الخبير يتبعه بالضرورة تبليغ الأطراف لهذا الإجراء حتى يتمكنوا من إستعمال حقهم القانوني في الرد طبقا للمادة 52 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 21 / 07 / 1992 بقولها : " إن القرار المطعون فيه جاء غير مؤسس لقضائه بتحميل مسؤولية الطلاق للعارض و ذلك بناء على ما تضمنه تقرير الخبرة الطبية التي استند إليها الحكم المستأنف المصادق عليه بالقرار المنتقد " .

المبحث الثاني : صور الخبرة وتقديرها في مجال الملكية العقارية :

إن الخبرة عملية بحث وتحري، يؤمر بها بطلب من الخصوم ، أو تلقائيا ، كلما رأى القضاة أنهم في حاجة إلى مشاركة أهل الاختصاص الملاحظة أمور، أو تقدير واقع، أو أسباب أو مبررات غير واضحة ولا يمكن- في الواقع - ذكر كل الصور التي يعتمد فيها إلى تعيين خبير ، بدقة وبالتمام و الكمال ، بيد أنه يمكن ذكر بعض الصور المتعلقة بموضوعنا هذا أي الخبرة القضائية في المجال العقاري ،

المطلب الأول: صور الخبرة العقارية :

¹ - محمود توفيق إسكندر ، الخبرة القضائية ، المرجع السابق ، ص 71 ، 72 .

حيث أنه ونظرا لتنوع النزاعات العقارية من جهة وتشتت القوانين التي تحكمها من جهة أخرى أضفى على هذه المنازعات تعقيدا جعل معه القاضي العقاري يجد صعوبة كبيرة في فض مثل هذه النزاعات وهو ما يؤدي به إلى اللجوء إلى أهل المعرفة والخبرة قصد التمكن من معرفة جوهرية للنزاع بكل تفاصيله والوصول إلى الحل العادل و الصحيح ولعل أهم الخبرات في هذا المجال¹ :

الفرع الأول : الخبرة المتعلقة بقضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

قصد تحقيق الإدارة لمهامها وإشباع حاجات المنفعة العامة قد يحدث أن تلجأ إلى طرق جبرية للحصول على الأموال، إلا أنها غير مؤهلة للاستيلاء على أموال الأفراد خارج نطاق المنفعة العمومية وإلا تكون قد إرتكبت خطأ جسيما تترتب عليه المسؤولية الإدارية. ونظرا لدرجة الخطر الذي يشكله إجراء نزع الملكية على الحقوق الفردية بوجه عام وعلى حق الملكية بوجه خاص والنتج عن الصلاحيات الواسعة المخولة للسلطة الإدارية في هذا الشأن فمهمة القاضي قد تصبح جد معقدة حيث يطلب منه مراعاة حقوق الأفراد و إحترام صلاحيات السلطة الإدارية² وقبل الكلام عن مجالات الاستعانة بالخبراء في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة وجب علينا تعريفها أولا.

أولا : تعريف نزع الملكية :

يمكن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حسب م 02 من قانون 91-11 المؤرخ في

27. 04 . 1991 على أنها طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية فهي تؤكد على الطابع الاستثنائي وعلى الالتزام بمحاولة الحصول على الأموال بالطرق الودية³.

¹ - محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، نفس المرجع السابق ، ص 55.

² - أحمد رحمان محاضرات في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المدرسة الوطنية للإدارة جوان سنة 1994، الجزائر، ص 24.

³ - المادة 2 من القانون رقم 11 / 91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، العدد رقم 21 .

وهناك شروط لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يجب أن تحترم وإلا كانت إجراءاتها باطلة :

- التصريح بالمنفعة العمومية و هو قرار صادر من الوالي أو الوزير يصرح فيه بقيام المشروع. هوية المالكين

- تحديد كامل الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف وأصحاب الحقوق.

- تقرير تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

- قرار إداري بقبالية التنازل عن الأملاك والحقوق المطالب نزعها.

- توفير الإعتمادات المالية للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطالب نزعها.

ثانيا: مجالات الخبرة في قضايا نزع الملكية :

إن مجالات الخبرة القضائية في منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عديدة ومختلفة إلا أنها غالبا ما تكون في قضايا التعويض لكونها تحدد من جانب واحد أي من مديرية أملاك الدولة ، فيلجأ المواطن أمام العدالة من أجل تعويضه عن نزع ملكيته تعويضا عادلا ومنصفا حسب أسعار السوق ، وهذا الأمر يقتضي الاستعانة بأهل الخبرة الكون القاضي غير مختص في هذا المجال ضف إلى ذلك عدم تلقيه تكويننا خاصا بتقنيات التقييم العقاري السبب إلى يجعل القاضي يقوم بتكليف أحد الخبراء العقاريين بتقييم الأملاك المنزوعة والحقوق المطلوب نزعها وذلك حسب المقاييس المعمول بها ، ولقد جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا في هذا الصدد بتاريخ : 1992/02/10 "من المقرر قانونا بالمادة 17 من الأمر المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أنه في حالة عدم موافقة صاحب الملكية بالتعويض المحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة عند نزع ملكيته للمنفعة العامة يجوز له أن يرفع قضية للقضاء ، وللقاضي السلطة التقديرية لتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة ، ومن ثمة فإن النعي على قرار القاضي غير سديد ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن"¹.

كما أن لصاحب الملكية الذي يرى في عمل الإدارة عدم الشرعية المنطوية على الاعتداء يجوز له الالتجاء إلى القضاء المستعجل للمطالبة أمام القاضي الإداري بتعيين

¹ - قرار صادر بتاريخ: 1992/02/10 تحت رقم 77886، مجلة قضائية، سنة 1993، عدد 02، المحكمة العليا، الجزائر، ص 135.

خبير ويكون القاضي المذكور مختصا بالأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة إذ ما ثبت له من خلال الدعوى أن تصرف الإدارة يحمل وصف تعدي أو استيلاء¹.

كما يمكن تأسيس الدعوى على مخالفة القانون إن تجاهلت الإدارة قاعة قانونية أو عند تصريحها على المنفعة العامة دون إثبات وجودها فيكون القرار مشوباً بتجاوز السلطة ،

إذا لم تثبت المنفعة العامة وانعدامها يكون مؤكداً إن صدر رأي موافق من طرف الخبير كما تنص المادة 22 من ق 91-11 على أنه : " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل." فهذه المادة تتضمن عنصرين هامين :

الأول يتعلق بالنزع التام والثاني يتعلق بتعويض نقصان قيمة الأملاك الناجمة عن إجراء نزع الملكية فيختار المالك بينهما وي طرح المشكل أمام القاضي الذي يفصل في مدى قابلية استعمال الأملاك الباقية، فإذا كانت قابلة للاستعمال فعليه أن يحدد مبلغاً كتعويض لنقصان القيمة، إلا أن الفصل في هذا المجال قد يصبح من الصعب في غياب وجود أحكام قانونية دقيقة الأمر الذي يؤدي إلى إجراء خبرة للفصل في قابلية أو عدم قابلية الاستعمال وذلك لتقييم محتوى الأملاك و المبلغ المناسب².

كما أن الأصل هو تحريم اعتداء الإدارة على الملكية الخاصة إلا أنه يجوز لها بموجب القانون وطبقاً لإجراءات وشروط معينة أن تلجأ إلى الاستيلاء على الملكية أو نزعها جبراً على صاحبها للمنفعة العامة وفي هذا الإطار صدر قرار تمهيدي عن مجلس قضاء بسكرة الغرفة الإدارية بتاريخ 2005/01/16 جاء فيه : "وقبل الفصل في الموضوع تعيين الخبير بلعاش محمد للقيام بالمهام التالية : الانتقال إلى العقار الكائن بالشراكة لبشاشة رقم 11 معانيته ميدانياً والتأكد من عملية الاستيلاء ونزعه في حالة ثبوته، تحديد المساحة المستولى عليها وتبيان معالم حدودها وتقييمها نقداً حسب القوانين المعمول بها وقت الاستيلاء كل ذلك بعد الاطلاع على مجمل الوثائق المقدمة"³.

الفرع الثاني : الخبرة المتعلقة بالعمارات المتداعية للسقوط و المساكن غير الصالحة :

¹ - قرار صادر بتاريخ : 1985/05/18 تحت رقم 41543، مجلة قضائية، سنة 1989، عدد 01، المحكمة العليا، الجزائر، ص 262.

² - أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 43-44.

³ - قرار صادر بتاريخ 2005/01/16 عن الغرفة الإدارية مجلس قضاء بسكرة، تحت رقم 50.

أولاً: الخبرة المتعلقة بالعمارات المتداعية للسقوط :

إن كل ما يتعلق بأمن الناس من المارة، وسهولة سلوكهم في الطرقات و الساحات العامة، موكل الأمانة السلطة البلدية. ولرئيس البلدية والولي أن يتخذ كل التدابير الضرورية ، لإصلاح أو هدم كل العمارات الواقعة على واجهة الطريق العام، والتي تكون خطراً على أمن المارة، لقدمها وتداعيتها للاختيار.

فإن تعلق الأمر بعمارة تقع على طرق وطنية، أو ولائية، أو طرق كثيرة الحركة أو تشترك فيها عدة مصالح، فهاته السلطة تكون من سلطان الوالي، الذي له أن يتخذ قراراً يهدم تلك المباني، أو قراراً غير ذلك.

فإذا اتخذ الوالي أي قرار ، إزاء هاته العمارات، من هذا القبيل، فلا يمكن التصدي ل ومقاضاته إلا أمام الغرفة الإدارية الإقليمية ذات الصلاحية، وليس أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس الذي تقع العمارة في إقليمه القضائي.

غير أن هدم دار لا يمكن أن تأمر به الإدارة صاحبة الصلاحية، إلا بعد إجراء تحريات بمحضر كامل الأطراف، نظراً لتغليب جانب الدولة ، على غيره.

وتحيط السلطة الإدارية صاحبة الصلاحية، صاحب العقار ، علماً بالخطر بمجرد ظهوره، فإذا كان الإتفاق، ونظراً لما في الأمر من استعجال، فإنه يتم هدم البناية المتداعية، أو إصلاحها حين ذلك .

غير أنه في صورة ما إذا أنكر صاحب البناية وجود الخطر، فالحسم في الموضوع يصير مر إختصاص العدالة.

وتعين الغرفة الإدارية التي يرفع لديها القضية صاحب المصلحة في التعجيل ، خبيراً، فإذا قرر المجلس هدم البناية تستطيع السلطة الإدارية أن تتخذ - من جهتها- القرار المناسب، أو الاكتفاء بمنطوق قرار العدالة. فإن لم يكن الخبير المعين محلفاً، فإنه يقسم قبل الشروع في المهمة، والهدف من هاته الخبرة هو الإطلاع على حالة العمارة المتداعي للسقوط ، والقول: هل فيها خطر ، و في هاته الصورة الأمر بهدمها أو ذكر ما يجب إجراء من ترميم. والحكم بهدم بناية لخطرها إنما يكون إذا : إذا كانت الأسس أو الأعمدة عليه البناية، في حالة سيئة، أو إذا كان جدار الواجهة يعلو بنسبة نصف سمكه، أو إذا كان الجدار الخارجي مائلاً ميلاً خطيراً، أو إذا كانت الأسس في حالة سيئة¹ .

¹ - توفيق محمود اسكندر : الخبرة القضائية، المرجع السابق، ص163-164.

ثانيا : المساكن غير الصالحة صحيا :

إن مسألة تطهير المساكن غير الصالحة صحيا، في كل المدن، و في الأحياء الشعبية، مسألة على جانب كبير من الأهمية بالنسبة للصحة العامة. و على مستوى كل بلدية لجنة للصد والنظافة العامة ومهمتها البحث عن الوسائل الكفيلة بتطهير المساكن وملحقاتها، و العمل على توثيقها والتفديد بها.

وتعتبر كل المسائل التي تكون في حالة سيئة بحيث قد تهدد حياة أو صحة السكان، مساكن غير صالحة صحيا وتتألف هاته اللجان من مهندس معماري و مهندس أشغال عامة وطبيب ومن كل من كان من أصحاب الاختصاص. وهؤلاء هم الذين يقولون - بعد زيارة العمارة المعنية - ما مدى عدم صلاحيتها، كما يذكر أسباب ذلك والوسائل الكفيلة بإصلاح الوضعية.

ويمكن أن تزور هاته اللجنة العمارة وتقدم ملاحظاتها دون علم صاحب العمارة، وتودع التقرير الخاص بذلك لدى البلدية، ليتم الإطلاع عليها، ويقرر المجلس البلدي أشغال الإصلاح والتطهير التي يتعين القيام بها.

ويستطيع المعنيون أن يرفعوا استئنافا لدى المجلس، في الغرفة الإدارية ليجادلوا في مقال المجلس البلدي، ويطلبوا تعيين خبير ، ولهم أن يتصدوا للقرار الذي يتخذ أمام نفس المحكمة فإذا كان ذلك، كلفت الغرفة الإدارية خبيرا يزور المكان محل النزاع ، ويقول إن كان قرار لجنة البلدية في محله أم لا.

وللقاضي الشؤون المدنية أن يعين خبيرا إذا وقع النزاع بين صاحب المحل والمستأجر¹.

المطلب الثاني : تقرير الخبرة و مناقشتها

إن تقرير الخبير هو وثيقة تهدف إلى تنوير القاضي و تمكينه من الوصول إلى القضاء العادل ، و عليه فيجب أن يكون تحريره دقيقا واضحا ، إلا أن المشرع الجزائري لم يوضح الشكل أو الكيفية التي يتم بها تحرير التقرير الذي يقدمه الكبير للمحكمة عند الإنتهاء من المهمة المعين من أجلها ، إلا أنه في حالة تعدد الخبراء فقد نص على وجوب تقديمهم التقرير واحد معا وفي حالة إختلافهم يجب أن يتم بيانهم لأرائهم في ذات التقرير مع التسبب.

الفرع الأول: تحرير التقرير و إيداعه :

¹ - توفيق محمود اسكندر ، الخبرة القضائية، المرجع السابق ، ص 165-166.

إن أمام غياب نص في قانون الإجراءات المدنية يبين كيفية تحرير تقرير الخبرة فقد أوجد العرف القضائي التقاليد المهنية بعض القواعد الهامة التي يجب على الخبير إحترامها عند تحريره لتقرير الخبرة .

أولا : تحرير التقرير و مشتملاته :

إن تقرير الخبرة يشتمل على قسم أول يمثل جزءه وصفي يهدف بصفة أساسية و جوهرية إلى السماح للمحكمة بالتأكد من سلامة إجراءات الخبرة و شرعيتها و ذلك مراعيًا للبيانات التالية :

- إسمه و لقبه و عنوان مكتبه بالضبط
- أسماء و ألقاب و عناوين الأطراف .
- أسماء وكلاء ممثلي الأطراف و محاميهم و عناوينهم .

تحديد منطوق الحكم القاضي بتعيينه حرفيا مع الإشارة إلى تاريخ القضية . و يتبع الخبير ذلك بوصف كامل و شامل و دقيق للعمليات و الإجراءات التي تمت كما يعرض ملخص للأبحاث التي قام بها من أبحاث و دراسات و تجارب و عرض أقوال و ملاحظات إلخ¹ .

و القسم الثاني من التقرير يكون الجزء الأساسي و الجوهري من الخبرة و يعتبر بحق العمود الفقري لأنه هو الذي يجب أن تنتظم فيه و تتوافق إجابة الخبير مع الأسئلة المطروحة من المحكمة للإجابة عنها ، حيث يتضمن ما توصل إليه من جراء التحقيقات و الأبحاث التي قام بها خلال قيامه بالخبرة و يقدم فيه رأيه عن الأسئلة المطروحة عليه و الإشارة إلى المصادر التي إستقى منها معلوماته و الإطلاع على كل الوثائق المقدمة إليه، فإذا إنتهى الخبير من تحرير تقريره و أصبح جاهزا فإن عليه توقيع و تأريخه².

ويجوز للخبير تحرير تقريره في محل النزاع أو مكتبة الخاص و ليس هناك داع لحضور الخصوم أو لإخطارهم وقت تحرير التقرير ولا لوضع إضاءاتهم عليه ، إلا إذا كان مشتملا على إجراءات أو أقوال جديدة لم يتضمنها محضر الأعمال . بعد تحرير الخبير لتقريره ، وجب عليه أن إيداعه و جميع الوثائق و المستندات لدي كتابة ضبط المحكمة

¹ - أحسن بوسقيعة ، المرجع السابق ، ص 119 .

² - مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق ، ص 144 ، 143 .

و تضم تلك الوثائق التي يكون قد تسلمها من نفس المحكمة و بإذنها أو التي تسلمها من الخصوم من تلقاء أنفسهم أو بناء على طلبه و بمناسبة تأدية مهمته ، كما يجب على الخبير إرفاق تقريره بمختلف الوثائق التي تساعد على توضيح و تفسير مذكراته و ما توصل إليه من نتائج الإنارة المحكمة¹.

ثانيا : إيداع تقرير الخبرة:

تنتهي عمليات الخبرة بتقرير يعده الخبير بنتائج مهمته و يودعه عند بلوغ الأجل الذي حدده له القاضي و لم يوضح القانون الشكل و الكيفية التي يتم بها تحرير التقرير الذي يقدمه الخبير للمحكمة ، فقد يكون شفويا أو كتابيا وفقا لما تحدده طبيعة المأمورية² غير أن العرف القضائي و التقاليد المهنية قد أرست بعض القواعد الهامة التي يجب على الخبير ذكرها و إحترامها عند كتابة و تحريره لتقريره الكتابي المقدم للمحكمة كما سبق ذكره .

فالأصل أن تقرير الخبرة يكون كتابيا ، حيث يقوم الخبير بإعداد تقريره الكتابي و إيداعه لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة ، و لكن يمكن أن يكون التقرير شفويا في بعض الحالات نذكر منها :

و إذا كان القاضي حاضرا أثناء إجراء الخبرة فيمكن أن يقدم الخبير تقريره شفاهيا و يتم تحرير محضر بهذا التقرير يودع لدى كتابة الضبط : إذا طلب القاضي من الخبير أن يقدم تقرير شفاهة أثناء الجلسة و ذلك بالنظر إلى طبيعة المهمة ، فبعد قيام الخبير بتحرير تقريره بالصفة و الشكل المحددان قانونا فإن عليه رفعه إلى المحكمة التي عينته و ذلك عن طريق إيداعه مع محاضر أعماله مرفوقا بجميع الوثائق و المستندات المسلمة له من قبل المحكمة أو الخصوم أو تلك الوثائق التي تساعد على توضيح ما توصل إليه من نتائج و خلاصات و ذلك مقابل محضر إيداع يسلم له من رئيس أمناء الضبط المختص من نفس المحكمة .

الفرع الثاني : مناقشة التقرير و قوته في الإثبات :

يعتبر تقرير الخبير دليلا من أدلة الإثبات فيصبح لمن قدم التقرير لمصلحته أن يحتج به لإثبات إدعائه أو دفاعه فله أن يتمسك بكافة الحجج و الأسانيد التي بني عليها الخبير تقريره و من حق الخصوم الآخرين الدفع ببطلان عمل الخبير ، إذا شابه عيب شكلي الإهدار قيمته في الإثبات ، كما لهم مناقشة و إظهار وجه الخطأ في البيانات

¹ - همام محمد محمود زهران ، المرجع السابق ، ص 382 .

² - أحسن بو سقيعة ، المرجع السابق ، ص 119 .

التي أوردتها الخبر في تقريره أو محاضر أعماله و دحض الحجج و الأسانيد التي بني عليها التقرير و يجوز له أن يطلب من المحكمة إستدعاء الخبر لمناقشته¹.

أولاً : مناقشة التقرير :

متى أنجز الخبر المهمة المكلف بها و يجب عليه تقديم تقريراً مؤرخاً و موقعاً منه إلى كتابة ضبط المحكمة التي عينته و وضع تقرير الخبرة لدى المحكمة يعد بمثابة نهاية المهمة الخبر ، فلا يمكنه تقديم أي تقرير آخر تكميلي أو إضافي ما لم تأمر المحكمة بذلك ، غير أنه يجوز عند الإقتضاء و ذلك بعد الإتصال بالمحكمة و أخذ موافقتها أن يقوم بتصحيح بعض الأخطاء المادية التي وقعت في التقرير أو بعض الإغفالات و التي لا تؤثر في التقرير من حيث الجوهر و إرفاق وثائق أو معلومات إستقاها الخبر بعد وضع التقرير .

كما يجب التنويه إلى أن تقرير الخبرة له طابع السرية إذ يجب أن يحتفظ به على أصول الأحكام لدى المحاكم و لا يجوز أن يطلع عليه إلا الخصوم أو محاميهم .

و يجب على المحكمة أن تسمح للخصوم الإطلاع على تقرير الخبرة ، و المحكمة من وجوب إخطار الخصوم بإيداع التقرير هي تمكينهم من الإطلاع عليها و مراجعتها و إعداد ملاحظات عليها ، وهذا ما نصت عليه المادة **04 / 49** من القانون الإجراءات المدنية و التي أوجبت تبليغ الأطراف بمضمون التقرير قبل النداء على الدعوى فهو حق من حقوق الدفاع ، فعلى المحكمة أن تفسح لهم واسع المجال للدفاع عن مصالحهم و ذلك مهما أتيحت لهم من فرص لإبداء أقوالهم و ملاحظاتهم أمام الخبر أثناء القيام بإنجاز الخبرة و إلا كان حكم المحكمة معيباً ، كما يجوز للأطراف الخصومة طلب إستدعاء الخبر لمناقشة أمام المحكمة فإذا رأى القاضي أن العناصر التي بني عليها الخبر تقريره غير وافية فله أن يعيد المأمورية للخبر لإستيفاء ما شاب تقريره من نقص أو غموض .

وتفادياً لمناقشة نقائص الخبرة أمام جهات الحكم في جلسة علنية فقد أوجب المشرع وفي المادة **154** قانون إجراءات جزائية أن على قاضي التحقيق أن يستدعي من يعينهم الأمر من أطراف الخصومة ويحيطهم علماً بما إنتهى إليه الخبراء من نتائج ، ويتلقى أقوالهم بشأنها و يحدد لهم أجلاً لإبداء ملاحظاتهم عنها أو تقديم طلبات خلاله ولا سيما فيما يخص إجراء أعمال خبرة تكميلية أو القيام بخبرة مضادة.

فوجب تبليغ نتائج الخبرة إلى الأطراف إلزامي وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ:

1986 / 12 / 16 : " إن الدفع بعدم تبليغ الخبرة إلى المتهم من المسائل التي تثار أمام قاضي التحقيق فكان على

¹ - عبد الحكيم فودة، موسوعة الإثبات في المواد المدنية و التجارية و الشرعية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ص 1069 .
² - مولاي ملياني بغداداي، المرجع السابق ، ص 153.

الطاعن أن يثير ذلك أمام قاضي التحقيق أو أمام غرفة الإتهام ، فما جاء به قرار غرفة الإتهام الذي أكتسب قوة الشيء المقضي فيه غطى كل ما شاب الإجراءات من عيوب¹.

إذا فمناقشة تقرير الخبرة تستدعي إبلاغ الأطراف بمضمونها حتى يتسنى لهم إبداء ملاحظاتهم وأن يتمسكوا بالبطلان إذا رأوا أن الخبرة قد شابها عيب من عيوب الإبطال، كما أنه للمحكمة مناقشة الخبرة وذلك بإستدعاء الخبير أمامها للحصول منه على التوضيحات والمعلومات الضرورية ولها أن تسأله عن تسأله عن كل غموض أو لبس وللمحكمة أن تحكم بتعيين خبير آخر لإبداء رأيه شفاهة في الجلسة وتقوم المحكمة بذلك من تلقاء نفسها وإما بناء على طلب أحد الخصوم.

ثانيا: قوة التقرير في الإثبات وسلطة المحكمة اتجاهه:

بعد مناقشة الخبرة فإن للمحكمة الحكم على تقرير الخبير، ولكن على القاضي قبل الحكم القيام بدراسة الخبرة دراسة وافية ومعقدة وما جاء به الخصوم من دفع بشأن الخبرة والرد على التقرير .

كما يجب أن تشمل دراسته جميع الجوانب الشكلية والموضوعية من التقرير المقدم وكذا الإنتقادات الموجهة إليه من الخصوم.

ولقد بينت المادتين **155** و **156** من قانون إجراءات جزائية بعض المواقف التي قد يأخذ بها القاضي وهو يتمحص في تقرير الخبرة، وبعدها فإن له أن يأخذ أحد الأحكام التالية:

- إذا إقتنع القاضي برأي الخبير وبالنتائج التي خلص إليها في تقريره ورأت المحكمة أنه مناسب ومتناسق مع بعضه وأجاب على جميع الأسئلة المطروحة عليه أن يتبنى رأي الخبير لأن القاضي هو صاحب الرأي الأول والأخير في الدعوى، ورأي الخبير لا يعد وأن يكون رأيا إستشاريا ، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: **19/01/1985** بقولها: " من المقرر قانونا أن القضاء بتفضيل خبرة عن أخرى يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع التي حولها لهم القانون ، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وإنعدام الأساس القانوني في غير محله ويتعين رده² .

¹ - قرار مؤرخ بتاريخ 16/12/1986، ملف رقم 346 غير منشور. المحكمة العليا، الجزائر .

² - قرار مؤرخ بتاريخ 19/01/1985 تحت رقم 33801 مجلة قضائية، سنة 1989، عدد 04، المحكمة العليا، الجزائر ، ص 22.

وذلك ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 22 / 01 / 1981 بقولها: " إن الخبرة كغيرها من أدلة الإثبات خاضعة لتقدير قضاة الموضوع¹ .

- للمحكمة إذا رأت نقصا في التقرير فإنه على القاضي أن يستدعي الخبير للمناقشة أو أن تعيد المهمة للخبير كي يرد على النقص الموجه إلى تقريره وذلك باستكمال الغموض واللبس والنقص الموجود فيه.

- كما للمحكمة أن تصادق على الخبرة جزئيا و هذا أيضا يوجب عليها أن تعلق حكمها ويجب أن يكون ذلك صراحة لا غموض فيها ولبس فيه.

للمحكمة رفض الخبرة بصفة كلية إذا رأت وجود عيب فيها أو نقص فادح ولذلك يأمر القاضي بإعادة خبرة ثانية أو مضادة، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 15 / 05 / 1984 بقولها " يجوز للقضاة الإستئناف أن يستبعدوا ما ورد في تقرير الخبرة الطبية من أنه لا توجد أي صلة بين وفاة الضحية والجروح التي تلقتها من المتهم على شرط أن يعللوا عدم أخذهم برأي الطبيب الخبير وإلا تعرض قضاؤهم للنقض". فسلطة المحكمة في تقدير رأي الخبير واسعة وهو ما أكدته العديد من قرارات المحكمة العليا والتي في مجملها على أن الخبرة تعد من أدلة الإثبات وأنها خاضعة لتقدير قضاة الموضوع مقابل للمناقشة والتحصيص فهو لا يفيد لزوما القضاة وأن الأخذ بالخبرة أمر موكول ومتروك لإجتهد القضاة فلهم أن يقضوا بها ولهم أن يرفضوها على شرط أن يصدر قرارا مسببا.

إذا فالمبدأ هو أن القاضي غير ملزم برأي الخبير بنص القانون وكذا مختلف إجتهدات المحكمة العليا ، إلا أنه هناك ضوابط على القاضي التقييد بها عند تقدير نتائج الخبرة ومنها تجنب ما يكاد أن يصادف العمل القضائي من غموض ولبس وتناقض وإكتسابه قدر أدنى من المنطق الفقهي والسند القانونية وتطبيقا لهذا المعنى يتعين على القاضي بعد مناقشة الخبرة التي أمر بها أن يقرر رفضها أو قبولها، وقد قضت المحكمة العليا في إحدى قراراتها بالنقض على أساس أن المجلس القضائي بعدما استبعد تقرير الخبرة وندب خبيرا ثانيا للقيام بنفس المهمة أخذ يقرر تعويضات على أساس نتائج الخبرة الأولى² .

²- قرار مؤرخ بتاريخ 22/01/1981 تحت رقم 22641 غير منشور. المحكمة العليا، الجزائر .

² - قرار مؤرخ بتاريخ 12 / 12 / 1990 تحت رقم 71668 غير منشور . المحكمة العليا ، الجزائر .

كما انه من الضوابط التي يتقيد بها القاضي عند تقرير نتائج الخبرة تسيبته لقراره وهذا ما أكدته العديد من قرارات المحكمة العليا ومنها على الخصوص أن المجلس القضائي يكون ملزما بعرض الأسباب التي على أساسها إستبعد تقرير خبرة إعتدته محكمة الدرجة الأولى أو ذلك القرار الذي اعتبر تقرير الخبرة مشوبا بالغموض وامتنع عن الإفصاح عن طبيعة هذا العيب¹ .

¹ - بظاهر تواتي، المرجع السابق ، ص 106.

تقرير إجراء الخبرة يكون ذلك إما بناء على طلب الأطراف ، فلخصوم الدعوى طلب إجراء الخبرة في إطار النزاع المطروح على القاضي فثبت حقيقة الواقعة موضوع النزاع ، كما لهم طلب إجراء خبرة عن واقعة ليست محل نزاع ولكن من المحتمل أن تصبح محل نزاع مستقبلي للحصول على الدليل الفني الإثبات هذه الواقعة المهددة بخطر ضياع معالمها إذا تركت وشأنها حتى قيام النزاع بشأنها وعرضه على القضاء.

كما أن للقاضي أن يأمر بإجراء خبرة ولو من تلقاء نفسه لأنه هو المكلف بالفصل في الدعوى وله في سبيل ذلك أن يتخذ ما يراه مناسباً من إجراءات التحقيق المخولة له قانوناً بما في ذلك إجراء الخبرة على أن يكون ذلك في إطار قانوني.

ولئن كان القاضي يملك أن يأمر بإجراء خبرة سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الأطراف ، إلا أنه ملزم في حالة رفض طلب الخصوم إجراء خبرة ، أن يسبب قراره بالرفض بأن يبين في حكمه الدليل الذي يغنيه عن هذا الإجراء.

وسوف نتطرق في المبحث الأول إلى تقرير الخبرة ودورها في إثبات الملكية ، وفي المبحث الثاني إلى تطبيقات الخبرة في المنازعة العقارية.

المبحث الأول : تقرير الخبرة ودورها في إثبات الملكية.

متى بدأت الخبرة فلا بد لها أن تنتهي ، فإذا لم تنتهي انتهاء مبسرا بعدول المحكمة عنها ، فإن نهايتها تكون بوضع الخبر تقريراً يضمنه بيانات تحتاج المحكمة للفصل في النزاع المتعلق بالواقعة التي كلفته المحكمة بإجراء الخبرة فيها.

حيث يتضمن هذا التقرير نتيجة عمل الخبر ورأيه في المسألة التي كلفته المحكمة أدائها وصولاً إلى إثباتها وإدراكها ويعتبر تحديد الرأي الذي يقدمه الخبر دليل إثبات وحجة تستلزم بان قيمتها وقوتها حيث يعتبر تحديد هذه القيمة أمر بالغ بالأهمية ، إذ يفسر في ضوءه موقف المحكمة من رأي الخبر ويحدد تبعاً لذلك قوة الخبرة وأسلوب التعامل معها ككل.¹

ومتى ما استوفى تقرير الخبرة للإجراءات القانونية ، وكانت المحكمة التي اعتمدت على هذا التقرير هي التي قررت انتدابه ، فإن تقرير الخبر هذا يصح أن يكون سبباً للحكم في مواجهة سائر الخصوم في الدعوى بوصفه دليلاً من أدلة الإثبات وتكون له قوة السند الرسمي ، فلا يجوز إنكاره إلا عن طريق الطعن بالتزوير.²

وبالرغم من أن تقرير الخبر يعد دليلاً من أدلة الإثبات غير أنه ليس بالدليل الحاسم في الدعوى وإنما يخضع لسلطة المحكمة ، والتي لا تتقيد بالراوي الذي انتهى إليه الخبر في تقريره فلها أن تأخذ به أو بجزء منه ، ولها أن تقضي بما يخالفه.³

وسوف نتطرق في المطلب الأول إلى تقرير الخبرة القضائية ، وفي المطلب الثاني إلى سلطة المحكمة والخصوم تجاه تقرير الخبر .

¹ - - بغاشي كريمة ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2009 ، ص 66 .
² - فرج توفيق حسين ، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، الطبعة الأولى ، مؤسسة الثقافة الجامعية ، الإسكندرية ، سنة 1988 ، ص 191 .
³ - اسكندر محمود توفيق ، مرجع سابق ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، سنة 2002 ، ص 83 .

المطلب الأول : تقرير الخبرة العقارية.

إذا انتهى الخبير مهمته وجب عليه أن يقدم تقريراً يضمنه نتيجة أعماله ويوضح فيه رأيه الخاص وكل المعلومات التي تخص المهمة المسندة إليه ، مع الإشارة إلى أن المادة **141** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أجازت تقديم الخبرة شفها بالجلسة وفي هذه الحالة يقوم كاتب الجلسة بتسجيل تصريحات الخبير بسجل الجلسة ، إلا أن هذه الطريقة نادراً ما يلجأ إليها إذ القاعدة هو التقرير الكتابي¹ .

كما تنص المادة **219** من قانون الإجراءات الجزائية² "إذا رأت الجهة القضائية لزوم إجراء خبرة فعليها إتباع ما هو منصوص عليه في المواد **143** إلى **156** من قانون الإجراءات الجزائية، ورغم أن هذه الأحكام ليست خاصة إلا بقاضي التحقيق و لكنها تتبع على مستوى جهات التحقيق المتمثلة في قاضي التحقيق و قاضي الأحداث و غرفة الاتهام و على مستوى جهات الحكم و نعي بذلك قضاة المحاكم الفاصلة في مواد الجنح و المخالفات أو قضاة المجلس أو أمام محكمة الجنايات.

الخبرة الجزائية هي إبداء رأي فني من شخص مختص ف ي شأن واقعة ذات أهمية في الدعوى الجزائية و هي إجراء غير إجباري على القاضي بل هو إجراء اختياري يمكن العمل به أو تركه، غير أن معاينة بعض الجرائم تتطلب أحيانا دراسة خاصة ببعض العلوم لا تجدها في رجل القانون.

يختار الخبراء من الجدول الذي تعدده المجالس القضائية و يجوز للجهة القضائية بصفة استثنائية أن تختار بقرار مسبب خبراء غير مقيدين بهذا الجدول، إن القاضي حر في اختيار كل شخص يراه أهلاً للقيام بمهمة معينة بشرط أن يتخذ بقرار مسبب نذكر فيه الأسباب و الظروف الذي جعلته يلجأ إلى مثل هذا الاختيار و يكون تحت طائلة البطلان.

وستتطرق إلى الإجراءات السابقة لإنجاز الخبرة في الفرع الأول ، ثم إلى الإجراءات اللاحقة لإنجاز الخبرة في الفرع

الثاني.

¹ - محمد براهيم، القضاء المستعجل، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006، ص 166 .

² - المادة 219 من قانون الإجراءات الجزائية المؤرخ في 2015/07/24، العدد رقم 40 .

الفرع الأول : الإجراءات السابقة لإنجاز الخبرة.

إن تقرير الخبير وثيقة تهدف إلى تقرير رأي القاضي وتمكينه من القضاء والفصل في النزاع المعروض عليه ، فيجب أن يكون تحريره إذا تحريرا منهجيا .

وستتطرق (أولا) إلى أداء اليمين ، و (ثانيا) إلى تبليغ بأمر بتعيين الخبير.

أولا : أداء اليمين.

أداء اليمين إجراء جوهري فبعدما يكتسب الخبير الصفة القانونية التي تمكنه من مباشرة أعماله و يتم ذلك أمام المجلس القضائي في جلسة خاصة يحضر على إثرها محضر يوقع عليه كل من الرئيس و الكاتب و الخبير.

إن الخبير المقيد في الجدول يعفى من أداء اليمين أما غير المقيد فإنه يؤدي قبل مباشرته مهامه اليمين القانونية أمام القاضي المشرف على الخبرة .

على أن القاضي ، قد يطلب من الخبير ، أن يقسم لدي تعيينه للقيام بالمهمة التي يأتمنه عليها ، في نزاع يعتبره على جانب من الخطورة.¹

فالمادة **131** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقول : " يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء ، اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة .

تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية.

وينص على ذلك في صلب الحكم ، فإذا امتنع الخبير استطاعت الأطراف أن تستظهر ببطلان الخبرة.

ثانيا : تبليغ بأمر بتعيين الخبير.

يبلغ الخبير بأمر تعيينه غالبا عن طريق الشخص الذي تعينه الخبرة، كما يمكن أن يرسل الأمر كما يمكن أن يرسل الأمر عن طريق البريد أو عن طريق إخطار من المحكمة التي عينته.

¹ - - محمود توفيق اسكندر ، الخبرة القضائية ، مرجع سابق ، سنة 2002 ، ص 65.

سلم الحكم للخبير ، فيستدعي الاطراف ، فتسلمه سنداتها ووثائقها ، وعلى الخبير ، او الخبراء الا ينسوا أنهم أعوان مساعدون للعدالة وأن الحكم للقاضي وحده دون سواه.

إن مهمة الخبراء هي أن ينوروا القضاة بمعرفتهم ، وفي بعض الصور أن يتصلوا ببعض الناس ، أو ينجزوا بعض المهام التي يأمر بها القضاة.

وليس لهم أن يحلوا محل القضاة ، ولا أن يحلوا المسائل القانونية التي قد تظهر ، وبما أنهم وكلاء ، فعليهم الالتزام بما أوكلوا به ليس إلا ، فلا يجوز لهم الخروج عن مهامهم ، فإن فعلوا وتجاوزوا حدودهم ، بإبداء رأي لم يطلب منهم فإنهم يجعلون نواياهم الحسنة مريبة ، وقد تلغي تقاريرهم ، لأنهم إن تصرفوا على هذا النحو فقد تجاوزوا حدود سلطاتهم.

الفرع الثاني : الإجراءات اللاحقة لإنجاز الخبرة.

ينبغي على الخبير في ختام مهمته أن يقدم تقريراً يتضمن بيان الأعمال التي قام بها ، والنتيجة التي انتهى إليها وستتطرق (أولاً) إلى محتوى تقرير الخبرة وإيداعه ، ثم إلى إيداع تقرير الخبرة (ثانياً).

أولاً : محتوى تقرير الخبرة.

يعتبر التقرير عنصراً من عناصر الإثبات ، يحق للخصم الذي يراه مؤيداً لدعواه أن يتمسك به ويملك الخصم الآخر الاعتراض على ما جاء فيه .

إن للقضاة كامل السلطة التقديرية لطلب أي شروح مفيدة ، كتابة أو شفوية فيما يخص أي نقطة من الخبرة تفتقر إلى ذلك ، وستتطرق إلى شكل التقرير ، ثم إلى مضمون التقرير .

أ: شكل التقرير.

إن شكل تقرير الخبرة يعتمد بالضرورة على طبيعة المشاكل الخاضعة للخبير ، لكن مع ذلك تبقى بعض المبادئ العامة مقبولة فيما يتعلق بجميع أشكال الخبرة يحدد الخبير في أعلى التقرير:

- رقم مرجع النزاع. السلطة القضائية المختصة. تاريخ القرار الصادر. . أسماء الأطراف ضمن أمر الإجراء و أسماء المحامين. • رقم مراجع.

وبعد أن يذكر شروط مهمته فإنه سينوه للإجراءات المنفذة وبشكل خاص الجلسات المنعقدة مع تحديد هوية المشاركين ويجب أن يكون التقرير قبل كل شيء وثيقة تعليمية وإرشادية جلية الوضوح من قبل الجميع دون الخشية من اللجوء إلى استعمال عناصر مرئية الصور والرسوم أو كل العناصر التي تسهل فهم التقرير من قبل شخص ليس مختص¹.

ويجب أن يكون التقرير مختصرا مفهوما بسهولة نسبية وكل الوثائق بصفة فنية مثل الدراسات وتقارير التحليلات وجداول النتائج المرقمة والبيانات الهندسية ويوصي أيضا بوضع مهندس في بداية ونهاية الموضوع والحرص على عملية ترقيم الفصول المختلفة حسب نص المادة 276 قانون المرافعات الفرنسي الجديد.

لم ينص المشرع الجزائري على الكيفية التي يتم بها تحرير التقرير الذي يقدمه الخبير عند الانتهاء من المهمة المعين من أجلها وترك له حرية تنظيم شكل التقرير بصورة شخصية تختلف باختلاف عمله ، فنه قدرته على الترتيب والدقة والوضوح في الصياغة والمنطق في عرض الوقائع والنتائج وصولا لإبداء الرأي الشخصي في المسألة الفنية محل الخبرة.

إلا أن العرف القضائي والتقاليد المهنية قد أرست بعض القواعد الهامة والأساسية التي يجب على الخبير ذكرها واحترامها عند كتابة وتحرير التقرير الكتابي ، فهو ملزم على تقديم تقرير مفصل على الأعمال التي قام بها والنتائج التي توصل إليها من خلال عمليات الخبرة والأساليب التي اعتمدها للوصول إلى الرأي الذي ذكره في تقريره الموقع من طرفه والذي يخضع لسلطة القاضي باعتباره هو الخبير الأول².

وتعد عملية تحرير التقرير من المراحل الأخيرة لأعمال الخبير والذي يجب أن يراعي أثناء تحرير خبرته إجراءات شكلية معينة ، ويمكن له تحرير خبرته في مكان النزاع أو في مكتبه ، وليس هناك من داع الحضور الخصوم أو إخطارهم وقت كتابة التقرير أو وضع توقيعاتهم عليه إلا إذا كان مشتملا على إجراءات وأقوال جديدة لم يتضمنها محضر الأعمال³.

وإذا تطلب مترجما فيمكن للخبير أن يستعين بمترجم على أن يكون هذا الأخير قد أدى اليمين أي أن يكون من بين المعتمدين لدى الجهات القضائية.

¹ - مراد محمود الشنيكات ، مرجع سابق ، ص 213.

² - مولاي ملياني بغدادي ، مرجع سابق ، ص 142.

³ - عمار عديد ، الخبرة القضائية في المادة العقارية ، مذكرة نهاية التكوين المتخصص في القانون العقاري ، المعهد الوطني للقضاء بوزريعة ، سنة الدراسية 2001 - 2002 ، ص 40 .

ب . مضمون تقرير الخبرة.

لم يخضع تقرير الخبرة من حيث مضمونه على غرار الشكل الذي ينجز فيه لأي شرط ذكر ، ومع ذلك ولتحقيق فعالية أكثر لهذا التقرير يجب على الخبير الالتزام من هذه الناحية بقدر كبير من الانضباط ، لذا يجب أن يتضمن تقرير الخبرة الأقسام التالية :

ب-1 : الدياجة : يتناول الخبير في هذا الجزء البيانات الأولية وهي :

. ذكر وقائع تكليفه ، اسمه ولقبه ، عنوان مكتبه بالضبط¹ .

. تعريف الأطراف ووكلائهم.

• المرجع الذي كلفه بالمهمة هل هو الحكم أو قرار وكذا الجهة التي أصدرته وتاريخه ورقم القضية ، ذكر تاريخ تسلم الخبير الحكم الذي كلفه بالمهمة واسم الخصم الذي سلمه حكم التعيين. • تحديد طبيعة المهمة الفنية المقرر إجراؤها²

ب. 2: عرض الوقائع : أي عرض تاريخي للوقائع وسوابقها.

ب . 3 : الوصف: ويضمن عرض الوقائع والظروف التي تشكل وجوبا أساسا للنتائج وفي هذا الجزء يتطرق الخبير إلى سرد المعينات التي قام بها مع بيان تأثيرها على مسائل النزاع³.

إذ يقوم في هذا الجزء بتعريف الأماكن التي أجريت فيها أعمال الخبرة ، وذكر حضور الخبراء ومباشرة تلك الأعمال بأنفسهم ، وحضور الخصوم ووكلائهم أو امتناعهم عن الحضور وعلى وجه الخصوص تكليفهم بالحضور تبعا للأوضاع المبينة في المادة 135 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذكر الأشياء والوثائق المسلمة للخبراء⁴

ب- 4 : المناقشة : وهي الجزء الحاسم في التقرير.

ب. 5: النتائج : وتتمثل في النتائج المنطقية للوقائع الموضوعية والمناقشة والتي يتعين من الناحية النظرية أن تجيب على كافة المسائل المطروحة.

¹ - حسين طاهري، شرح وجيز لإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدون، المرجع السابق، سنة 2005، ص 93.

² - بطاهر تواتي ، المرجع السابق ، ص 93.

³ - مقداد كوروغلي ، الخبرة في المجال الإداري ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 1، تصدر عن مجلس الدولة الجزائري.

⁴ - بطاهر تواتي ، المرجع السابق ، ص 54.

ب. 6: التاريخ والتوقيع : إذا أنهى الخبير تحرير تقريره وقام بالإجابة المطروحة عليه من الجهة القضائية التي عينته وأشار إلى المصادر التي استقى منها معلوماته ورد على ملاحظات واعتراضات الأطراف بعد إطلاعهم على كل الوثائق المقدمة إليه ورأى أن تقريره أصبح جاهزا ، في هذه الحالة يجب عليه أن يوقع التقرير ويؤرخه قبل وضعه كتابة ضبط المحكمة مقابل محضر إيداع لهذا التقرير.

إن وضع التوقيع والتاريخ على تقرير الخبرة يسبغ عليه طابع الرسمية ، وفي حالة تعدد الخبراء فإن توقيع كل واحد منهم واجب¹.

و أما في حالة تعدد الخبراء واختلاف آرائهم فإن توقيع كل واحد منهم ضروري جدا لصحة تقرير الخبرة ولو كان يخالف رأي الآخرين ولذلك فإن توقيع جميع الخبراء إجراء جوهري وتحت طائلة بطلانه² ، وحسب الأستاذ بطاهر تواتي فإنه في حالة ما إذا لم يبين التقرير تاريخ إنجازه فيعطى له التاريخ الذي وقع فيه الإيداع³.

ب. 7: الوثائق المرفقة بالتقرير : يجب على الخبير إرفاق تقريره بمختلف الوثائق التي تساعد على توضيح و تفسير مذكراته وما توصل إليه من نتائج مثل : الصور الفوتوغرافية ، الرسوم والبيانات والمخططات التوضيحية ... إلى غير ذلك من الوثائق والأشياء التي تناسب كل خبرة⁴.

ثانيا : إيداع تقرير الخبرة.

لا يخضع إيداع التقرير لشكلية معينة على عكس ما كان عليه قبل الإصلاح الجبائي سنة 1951، إذ كان الخبراء ملزم من بقيد تقريرهم بالمصلحة المالية غير أنه لم يظل ذلك ساريا إلى الآن⁵.

وستنطبق إلى إيداع تقرير الخبرة في المدة المحددة ، ثم إلى إيداع تقرير الخبرة خارج المدة المحددة .

¹ - نصر الدين هنونى و نعيمة تراعى ، مرجع سابق ، ص 150.

² - مولاي ملياني بغدادى ، مرجع سابق ، ص 149 - 150.

³ - بطاهر تواتي ، المرجع السابق ، ص 94.

⁴ - مولاي ملياني بغدادى ، مرجع سابق ، ص 150.

⁵ - بطاهر تواتي ، المرجع السابق . ص 97.

أ - إيداع تقرير الخبرة في المدة المحددة.

توضع النسخة الأصلية للتقرير لدى كتابة ضبط الجهة القضائية التي أمرت بالخبرة ويبلغ إلى الأطراف قبل النداء على الدعوى ، وبعدها يسجل كاتب الضبط إيداع التقرير تسجيلاً رسمياً في دفتر مؤرخ وموقع ، ويعطى التقرير رقماً ويأخذ المتقاضي الذي يمنح المساعدة القضائية نسخة مجاناً.

غير مهم ولا يؤثر في التقرير من حيث إرفاق وثائق أو معلومات استقاها الخبير بعد وضع تقرير الخبرة بشرط أن يطلع جميع الأطراف عليها أو تبليغها ليتسنى لهم تقديم ملاحظاتهم ودفعهم حولها ، ومن واجب الخبير إخبار الخصوم بهذا الإيداع ليتسنى لهم الإطلاع على نتائج تقرير الخبرة ومناقشة الرأي الذي توصل إليه الخبير وذلك لإعادة السير في الدعوى¹.

ب. إيداع تقرير الخبرة خارج المدة المحددة.

ما تنص المادة 132 من قان الإجراءات المدنية والإدارية على أنه² "إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك ، استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه.

او من خلال هذه المادة يتبين أن الخبير الذي يتأخر عن تقديم تقريره إلى الجهة القضائية التي عينته في المدة المحددة له في منطوق الحكم الأمر بتعيينه دون عذر مبرر جاز للقاضي أن يتخذ ضده إحدى الإجراءات التالية :

في حالة رفض الخبير القيام بالمهمة التي كلف بها يجوز استبداله بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي.

في حالة قبوله أداء المهمة ثم لم ينجزها ولم يقدم تقريره في الميعاد المحدد يجوز الحكم عليه بما يلي :

- يجمع ما أضعاه من المصروفات .

- إذا اقتضى الأمر الحكم عليه بالتعويضات التي يطلبها الخصوم وترى المحكمة أن هناك ما يدعو لتعويضهم.

¹ - " .المشرع الجزائري لم يحدد المهلة التي يجب على الخبير أن يخطر الخصوم فيها بالإطلاع ، أما بالنسبة للمشرع المصري فقد نصت المادة 101 قانون الإثبات مصري بأنه يتوجب على الخبير أن يخطر الخصوم بإيداع تقريره في الأربع والعشرين ساعة التالية لحصوله بكتاب مسجل.

² - . المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في: 25/02/2008 العدد 21.

- استبداله بغيره من الخبراء¹.

و لا يمكن كمبدأ عام للمحكمة أن تسلم الخبير المبلغ الذي قدره في مذكرة أتعابه بصفة إجمالية دون تفصيل لتلك الأتعاب و يتوجب مراجعة المبلغ, أخذا بعين الإعتبار الجهود التي قام بها .

ج :جزاء تسلم الخبير أتعابه من الخصوم مباشرة .

لقد منع القانون الخبير من تسلم أي مبلغ مهما كان مباشرة من يد أحد الخصوم و بأي صفة كانت وذلك بموجب المادة 140 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية² بقولها "لا يجوز للخصوم بأي حال من الأحوال , أداء تسبيقات عن الأتعاب و المصاريف مباشرة للخبير .

المطلب الثاني : سلطة المحكمة والخصوم تجاه تقرير الخبير

القاضي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم أن يأمر بانتقال المحكمة إلى المعاينة ، وإذا كانت تشكيلة جماعية فالقاضي المقرر هو الذي يقوم بتنفيذ المعاينة تسمح للمحكمة للتحقق من واقعة يكون لها اعتبار في اقتناعها بما يحكم به.

وتصح المعاينة لكل ما يقع عليه النزاع سواء كان منقولاً أو عقاراً ، وعند الانتقال للمعاينة يحق للمحكمة أن تستعين بمن تراه من ذوي المعارف التقنية للاستعانة به عند المعاينة ، وللمحكمة أو للقاضي المنتدب سماع من يرى سماعه من الأشخاص إذا رأى ضرورة لذلك كما له أن يسمع الخصوم أنفسهم عند الانتقال للمعاينة.

ويجب على القاضي عند المعاينة أن يحرر محضراً يبين فيه الأعمال التي قام بها ، ويجب أن يوقع هذا المحضر من طرف القاضي وكاتب الضبط ، ويودع محضر انتقال المحكمة إلى المعاينة ضمن أصول كتابة الضبط ، وتسلم نسخاً من هذا المحضر إلى الخصوم³.

سنتطرق (أولاً) إلى سلطة المحكمة تجاه تقرير الخبير ، ثم إلى سلطة الخصوم تجاه تقرير الخبير (ثانياً).

¹- د. نصر الدين هونوي و نعيمة تراعي ، مرجع سابق ، ص 154.

²- أنظر المادة 140 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،المؤرخ في: 2008/02/24 العدد 21.

³- فريجة حسين ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة 2010، ص 72.

الفرع الأول : سلطة المحكمة تجاه تقرير الخبير.

لا يتوقف دور المحكمة عند مجرد الأمر بالخبرة وإنما يتجاوز ذلك إلى قيامها بإجراءات مختلفة حيث يلزمها المشرع بالتزامات عدة من حيث دعوة الخصوم والخبراء لاجتماع تتولى فيه القيام بالتزامات عدة تتمثل فيما يلي :

أ- دعوة الفرقاء والخبراء إلى اجتماع تحدد زمانه ومكانه.

حيث تدعوهم المحكمة للاجتماع إما في مكان وجود الشيء محل الخبرة ، أو في قاعة المحكمة ، كما لو كان موضوع الخبرة مجرد استشارة فنية أو مكان وجود الخبير أو أي مكان تراه المحكمة مناسباً لعقد الاجتماع من جهة الأطراف خصوماً وخبراء ومن جهة المهمة وبتساعل في إطار دعوة المحكمة للخصوم حول مدى حق الخصوم في حضور أداء الخبير للمهمة.

يحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال ، ويدعو الخصوم إلى حضور العمليات، إذا تقرر إجراء الانتقال إلى الأماكن من طرف تشكيلة جماعية ، يمكن تنفيذه من قبل القاضي المقرر ، في حالة غياب الخصوم أو أحدهم ، تتبع الإجراءات المقررة في المادة 85 من هذا القانون¹.

ويشير بعض الفقه إلى قيام حالات لا يستلزم فيها توجيه دعوة للخصوم لحضور أعمال الخبرة أو بمعنى أدق لا يترتب على إغفال المحكمة دعوة الخصوم فيها أي أثر وهذه الحالات هي² :

1 - الدراسة التمهيديّة المسبقة التي يقوم بها الخبير لموضوع الخبرة.

2 - الاستقصاءات والأعمال المستهدفة تكميل المهمة ، أو تلك التي تعتبر ثانوية أو غير أساسية ولا يترتب عليها تعديلات هامة.

3 - الأعمال الفنية الصرفة والعملية البحتة.

¹ - المادة 85 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يتم إخطار الخصوم لحضور إجراءات التحقيق المأمور ، به شفاهة بالجلسة أو بواسطة محاميهم. في حالة غيابهم ومحاميهم عن الجلسة التي أمر فيها بإجراء التحقيق ، يتم استدعائهم برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام من طرف أمين ضبط الجهة القضائية
² - وهذه حالات طبقها القضاء الفرنسي، وأشار إليها ، إدوارد عيد ، موسوعة أصول المحاكمات ، جزء 18 ، مرجع سابق ، ص 140.

- 4 - فحص الخبر لمستندات الخصوم المقدمة للدفاع عن مصالحهم والتي يعلمها الخصم الآخر.
 - 5 - حالة الإطلاع على سر صناعي أو تجاري، كمستندات حسابية متعلقة بأسرار صناعية أو تجارية
 - 6 - لجوء الخبر الاستشارة تخصصي آخر في نطاق مهمته.
 - 7 - إذا قدر الخبر أن هناك ضرورة لإجراء بعض أعماله في غير حضور الخصوم خشية إفساد الإجراء من قبل الخصم الذي لم يبلغ به كاستهداف الإجراء إحباط عملية غش قد تفسدها دعوة الخصم إلى الحضور مثلا ، الأمر الذي يشكل مساسا بحقوق الدفاع.
 - 8 - تقديم الخبر استشارة فنية للمحكمة.
 - 9 - حالة وضع الخبر التقرير إضافي في بناء على تكليف المحكمة.
 - 10 - إذا اتفق الخصوم أو تنازلوا صراحة أو ضمنا عن حقهم في الحضور.
- هذه هي الحالات التي قدر الفقه إمكانية التغاضي عن عدم دعوة الخصوم فيها لحضور أداء الخبر للمهمة والتي يبقى أمر تقدير كفاءة حق الدفاع فيها للمحكمة ، أولا و أخيرا ، لكل حالة منها على حدة.
- أما عن الأثر المترتب على عدم دعوة الخصوم لحضور أعمال الخبرة فهو وحسبما جاء في التشريعات التي نصت عليه صراحة البطلان¹ ، وهو بطلان نسبي مقدر لمصلحة الخصم الذي أغفلت دعوته فلا يتمسك به الخصم الذي حضر إجراءات و عمل الخبر ولا المحكمة ويسقط البطلان صراحة أو ضمنا من خلال تصحيح الإجراء الباطل وتمكين الخصم من الإلمام بأعمال الخبر وإبداء دفوعه بشأنها أو بتنازله عنها من خلال رده على ما جاء في تقرير الخبر أو حضوره للإجراءات اللاحقة لتلك التي أغفل فيها دعوته² ، يلتزم الخبر أثناء قيامه بمهنته بدعوة الطرفين وتطبيقه تطبيقا مبدأ المواجهة وهذا يشترطه المشرع الفرنسي في كل أنواع الخبرة.

¹ - وقد نصت عليه التشريعات المختلفة على البطلان مثال ذلك نص المشرع الجزائري في المواد (60 ، 61 ، 62 ، 63 ، 64 ، 65 ، 66) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
² - أنيس كيلاني ، مرجع سابق ، ص 773.

أما إذا كان الخصوم قد دعوا على الوجه الصحيح وجب على الخبير مباشرة عمله ، وبما أن المشرع الجزائري تكلم على البطلان ، مشيراً إلى أن مناط البطلان هو الإضرار بالخصوم وأن من الممكن تصحيح الإجراء الباطل ، ويتوقف التمسك بالبطلان على الخصم المضروب وهو مما لا يخرج عما تقدم نسبية البطلان لمصلحة الخصم الذي أغفلت دعوته ، وبيناً أن دعوة الخصوم هي الواجبة لا الحضور فعلاً ما لم يكن حضور الخصوم جوهرياً ولازماً لأداء الخبير المهمة ، ويؤكد الفقه أن دعوة الحضور كافية لأول مرة ومن ثم يتابع الخصوم سير أعمال الخبير¹ ما لم تنقطع الخبرة حيث يلزمه توجيه الدعوة من جديد.

ب - تحديد المحكمة مهمة الخبير بدقة.

توضح الخطوط العريضة للمهمة ، الأمر الذي استلزم تبني إجراء لاحق هو تفهيم المهمة ، لتنضم المحكمة ما فاتها في قرار إجراء الخبرة، ولكي تحدد ما تريده من الخبرة على وجه التفصيل والدقة ، وإجراء التفهيم مفيد لكل من الخبراء والخصوم بقدر ما هو مفيد للمحكمة حيث يمكن للخبراء من طرح استفساراتهم وآرائهم حول طبيعة المهمة وآرائهم لما يعتقدون أنه سيشكل عقبة في وجهة المهمة وما قد يفيد المهمة من إجراءات ليضع المحكمة والخصوم ضمن هذا الإطار، أما عن فائدة هذا الإجراء للخصوم فهو يمكنهم من إبداء ملاحظاتهم بشأن تفاصيل المهمة وجزئياتها تعديلاً أو إضافة أو إنقاصاً على أن كل ما تقدم خاضع لتقدير المحكمة وقناعته².

- إشراف المحكمة على أداء الخبير لخبرته

حيث لا تتخلى المحكمة عن نظر القضية لدى تعيين الخبراء ، إذ يخضع الخبير الإشراف المحكمة طيلة مدة تنفيذه للمهمة³ ، وتكون مباشرة الخبير للمهمة تحت إشراف المحكمة ما لم تقتض طبيعة المهمة إنفراد الخبير بها.

وتعد الرقابة القضائية من الوسائل الفعالة لتحقيق الهدف من الخبرة ومع ذلك نجد أن هناك تشريعات لا تأخذ بمبدأ الرقابة على أعمال الخبرة أثناء تنفيذها كالتشريع الألماني واليوناني ، وبينما نجد دولا أخرى تأخذ بنظام الرقابة القضائية على أعمال الخبرة وفي مقدمتها فرنسا (المواد 165 ، 156 ، 274 من قانون أصول المحاكمات المدنية الحديث) ، وبلجيكا وإيطاليا ، من الممكن رقابة الخبرة بحضور الأعمال والتدخل في أثناء تنفيذها ، ونجد نفس الأمر

¹- مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق ، ص 182.

²- مراد محمود الشنيكات، مرجع نفسه ، ص 183.

³- محمود جمال الدين زكي ، مرجع سابق ، ص 108. شمس

في القانون العراقي حيث ينص في المادة 142 إثبات على أنه يباشر الخبير عمله ، وتكون مباشرة الخبرة والعمل تحت إشراف المحكمة إلا إذا اقتضت طبيعة العمل انفراده به ، وفي القانون المصري لم يتعرض لموضوع الرقابة على الخبرة ولكن يمكن للخبير إذا صادفته بعض العقبات أثناء تنفيذه للمأمورية فإنه يمكن له الالتجاء للمحكمة التي أصدرت حكما بتعيينه وذلك لتسهيل مأموريته على أساس أن تلك المحكمة هي الأقدر على إدراك كل ما يتعلق بالموضوع وحل الإشكال.¹

وهذا ما هو مطبق في القانون الجزائري فنظرا لارتباط الكشف بالخبرة في التشريع الجزائري ضمن نصوص قرنتهما ببعضهما ، فإن المحكمة ترافق الخبير في كل خبرة يجريها سواء بكامل هيئتها أم بعضو تنتدبه بهذا الإشراف.²

الفرع الثاني : سلطة الخصوم تجاه تقرير الخبير

للخصوم حق حضور إجراء الخبرة ومراقبة سير أعمالها ، ولهم حق الإلمام بكل ما يحوزه الخبير من مستندات و عناصر يبني عليها خبرته ، ما لم تقتضي طبيعة المهمة غير ذلك ، على أن يعلم الخصوم بهذه العناصر بمجرد زوال هذا المانع.³

وللخصم كامل الحق في إبداء ملاحظاته وتعليقاته بشأن أعمال الخبير والتي يلزم الخبير تقبلها ، ويملك الخصم تقديم هذه الملاحظات مكتوبة أو شفوية.⁴

ويلتزم الخبير بإجابة الخصوم عليها متى كانت داخلية في نطاق مهمته المحددة من قبل المحكمة⁵ ويلتزم الخصم بأن يكون مساعدا على حسن سير عملية الخبرة ، بحيث يحضر لدى الخبير مثلا فيما كان حضوره لازما أمام هذا الخبير ليؤدي مهمته.

وللخصوم طلب رد الخبير عن إثبات أو بيان المسألة متى قام بحقه سبب للرد كثبوت عدم خبرته ويملك الخصوم طلب إضافة مسألة جديدة لتحقيقها وإثباتها بالخبرة .

1 - علي الحديدي الدين زكي ، مرجع سابق ، ص 322-324 .
 2- المادة 147 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " إذا تطلب موضوع الانتقال معارف تقنية ، يجوز للقاضي أن نفس الحكم بتعيين من يختاره من التقنيين لمساعدته".
 3- مراد محمد الشنيكات ، مرجع سابق ، ص 189 .
 4- محمود جمال الدين زكي ، مرجع سابق ، ص 142.
 5- إدوارد العيد ، مرجع سابق ، ص 142.

ويترك أمر تقدير ذلك للمحكمة حيث يستطيع الخبير أن يلجأ إلى المحكمة لعرض مطالب الخصوم الموجهة إليه فيما يتعلق بمهمته¹.

وللخصوم أن يستعينوا بخبراء استشاريين يساعدهم في إعداد دفاعهم في التخصص محل الخبرة ، إذ كان حق الاستعانة هؤلاء الخبراء ثابت للخصوم خارج مجلس القضاء ، وهذا ما هو جائز للخصوم في القانون الفرنسي ، من حيث استعانة الخصوم بمستشارين فنيين يتعين أن يكون معهم توكيل عنهم

غير أن الاستعانة بمثل هؤلاء الخبراء مشروط بعدم قيام هؤلاء الخبراء الاستشاريين بإعاقه أو تعطيل أعمال الخبير الذي عينته المحكمة أو تعطيل السير في الدعوى²، وذلك خاضع لتقديرات المحكمة.

أما عن الفائدة التي تترتب على السماع بالخبرة الاستشارية داخل مجالس القضاء فهي كونها جزءا من حق الدفاع المكفول للخصم ، فإنها تشكل نوعا من الرقابة التخصصية على أعمال الخبير المعين من قبل المحكمة، وهي تلعب دورا هاما في توجيه الخبير الذي عينته المحكمة ، بحيث يعلم الخبير القضائي بقيام رقيب على أعماله من نفس تخصصه هو الخبير الاستشاري مما يدفعه إلى بذل أكبر قدر من الحيلة والحذر والدقة في العمل لتخلص من كل نقدا أو سوء أكان ذلك في مرحلة مباشرة المهمة أم في مرحلة تفريغ النتائج ووضع التقرير³.

بالإضافة إلى إمكانية قيام الخبير الاستشاري بلفت نظر المحكمة إلى مسائل مهمة أغفلت بالخبرة التي أجزتها المحكمة كان جديرا بحثها إلى جانب محل المسائل الخبرة القضائية ، كما أن الخبير الاستشاري يعد عنصرا مساعدا للعدالة حين يتولى إقناع المتعاقدين معه من الخصوم بصحة الخبرة الحاصلة أمام القضاء فضلا عن قيامه بتبسيط محل الخبرة وموضوعها لهم ، من جهة الفن والتخصص الذي يجهلونه غالبا ليقتنعوا بعدالة الخبرة القضائية .

¹ - إدوارد العبد ، مرجع سابق ، ص 143.

² - أبو العلا النمر ، الأدلة الجنائية ، دار الصداقة للنشر ، سنة 1991 ، ص 107 .

³ - عبد الله أحمد الهلالي ، مرجع سابق ، ص 1050 - 1051 .

المبحث الثاني: تطبيقات الخبرة في المنازعة العقارية.

إن مادة الإجراءات التي يسميها الفقه الفرنسي "الابن الرهيب للعائلة القانونية" تخصص معقد بالنسبة للباحثين والمحامين والقضاة على حد سواء نظرا لما تشكله هذه المادة من أهمية باعتبارها الوسيلة المفضلة لحرية اللجوء إلى القضاء للحصول على الحقوق وتعبير عن مساواة الجميع أمام القضاء.

إذا كان الهدف الأسمى للجوء إلى القضاء من طرف المواطنين هو تحقيق العدالة واستعادة الحقوق فإن القاضي وحده لا يمكنه ذلك بمفرده خاصة إذا كان النزاع يشوبه اللبس والغموض وعدم الإلمام بكل جوانب الموضوع خاصة إذا تعلق النزاع بوقائع لها طابع علمي أو فني يصعب على القاضي فهمه ليس بسبب نقص الذكاء أو الخبرة أو الإدراك ، بل أن تكوين القاضي في حد ذاته وخبرته القانونية لا تتيحان له إدراك أمور لها أهلها من التقنيين والمتخصصين ، هؤلاء منحهم المشرع إمكانية المساهمة في حل النزاعات وذلك باستعانة القضاء بهم فهم من مساعدي القضاء و يسمون الخبراء القضائيون.

تعد الخبرة من أهم وسائل التحقيق سواء في القضاء أو في مجالات أخرى كالتأمين والطب و غيرها وموضوعنا يدور حول الخبرة القضائية كوسيلة من وسائل التحقيق بالنسبة للقاضي الإداري. إن منازعات القضاء الإداري وإن كانت لها خصوصياتها المتعلقة بطبيعة النزاعات و الاختصاص القضائي إلا أنه بالنسبة للخبرة القضائية أوردها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ضمن الأحكام المشتركة ، سواء من حيث أسباب اللجوء إليها وأنواعها والتخصصات التي تفرضها طبيعة النزاع، وكذا إجراءاتها وحجيتها وآثارها تكاد تكون واحدة بالنسبة للقضاء بين العادي والإداري. تناول قانون 08/09 الخبرة القضائية في المواد من 125 إلى 144¹ مستعيدا بعض المواد التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية القديم و مستحدثا لبعض المواد الجديدة والبحث في موضع الخبرة هو محاولة أمام ضخامة النصوص في هذا التقنين العملاق ، للمساهمة ولو بجزء بسيط في دراسة بعض أحكامه التي تتطلب مشاركة جميع المختصين لتسهيل تطبيقه ميدانيا نظرا لصعوبة المادة و قلة الفقه فيها في بلادنا.

وستنطلق في المطلب الأول إلى منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة ، ثم إلى المنازعات المتعلقة بالمسح العقاري في المطلب الثاني .

¹ - أنظر المواد من 125 إلى 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في العدد رقم 21

المطلب الأول : منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة.

إن حماية واستقرار الملكية العقارية الخاصة تضمنه الدستور الجزائري لسنة 1996 ، ونظرا للتطورات الحديثة التي جعلت من حق الملكية وظيفة اجتماعية، ثارت مشاكل في الحياة العملية بمناسبة مسألة التعدي على الملكية العقارية ، بمختلف أنواعها سواء كانت تامة أو شائعة وحتى مشتركة ، ومن أجل درء هذه الاعتداءات ، وضع المشرع الجزائري وسائل وأدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكيته العقارية ، والقاضي من بسط الحماية القضائية على الشخص المالك إذا اعتدى على ملكيته ، وستكلم عن الحماية القضائية والذي يتضح جليا في صورة الدعاوى التي خول القانون للمالك أن يسلك واحدة منها حرضا منه على ضمان ملكيته واستقرارها.

وستتطرق إلى (الفرع الأول: الملكية التامة)، ثم (الفرع الثاني: الملكية الشائعة) ثم (الفرع الثالث: الملكية المشتركة).

الفرع الأول : الملكية التامة

إذا كان حق الملكية التامة يمتد إلى كافة المزايا التي يمكن أن نستخلصها من الشيء وهي : الاستغلال الاستغلال والتصرف ، فإن شمول حق الملكية لهذه السلطات هو ما يفسر القول الشائع بأن حق الملكية حق جامع مانع. ومن هذا يمكننا تقسيم مضمون الملكية بتحويل شخص آخر غير مالك الرقبة سلطة استعمال الشيء أو استثماره ، كون ذلك لا يكون مؤقتا حيث تعود ملكية صاحب الرقبة حتما. وعليه فلمالك أن يفعل كل ما لم يحرمه القانون عليه ، إذا الحرية هي الأصل ، أما الاستثناء فقد ترد قيود على هذه الحرية ، وذلك إما بمقتضى اتفاق أو نص في القانون.

أولا - الاستعمال:

يقصد بالاستعمال في لغة الفقه الإفادة المباشرة من المنفعة التي يخولها الشيء في غير ما يمكن استخراج منه من منتجات أو ثمار¹ .

¹ - مصطفى محمد الجمال ، نظام الملكية ، منشأة المعارف ، ص 81.

كما يعد من قبيل الاستعمال أعمال الحفظ والصيانة ، التي يقوم بها المالك في ملكه كترميم المنزل أو إعادة بناءه أو تسوية الأرض الزراعية أو حفر النزاع¹.

كما قد يبلغ حد استعمال المالك لملكه إلى حد إتلافه كهدم البناء² ، أو قلع الأشجار ، دون حد لسلطته في ذلك إلا ما يفرضه عليه القانون من قيود منصوص عليها في القانون المدني³ ، لذلك لا يجوز لهذا الأخير أن يفتح مطلا على جاره إلا على مسافة معينة حددها القانون ولا يجب أن تقل عن مترين تقاس من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة.

وأحيانا يختلط الاستعمال بالاستغلال خاصة عندما يقوم المالك بزراعة أرضه الزراعية والحصول على ثمار منها ، فالاستغلال هو زراعتها والحصول على الثمار وبيعها استغلال فلو كان المالك قد قرر حق الاستعمال لشخص ما على أرضه الزراعية لكان لهذا الأخير أن يأخذ من ثمارها بقدر ما يحتاج إليه هو وأسرته فحسب ، وهنا يتساوى حق الاستعمال مع حق الانتفاع مقيدا.

والمالك حر في استعمال ملكه ، فلا يتصور أن يكون مجبرا على استعمال عقاره الذي يملكه فإذا توقف أو امتنع عن استعماله لا يسقط حقه ، ذلك أن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال

ثانيا - الاستغلال:

يعرف الاستغلال بأنه " القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء بحيث ليس كل ما ينتجه الشيء ويؤخذ على سبيل المنفعة يعتبر ثمارا⁴ .

وستكلم على ثلاثة مفاهيم : الثمار و المنتجات والملحقات.

¹- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، دار أحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، سنة 1968 ، ص 497 .

²- أنور العمروسي ، الوافية في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، حق الملكية بوجه عام الشيوخ والقسم ، دار العدالة مصر ، سنة 2004 ، ص 223 .

³- أنظر المادة 709 من القانون المدني الجزائري.

⁴- عبد الرحمن ملزي ، محاضرات في القانون المدني ، التكوين المتخصص في القانون العقاري ، الدفعة الثالثة ، سنة 2002-2003 .

أ: الثمار:

تعد ثمارا كل ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية ، دون أن يترتب على أخذه الانتقاص من أصل الشيء ، فيما يميزها أنها غلة متجددة فهي تمثل الدخل المنتظم للشيء دون المساس بجوهره ذاته ، ومن أمثلتها محصول الأرض ، وأجرة المنزل ، و فوائد النقود.

ب : المنتجات:

تعد من قبيل المنتجات ما تنتجه الأرض في مواعيد غير دورية ، أو غير متجددة ، فهي تخرج من الأرض في أوقات منقطعة غير منتظمة وبأنها تمس أصل الأرض ، وتنتقص منها ، أي أن الأخذ بها يترتب عليه الانتقاص من أصل الشيء ، وتعد منتجات المعادن التي تستخرج من المناجم والأحجار التي تستخرج من المحاجر .

ج : الملحقات :

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

كما أن للفرقة بين الثمار والمنتجات فائدة كبيرة خاصة إذا وضع الغير يده على العقار ثم استرده المالك بناء على دعوى الاستحقاق فإن واضح اليد لا يرد ثمار الشيء إذا كان حسن النية ، بل تبقى له إذا استهلكها قياسا على المنتفع ، وإنما لا يكون له الحق في المنتجات فهو بذلك يملك الثمار ولا يملك المنتجات¹.

¹ - زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، سنة 1974 ،لبنان،ص224-231 .

ثالثا - التصرف:

يعرف التصرف بأنه : استخدام الشيء استخداما يستنفذ السلطة المقررة عليه كلها أو بعضها فرخصة التصرف الملازمة لكل الحقوق كحق الانتفاع ، إنما ترد على هذه الحقوق دون أن تمتد إلى الشيء المقرر عليه ، بينما التصرف في الملكية ، فيشمل التصرف في الشيء ذاته لأن الغرض في الملكية أن الشيء يخضع للتسلط الشامل من جانب المالك.

وعلى ذلك فالتصرف في الملكية التامة لا يقتصر على التصرف القانوني إنما يمتد إلى التصرف المادي أيضا¹.

فالتصرف المادي يكون بتغيير شكل الشيء أو استهلاكه أو إتلافه وعلى هذا النحو يختلط التصرف بالاستعمال.

أما التصرف القانوني ، فيكون بنقل ملكية عقاره " بناء أو أرض " أو أي حق عيني آخر كأن يبيع عقاره كله أو جزء منه ، ففي الحالة الأولى يصبح غيره المالك ، أما الحالة الثانية فيصبح غير مالك للجزء الذي نقل ملكية للغير فالتصرفات القانونية قد تكون في صورة بيع ويتقاضى أجرا ، وقد تكون هبة ولا يقبض في مقابلها شيء ، وهنا نكون بصدد تصرفات قانونية ناقلة للملكية.

فإن للمالك الحرية الكاملة في التصرف هذا بحسب الأصل فهناك استثناءات تقيدها سلطة المالك في التصرف القانوني ، ويحرم فيها من هذه السلطة بصفة مؤقتة ، ويكون مؤدى ذلك بموجب نص في القانون أو بموجب شرط يرد في العقد مثال ذلك ، ملكية الأسرة المادة 740 قانون مدني ، كما قد يكون المنع من التصرف منعا دائما غير مؤقت ، كما في الأموال الموقوفة².

فيما يتعلق بالقيود القانوني على سلطة التصرف نجد عدة نصوص مبثثة في التشريع الجزائري هنا وهناك لمنع المالك من التصرف مؤقتا في ملكيته وكمثال على ذلك ، عدم جواز بيع حق الانتفاع الممنوح

¹ - مصطفى جمال ، مرجع سابق ، ص 83.

² - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 504 .

للمنتجين الفلاحين بموجب قانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، إلا بعد مرور 10 سنوات من يوم تأسيس المستثمرة الفلاحية ، حسب المادة 84 من قانون التوجيه العقاري الملغاة بالمادة 12 من الأمر 95 - 26 المؤرخ في 11 / 11 / 1995 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري. فإذا استجمع الشخص السلطات الثلاثة المذكورة سابقا من استعمال واستغلال و تصرف يكون لهذا الأخير حق الملكية التامة.

إلا أن المالك قد يجزئ الملكية فيتنازل عن حق الاستعمال والاستغلال لفترة معينة ، أو طيلة حياة ذلك الغير ، وهذا ما يعرف بحق الانتفاع.

وإن قلنا بأن للملكية وظيفة اجتماعية، فإن هذا ما يفسر ترجيح المصلحة العامة على المصلحة الخاصة في حالة وجود تعارض بينهما ويظهر ذلك في أهم قيد يرد على حق الملكية وهو نزع الملكية للمنفعة العامة¹.

الفرع الثاني: الملكية الشائعة.

الأصل في الملكية أنها تثبت للشخص الواحد على الشيء ويقال عندئذ ملكية مفترزة، ولكن قد تثبت لأكثر من شخص على نفس الشيء فيقال لها ملكية شائعة.

يقصد بها وجود حقوق لأكثر من شخص على نفس الشيء يتضمن كل منها جميع سلطات الملكية².

وعليه إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد، دون أن يتعين ملك كل واحد منهم ، فحق الملكية هو

الأنصبة الموزعة بين الشركاء المالكين³ ، أما الشيء نفسه فمشاع غير مقسوم بينهم.

وقد نص المشرع الجزائري على الملكية الشائعة في المواد من 713 إلى 742 من القانون المدني

ويوصف هذا النوع من الشيوع بأنه اختياري إذا كان قابلا للقسمة.

¹- قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 العدد رقم 21.

²- مصطفى جمال ، مرجع سابق ، ص 73.

³- زهدي يكن ، مرجع سابق، ص 329.

أولاً - التمتع والتصرف في المال الشائع.

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

ثانياً- انقضاء الشيوخ العادي.

يحق لكل شريك في أي وقت ما دام الشيوخ قائماً أن يطلب قسمة المال الشائع ، ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص في القانون أو بموجب اتفاق¹.

فبموجب قسمة المال الشائع ، يستأثر كل شريك بجزء مفرز يتناسب مع حصته الشائعة وله أن يتصرف في حصته المفرزة بعد ذلك بكل أشكال التصرف والقسمة إما أن تكون قسمة نهائية أو قسمة مهيأة.

أ- **القسمة النهائي:** وهي القسمة التي تنتهي الشيوخ ، فلكل شريك الحق في أن يطلب القسمة وينتهي الشيوخ وهذا هو الأصل ، والبقاء فيه هو استثناء طبقاً للمادة **722** القانون المدني ، وعليه لا يجبر أحد البقاء فيه إلا بنص القانون والقسمة نوعان إما اتفاقية أو قضائية.

أ.1 : القسمة الاتفاقية :

يقضي هذا النوع من القسمة وجود اتفاق بإجماع بين الشركاء، ويسري هذا الاتفاق على ما يسري على جميع العقود من أحكام².

¹- انور العمروسي ، مرجع سابق ، ص 349.

²- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 893 .

وتتم إجراءات القسمة الاتفاقية بإعداد مخطط موقع الأمكنة وخمس نسخ من مشروع القسمة يعدها خبير عقاري مختص ومعتمد ، وترفق هذه التقارير بطلب تجزئة العقار من طرف الشركاء في الشيوخ، أو بطلب الموثق ، وتودع بالمصلحة التقنية الخاصة بالتهيئة والتعمير على مستوى البلدية وبعد مراجعة التقارير ومعاينة الأمكنة من طرف الخبير المكلف بالمصلحة والتأكد من احترام المسافات إضافة إلى كون الأرض غير زراعية ، فإنه يقترح على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح قرار التجزئة وعند استلام الشركاء لقرار التجزئة يتوجهون بالتقارير المعدة من طرف الخبير ، وقرار التجزئة إلى الموثق الذي يقوم بتحرير عقد القسمة وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية.

إضافة إلى كون الأرض غير زراعية ، فإنه يقترح على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح قرار التجزئة وعند استلام الشركاء لقرار التجزئة يتوجهون بالتقارير المعدة من طرف الخبير ، وقرار التجزئة إلى الموثق الذي يقوم بتحرير عقد القسمة وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية .

أما إذا كان العقار غير قابل للقسمة، كأن تكون غرفة واحدة، أو أن قسمة العقار إلى حصص يقلص من قيمته، يجوز للشركاء في هذه الحالة قسمته قسمة تصفية ببيعه عن طريق المزاد العلني.

أ.2 : القسمة القضائية .

تكون القسمة القضائية هي الحل الوحيد لأنها الشيوخ في حالة :

- اختلاف الشركاء على أقسامه بالتراضي . . حالة وجود قاصر بين الشركاء المشاعين.

وعلى هذا النحو يكون لكل شريك يهمله أمر القسمة أن يبادر إلى رفع دعوى أمام المحكمة المختصة وهي محكمة موقع محل القسمة¹ ، وعليه أن يعلم الشركاء بعريضة افتتاح الدعوى ، وأن يكلف الشركاء بالحضور ، فإذا لم يكلف أحدهم بالحضور لا يكون الحكم الصادر في الدعوى حجة عليهم ، وإنما يجوز لهذا الأخير الاعتراض عليه بطريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة وتكون القسمة القضائية إما في شكل قسمة عينة أو قسمة تصفية .

¹ - ملزي عبد الرحمن ، الملكية الشائعة ، محاضرة القيت على قضاء التكوين المتخصص في القانون العقاري ، الدفعة الثالثة سنة 2002-2003 .

أ. 1 . 2 : القسمة العينية.

وهي الأصل في قسمة العقار ، لذا تولى المحكمة تعيين خبير عقاري لتقويم المال الشائع وتحديد قيمته الإجمالية فإذا لم يتضمن تقرير الخبرة هذه البيانات وقيمة كل حصة من حصص الشركاء ، وصادقت المحكمة على هذا التقرير ، فإن الحكم لا يسجل ، وما يترتب عن هذا هو عدم إمكانية الأطراف من الحصول على نسخة تنفيذية منه ¹.

وتوجب المادة 727 من القانون المدني أن تتم القسمة بطريق القرعة في حالة عدم اتفاق الشركاء على أن يختص كل واحد منهم بحصة معينة ، ويثبت ما استقر عليه الاقتراع في محضر يحرره القاضي بحضور الشركاء جميعا ، وبناء عليه تسند لكل شريك حصته المفروزة.

أ. 2 : قسمة التصفية.

نصت المادتين 728 و 729 من القانون المدني ² على أن قسمة التصفية تكون في حالتين :

1 - استحالة القسمة العينية لعدم الانتفاع بالمال الشائع إذا تجزأ إلى حصص .

2 - إذا كانت القسمة ستلحق بالعقار نقصا كبيرا في قيمته.

وبالتالي فالمقصود بقسمة التصفية هو بيع المشاع بالمزاد العلني ، وحسب الماد 9 قانون الإجراءات المدنية فإن المحكمة المختصة ببيع المشاع هي محكمة مقر المجلس وليست محكمة موقع العقار ، فإذا توافرت شروط القسمة عن طريق التصفية نكون أمام فرضين :

الفرض الأول : رسو المزاد على أحد الشركاء ، في هذه الحالة يعتبر رسو المزاد قسمة عن طريق التصفية.

الفرض الثاني : رسو المزاد على شخص أجنبي ، في هذه الحالة يعتبر المزاد بيعا عاديا وعليه ففي الفرض الأول

نطبق أحكام المادة 731 قانون مدني المتعلقة بضمان المتقاسمين وفي الفرض الثاني نطبق أحكام المادة 372 قانون مدني ومايليهما المتعلقة بضمان الاستحقاق المتعلقة بعقد البيع.

¹ - المادة 724 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 1975/09/26 العدد رقم 78 .

² - المادتين 728 و 729 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 1975/09/26 العدد رقم 78 .

ثالثا - آثار القسمة.

يترتب على إجراء القسمة سواء كانت اتفاقية أو قضائية النتائج التالية :

- تركز حق الشريك في جزء مفرز من المال الشائع.

- يزول كل شريك أن يضمن للأخرين ما قد يقع من تعرض أو استحقال بسبب سابق على القسمة - إذا كانت القسمة اتفاقية و غبن فيها أحد الشركاء جاز له نقض القسمة أو الطعن فيها بالغبن وستتطرق فيما يأتي إلى أثرين هامين هما :

أ: الأثر الكاشف للقسمة.

و نصت على هذا الأثر المادة **730** من القانون المدني على أن القسمة أثر كاشف¹ وبالتالي يصبح المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع، وأنه لم يكن مالكا على الإطلاق لباقي الحصص إعمالا للأثر الرجعي القسمة وطبقا لنظرية الحلول العيني.

ويترتب على ذلك أن المتقاسم لا يعتبر خلفا خاصا لبقية المتقاسمين ، وإنما هو خلف خاص للمالك السابق قبل الشيوع ، إن كان سبب الشيوع العقد، أو خلف خاص للمورث إذا كان مصدر الشيوع هو الوفاة ، ومقتضى هذا الحكم أن المتقاسم تسري في حقه كل العقود التي أبرمها المالك قبل الشيوع وفقا للقواعد العامة التي تقضي بانصراف آثار العقد إلى الخلف الخاص حسب المادة **109** من القانون المدني ، وباعتباره خلفا عاما إذا كان الشيوع تركة حسب المادة **108** من القانون المدني.

أما إذا كان التصرف صادرا من أحد الشركاء أثناء الشيوع فإنه لا يسري في حق المتقاسم ، ذلك أن المتقاسمين يضمنون بعضهم البعض، ما قد يقع من تعرض أو استحقال بسبب سابق على القسمة² وفقا للمادة **731** من القانون المدني، ويكون التعويض للمتقاسم الذي استحق منه العقار بحسب نصيب كل متقاسم، فإن كان أحدهم معسرا ، تحمل الباقيون بما فيهم من انتزعت منه حصته نصيب المعسر كل حسب نصيبه.

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 948 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع نفسه ، ص 949 .

ب : نقض القسمة الاتفاقية.

للمتقاسم المغبون إذا تجاوز الغبن $1/5$ أن ينقض القسمة إذا كانت اتفاقية، أما القسمة القضائية فلا يجوز نقضها ، كونها أحررت من طرف القضاء ، وأن الطرف المغبون قد تظلم أثناء إجراءات القسمة.

ومادامت القسمة الاتفاقية عقد¹ ، فهي تسري عليها أحكام العقد من حيث وجوب الالتزام بكل آثاره، وبالتالي نطبق عليها أحكام الغبن في بيع العقار المادة **358** من القانون المدني ، وبالتالي إذا كان الغبن يزيد عن $1/5$ جاز لمن وقع فيه أن يطلب تكملة الثمن إلى $4/5$ الثمن الحقيقية².

وتجدر الإشارة إلى أن مدة سنة التي يجب رفع دعوى نقض القسمة خلالها هي مدة سقوط وليست مدة تقادم ومن ثم لا تخضع للوقف و لا للاقتطاع .

وبما أن التصرفات والأحكام النهائية المقررة بحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب تسجيلها " شهرها" ويترتب على عدم شهرها أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ، ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية حتى يمكن الاحتجاج بها على الغير³.

ج. قسمة المهياة.

هذه القسمة ليست قسمة ملكية للمال الشائع ، ولا ينتهي بها الشيوع، وإنما هي مجرد طريقة للانتفاع بالمال الشائع ، وقد تناولها المشرع الجزائري مع القسمة النهائية⁴.

ويظهر هذا النوع من القسمة في صورتين :

¹- أنور العمروسي ، مرجع سابق ، ص 351 .

²- أنظر المادة 738 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 العدد رقم 78 .

³- أنور طلبة ، المطول في شرح القانون المدني ، الجزء 11 ، الطبعة الأولى ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، سنة 2004 ، ص 390 .

⁴- أنظر المواد 733 إلى 736 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 العدد رقم 78 .

الصورة الأولى : مهياة زمانية.

ويقصد بها مناوبة في الانتفاع بالمال الشائع وذلك باتفاق الشركاء على ذلك لمدة معينة تتناسب مع حصة كل شريك مثلا كأن ينتفع صاحب ال $1/2$ بالمال الشائع لمدة سنة ، أو صاحب $1/3$ لمدة 8 أشهر وهكذا.

الصورة الثانية : مهياة مكانية.

ويتفق فيها الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء الأخرى.

وإذا تمت قسمة المهايأة سواء كانت باتفاق الشركاء أو بأمر من القاضي وسواء كانت مهياة زمانية أو مكانية ، فإنها تخضع من حيث الاحتجاج بها على الغير ومن حيث حقوق والتزامات أطرافها ، وطرق إثباتها إلى أحكام عقد الإيجار التي لا تتعارض مع طبيعتها ، ذلك أن كل شريك في قسمة المهايأة يعتبر مؤجر للشريك الآخر لحصته ومستأجر منه حصته ، لأنها قسمة انتفاع لا قسمة ملكية ، لذلك لا تخضع الأحكام القسمة النهائية ، وإنما تخضع لأحكام عقد الإيجار¹.

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالمسح العقاري.

لتحقيق السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي ، لا بد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لذلك التذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان ، من ذلك احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات وانطلاق هذه الأخيرة ، إذ يجب أن تقدر بشهر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية والجرائد اليومية ، كذلك تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة ، وأخيرا تبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العمليات عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها.

وقد جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء ، كما أنشأ اللجنة خاصة بالمسح وجعل على رأسها قاضيا للنظر في تلك الملاحظات المطروحة.

¹ - أنظر المادة 735 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 العدد رقم 78 .

وستنطلق في الفرع الأول إلى المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري ، وفي الفرع الثاني إلى المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقات العقارية ، ثم إلى المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيود الأول .¹

الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري.

من باب آخر حرص المشرع على أن تودع وثائق المسح ، بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها وتقديم شكاويهم، إن هدرت حقوقهم إلى هذه اللجنة حتى تقوم بدراستها و التأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح ، لتقدم هذه اللجنة بعد ذلك قرارها بعد المصادقة عليه من قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية ، إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها ، يؤدي إلى قيام عدة نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح وتحديد العقارات ، نتيجة ارتكاب بعض الأخطاء ، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء غي القياس وحساب المساحات (أولا) ، ثم تسجيل عقارات في حساب مجهول (ثانيا)، كم قد نقوم بمناسبة إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي (ثالثا).

أولا : أخطاء في القياس وحساب المساحات.

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين ، عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام ، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم.

لهذا تفتنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعلية الصادرة عن مديرها العام ، الحاملة للرقم **3883** المؤرخة في **24** جويلية **2004**،² إذ لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشتكون من الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح ، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح ، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدر ب **1/20** وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود

¹ - عبد الرحمن ملزي ، محاضرات في القانون المدني في التكوين المتخصص في القانون العقاري ، الدفعة الثالثة ، المعهد الوطني للقضاء ، سنة 2002 - 2003 .

² - نشرة أملاك الدولة ، سنة 2006 ، ص 129 .

العقار المعني ، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية ، هذا الأمر أشار إليه بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة بناء على أحكام قضائية .

وعموماً فإن كان فرق المساحة زيادة أو نقصاناً لا يتعدى نسبة 1/20 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى ، فيمكن إشتهاره طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية¹ ، أما إن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها ومن أجل ذلك قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها.

ثانياً : تسجيل عقارات في حساب مجهول.

من النزاعات التي قد تثار أيضاً أثناء عمليات المسح ، تسجيل عقار ما في حساب مجهول ، وهذه الحالات كثيرة الشيع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية المسوَّحة فعلياً ، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح السندات الكافية لإثبات حق ملكيته ، كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها ، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04² ، تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات ، وتقدم مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها بتبديء بتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري ، الذي يقيده في سجل خاص مرقم و مؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلاً بذلك ، على أن يرأس مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار ، على أن يكون ردهما خلال 45 يوماً من تاريخ مراسلتهما ، بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجبارياً ، لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق وللمحافظ العقاري الرد بإعداد

¹ - ابن ميراد محمد ، مجموعة النصوص ، مذكرات، منشورات ، مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية ، سنة 2006 .

² - شرة أملاك الدولة ، مرجع سابق ، ص 131.

الدفتري العقاري أو شهادة التقييم المؤقت ، حسب الحالة ، عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 يوما ، من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري المعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة و مسح الأراضي كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالتقييم النهائي عندما يجوز العارض سند له حجية كاملة.

ثالثا : إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي .

كذلك من المشاكل التي قد تحدث أثناء القيام بعملية المسح هي إقدام الموثقين على إعداد عقود شهرة ، بالرغم من أن المادة الأولى من المرسوم **352/83** المؤرخ في **1983/05/21** المسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، المتضمن الاعتراف بالملكية¹ تشير صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود ، بمجرد صدور القرار الولائي ، المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية ، ما عدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ ، وذلك عكس شهادة الحيازة التي يمكن إعدادها في المناطق ، أو جزء من البلدية التي لم يتم مسح الأراضي فيها بعد وهذا ما أشارت إليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم **254/91** المؤرخ في **27** جويلية **1991** المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها² .

¹- المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/24 المسن لإجراء التقادم المكتسب و إعداد عقد الشهرة، العدد رقم 21 .

²- المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/31 المحدد لإعداد شهادة الحيازة و تسليمها ، العدد رقم 36.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بإجراءات القيد :

أولا : المنازعات المتعلقة بالقيد الأول في البطاقات العقارية.

لقد أوجب المرسوم 76/63 على لجنة مسح الأراضي العام بمجرد انتهائها من العملية ،على مستوى كل بلدية ، أن تودع الوثائق الناتجة عن عملياتها التقنية والقانونية لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى ، وشهرها في السجل العقاري ، إذ يقوم المحافظ العقاري بتقييم تلك العقارات المسوحة.

وقد لاحظنا أن هذا التقييم قد يأخذ إحدى الأوجه الثلاثة الآتية : فإما أن يكون تقييما نهائيا طبقا لما نصت عليه المادة ¹ 12 من المرسوم 63/76 ، وذلك بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكيها سندات أو عقود مقبولة قانونا لإثبات حق ملكيتهم .

وإما تقييما مؤقتا لمدة أربعة أشهر ، بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها سندات ولكنها غير كافية لإثبات ملكيتهم وذلك طبقا للمادة ² 13 من المرسوم 63/76 . وإما تقييما لمدة سنتين طبقا لنص المادة ³ 14 من المرسوم الأنف الذكر ، وذلك فيما يخص العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين ، سندات ملكية قانونية ، غير أنه قد يثبت من خلال التحقيق الذي تجريه لجنة المسح ، بأنهم حائزون لمدة تكفي لإكتساب الملكية عن طريق التقادم.

إنما يقوم به المحافظ العقاري أثناء هذا القيد الأول قد يحدث أثارا قانونية تلحق بالأشخاص ، يمكنها أن تسبب لهم في إهدار حقوقهم العينية ، التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء سير عمليات المسح ، لهذا السبب ومن أجل درء النزاعات المحتملة ، وضع المشرع الجزائري عن طريق المرسوم 63/76 السالف الذكر .

بمجموعة من القواعد الموضوعية الواجب اعتمادها من طرف الشخص ، الذي يرى أنه تضرر من التقييم الأول الذي قام به المحافظ العقاري ، ومنحه الحق في طلب مراجعتها وفق قواعد إجرائية خاصة.

¹ - أنظر المادة 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،العدد رقم 30.

² - أنظر المادة 13 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،العدد رقم 30.

³ - أنظر المادة 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،العدد رقم 30.

لقد نصت المادة **15** من المرسوم السالف الذكر ، على أن النزاع في الترتيم المؤقت ، يكون أمام المحافظ العقاري ، خلال مدة أربع أشهر أو سنتين حسب الحالة ، تبعا لاختلاف الترتيم المعترض عليه أمام المحافظ العقاري ، عن طريق احتجاج يأخذ شكل رسالة موصى عليها ، يبلغ بها المستفيد من الترتيم ، إن قيام هذا الاحتجاج يجبر المحافظ العقاري ، بمجرد اتصاله به على العمل جاهدا من أجل استدعاء الأطراف ، ومحاولة الصلح بينهم ، فإن توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة ، تكون له القوة الإلزامية الكاملة ، أما إن فشل في مسعاه ، فإنه يحرر أيضا محضرا بعدم المصالحة ، يعمل على تبليغه للأطراف ، حينها تمنح لهم مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ هذا ، لإتباع إجراءات الخصومة القضائية، إن رغبوا في ذلك، وهذه الإجراءات الأخيرة يمكن إتباعها أيضا في حالة الترتيم النهائي ، والذي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء ، وعليه فإن المشرع قد منح للشخص ، الذي يرى بأنه قد تم حرمانه من قيد حق عيني له في السجل العقاري ، أن يباشر إجراءات الخصومة القضائية ، برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة ، وتختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع ، باختلاف أطرافه ، فإذا كانا شخصان طبيعيين ، عاد الاختصاص لجهات القضاء العقاري ، أما إذا كان أحدهما شخصا إداريا فإن جهات القضاء الإداري وحدها مختصة بالفصل في هذا النزاع¹ أما الاختصاص المحلي فيبقى في كل الحالات يعود للجهة القضائية الواقع داخل نطاق اختصاصها العقار محل النزاع.

فالدعوى القضائية المرفوعة يجب أن توجه ضد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت طائلة الرفض ، كون المديرات الولائية و الجهوية لمسح الأراضي ما هي سوى مصالح محلية تابعة لها لا تتمتع بالشخصية المعنوية وذلك حسب المادة **2** من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2002/04/17** المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، هذه الأخيرة التي تعمل تحت سلطة المدير العام لها والذي أهله القانون لوحده لتمثيلها أمام الجهات القضائية ، حيث أشارت المادة **20** من المرسوم التنفيذي رقم **01/110** المؤرخ في **2001/05/05** المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم **234/89** المؤرخ في **1989/12/19** المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، إلى أن المدير العام ينفذ قرارات مجلس الإدارة وهو المسؤول عن السير العام للوكالة التي يمثلها أمام القضاء حيث يمكنه أن يفوض توقيعه تحت مسؤوليته للموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود صلاحياته.

¹- زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002 ، ص 51 .

والحديث عن النزاعات القائمة خلال هذه الفترة يجبرنا للإشارة إلى بعض النقاط أهمها أن سير الإجراءات القضائية ، يؤدي بالترقيم المؤقت للمحافظة على طابعه إلى غاية صدور حكم نهائي حائز على قوة الشيء المقضي فيه ، من جهة ثانية لم تضع المادة 16 من المرسوم 63/76 أجلا للمعتزض على الترقيم النهائي لرفع دعواه ، مما يستنتج أن هذا الأجل يبقى مفتوحا ، وذلك يوجب الاحتكام إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق ، وهذا المر يجعل حق الاستفادة من هذا الترقيم مهددا طيلة هذه المدة ، كذلك في الحقيقة كان من الأولى على الطرف المتضرر من هذا الترقيم أن ينازع الاستفادة لا المحافظ العقاري، وذلك بأن يثبت عدم أحقية خصمه في هذا الترقيم ، كأن ينفي عنه واقعة الحيازة ، التي أكسبته الترقيم المؤقت ، أو يطعن بالبطلان أو التزوير ضد مستندات الملكية التي اعتمد عليها المحافظ العقاري في منحه الترقيم النهائي ، لأن عدم مخاصمة المحافظ العقاري ، فيما يقوم به عند الترقيم الأول مرده إلى أنه عمل فقط على نقل وقائع مادية ، وقفت عليها لجنة المسح في الميدان واعتمد هو عليها في تأسيس السجل العقاري ، عكس الدور المنوط به بعد عملية الترقيم الأول وتأسيس السجل العقاري ، التي يكتسب عندها صلاحيات أوسع عما هي عليه خلال المرحلة الأولى عندما تثار مسؤولياته .

ثانيا: المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول.

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يبرز الدور الكبير للمحافظ العقاري ، فهو الذي يتأكد من قانونية تلك الوثائق وهو الذي يلزمه القانون بتسليم الدفاتر العقارية التي تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار للأمالك المكرسة حقوقهم بمناسبة عمليات المسح ، ثم هو الذي يسهر على مسك السجل العقاري وضبطه إذ يعمل على قيد كل ما يطرأ من تغييرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية التي تحدث فيما بعد. فالتشريع منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري ، بعد تأسيس السجل العقاري بالمقارنة على ما هي عليه أثناء تأسيسه ، لذا نجد بعض الدول ، قد أناطت بهذه المهمة قضاة متخصصين في المجال العقاري للتقليل من الأخطاء و تجنب النزاعات المحتملة ، فتصرفات المحافظ العقاري من شأنها أن تثير إشكاليات عديدة ، لا يمكن صرف النظر عنها وتكون الجهات القضائية وحدها المختصة للفصل فيها ، هذه النزاعات خلقها التشريع بعدم وضوحه وأكدها العمل القضائي حين عجز عن وضع قواعد اجتهادية تحل محل الإدارة التشريعية .

إن أهم الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري يمكن أن تنحصر في أمرين مهمين ، فإما قبول إجراء الشهر والعمل على ذلك ، وإما اتخاذ جملة من التدابير تهدف في مجملها للحيلولة دون إتمام إجراء الإشهار والمتمثلة في رفض الإيداع (أولاً) ، أو رفض الإشهار (ثانياً) ، وهذا كله في حدود السلطة التي حولها إياه المشرع ، من خلال المواد **100 - 110** ¹ المحتواة في القسم الثالث من الباب الخامس للمرسوم **63/76** السابق الذكر.

أولاً : رفض الإيداع.

قد يعتمد المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند المقدم له إذا تبين نقص في إحدى الوثائق المقدمة له ، والمحددة بموجب المادة **100** من المرسوم السابق والتي قد تكون دفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحاً ، أو مستخرج مسح الأراضي طبقاً للمادة **73** من المرسوم السابق الذكر أو وثائق القياس في حالة تغيير الحدود طبقاً للمادة **74** من المرسوم نفسه.

ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج المسح ، السهو على متن هذا الأخير ، ذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر، ولأي سبب كان قرار رفض الإيداع فإنه يعتبر إجراءً ² خطيراً لما يفرزه من آثار سواء على محوري العقود أو الأطراف أو حتى المحافظ العقاري ، كونه قراراً إدارياً يخضع للطعن القضائي ، لذا استوجب القانون بأن تكون قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض الإيداع مسببة تسبباً كافياً ، ويبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد الذي يمضي اعترافاً بذلك ، وغما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام موجهة إلى المواطن المشار إليه في السند محل الرفض ، و لذي الصفة والمصلحة أن يباشر برفع الدعوى، خلال الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ وإلا سقط حقه في الطعن ³.

ثانياً : رفض الإشهار.

قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع ، ويسجل الإجراء في سجل الإيداع ، لكن بعد تمحيصه وتدقيقه في الوثائق يوقف تنفيذ إجراءات الشهر ، في هذا الإطار نصت المادة **101** من المرسوم **63/76** على أن للمحافظ العقاري أن

¹ - أنظر المواد 100 - 110 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، العدد رقم 30.

² - لذا يلجأ بعض المحافظين العقاريين في الحياة العملية وعندما يتعلق الأمر بأخطاء بسيطة كوجود سهو في أحد الشروط الموضوعية ، إلى تأجيل الإيداع وإعادة السند إلى محرره من أجل تعديله ، وهي وسيلة غير محرجة لا لمحرر العقد ولا للمحافظ العقاري.

³ - أنظر المادة 110 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، العدد رقم 30.

يرفض إجراء الإشهار ، في عدة حالات كعدم توافق الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها ، أو أن يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار عليها في المادة **105** من المرسوم **63/76** ، أو أن يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة **104** من المرسوم السابق - الذكر ، بأن الحق غير قابل للتصرف فيه ، كما قد يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه .

والمحافظ العقاري ملزم برفض الإشهار خلال **15** يوماً من تاريخ إيداع السند¹ ، هذا الرفض الذي يكون كذلك قابلاً للطعن أما الجهات القضائية المختصة طبقاً لنص المادة **24** من الأمر **75/74** ، ومن هذا المنطلق يمكن أن نتساءل عن طبيعة قرارات المحافظ العقاري القابلة للطعن.

لقد ذهب بعض الأساتذة للقول بأن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية ، وهذا ما أكدته المادة **24** من المرسوم **63/76** حيث أشارت إلى أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية دون التمييز بين قرار وآخر. الشهر الصادر عن المحافظ العقاري دون غيره من القرارات، والقول بعدم إمكانية الطعن ضد ما يقوم به هذا الخير من شهر لحقوق عينية من أجل طلب إلغاء هذا الشهر يركز على عدة أسباب فمن جهة نجد أن الشهر العيني يبني على أساس وثائق المسح ، وعليه فإن المحافظ العقاري يكون ملزماً بعد انقضاء الآجال، وصيرورة التقييم نهائياً بإعداد الدفاتر العقارية ورغم أن المحافظ العقاري ملزم بدراسة الوثائق المقدمة له فقد يقع في أخطاء تخرج عن إرادته ، والأحرى هنا أن يطالب المتضرر بإلغاء الدفاتر العقاري الناتج عن قرار الشهر ، فمثلاً لو ادعى شخص وجود غلط مادي في عملية المسح كأن قيد عقاره باسم مالك آخر ، فما عليه إلا اللجوء للقضاء، من أجل استصدار قرار يقضي بإعادة مسح القطعة الأرضية التابعة له على ضوء عقد ملكيته².

ومن جهة ثانية فإنه من بين خصائص نظام الشهر العيني مبدأ القوة الثبوتية له ، فأى تصرف يقيد في نظام هذا الشهر يعتبر قرينة قاطعة على الملكية ، ويصبح التصرف مطهراً من كل العيوب مهما كان مصدرها ، و لا يمكن الرجوع عليه ، وهذا ما يدعم استقرار المعاملات ويعطي للعقار دوراً أكبر للمساهمة في التنمية الاقتصادية لارتباط العقار بمجال القروض والرهون ، فإذا فتح المجال لمراجعة الحقوق المشهورة ، كان الأمر مخالفاً ومناقضاً لأحد مبادئ نظام الشهر العيني ، كذلك بالقراءة المتأنية للمواد من **106 - 112** من المرسوم **63/76** ، والتي تحكم منازعات الشهر يفهم منها ضمناً بأنها تتعلق فقط بحالة رفض المحافظ العقاري شهر الحقوق العينية ولا تسير إلى إمكانية

¹ - في الحياة العملية ثبت عدم إمكانية الالتزام بالمواعيد سواء بالنسبة لمحوري السندات أو للمحافظين العقاريين.

² - خلوفي مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة 01، ديوان مطبوعات، الجزائر ، سنة 2003 ، ص 62.

المنازعة في حالة قبول الشهر ، هذا إلى جانب المادة **23** من الأمر **74/75** التي نصت فقط على التعويض ، فمنحت للطرف المتضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى تعويض في أجل سنة من تاريخ اكتشافه الفعل الضار لمطالبة الدولة بالتعويض وعليه فإن أخطأ المحافظ العقاري وقام بشهر تصرف قانوني ما ، كان القانون يسمح بشهره ، وأهدر هذا الشهر حق ملكية شخص آخر فلهذا الأخير المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر دون إمكانية طلب إلغاء هذا الشهر.

و أما من ناحية التمثيل القضائي ، فالمدة **111** من المرسوم **63/76** تمنح ذلك للوالي بمساعدة مدير أملاك الدولة ، أما المرسوم **65/91** المؤرخ في **1991/03/02** المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري. نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري¹.

¹ - المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري ، العدد رقم 10 .

خاتمة

إن الخبرة هي الوسيلة القانونية لمساعدة القضاء في حل النزاع الخاص بال عقار وإثبات الملكية العقارية وبالرغم من أن القاضي هو الأعلم بتخصصه ومادته وهو الخبير الأكبر إذا تعلق الأمر بمسائل قانونية إلا أن المشرع أعطى له سلطة اللجوء إلى أهل المعرفة والخبرة الفنية إذا تعلق الأمر بمسائل علمية وفنية إعترضته في مجال عمله ، مما يؤكد دور الخبرة في الملكية العقارية ، ولذا يتوجب على القاضي الاعتراف بها وإن كانت تحت سلطته التقديرية، إذا اقتنع بها اعتمدها وإلا أزاحها عن طريقه، إلا أنه هناك من الأمور والمجالات التي أصبحت تخرج عن سلطة القاضي التقديرية وأصبح قول الخبير فيها دليلا علميا قاطعا لا يمكن منازعته فيها كما سبق ووضحنا في بحثنا هذا.

فلقد ازدادت أهمية الخبرة ودورها في القضاء لإنارة سبيل القاضي على ألا يجيد عن روح القانون، وتجدد بنا الإشارة إلى أن الخبرة هي مرآة يستعين بها القاضي ليعكس ويكشف عن الحقيقة إلى جانب غيرها من الوسائل التي يستعين بها في تحقيق الملكية العقارية.

والمشرع الجزائري و على غرار غيره من المشرعين أولى اهتماما بالغا لهذه الاستشارة الفنية، إلا أن هذا الاهتمام يبقى ضئيلا مقارنة بما وصلت إليه الدول الغربية ، مما يؤكد أن التشريع الجزائري وإن كان يسعى جاهدا إلى الكمال إلا أنه لم يستنفذ كامل الجهود لإعطاء الوجه الأمثل والدور البارز الذي تلعبه الخبرة القضائية، خاصة وأنها صورة واضحة على مقدار التطور العلمي.

ومن خلال ما سبق ذكره فقد توصلنا إلى العديد من النتائج و الملاحظات التي لا بد من إبرازها والمتمثلة في:

- إن تعيين الخبير في الدعوى من الرخص المخولة لمحكمة الموضوع، فلها وحدها تقدر عدم لزوم هذا الإجراء دون معقب عليها في ذلك متى رأت في عناصر النزاع ما يكفي التكوين اقتناعها.

- للمحكمة مطلق الحق في تقدير ما أدلى به الخبير من آراء فلها أن تأخذ بما أدلى به و لها أن لا تأخذ به، و محل كل هذا عندما يكون تقريره صحيحا أما إذا كان تقرير الخبير باطلا فلا تملك المحكمة بناء الحكم عليه و إلا أصبح مبنيا على إجراء باطل .

لمحكمة الموضوع أن تأخذ بتقرير الخبير كله، كما لها أن تأخذ ببعض ما جاء به وتطرح بعضه إذ هي لا تقضي إلا على أساس ما تطمئن إليه فيه.

خاتمة

- إن مسؤولية الخبير عن أعماله وأخطائه المهنية قد تعرضه إلى الشطب من قائمة الخبراء أو التعويض المادي، هذا ما يجعله حريصا على القيام بتقاريره بكل نزاهة ويوليها العناية اللازمة حتى تكون كاملة ومستوفية لكل الشروط لتكون دليلا صحيحا ومصدرا موثوقا لما تتضمنه من نتائج .

وكما سبق قوله أن المشرع الجزائري ورغم اهتمامه بالخبرة القضائية إلا أنه لم يعطيها العناية والمكانة التي تليق بها مما يجعل الالتفات إلى ضرورة تطوير الخبرة كألية لملكية العقارية أمر ضروري وحتمي ويتجلى ذلك من خلال :

- وجوب نص القانون صراحة على تعيين خبير في مجالات محددة أو في القضايا التي لا يمكن الفصل فيها دون إجراء الخبرة.

- ضبط إجراءات الخبرة القضائية بصورة دقيقة وذلك تجنباً لإطالة الفصل في النزاع وتخفيف الأعباء على المحاكم.

- تحديد الحالات التي تكون فيها الخبرة إجبارية والحالات التي تكون فيها استشارية فقط.

- إدراج برامج تعليمية و دورات تكوينية للخبراء من أجل إكسابهم الثقافة القانونية، واستغلالها في إنجاز مهامهم.

- إجراء دورات تكوينية للخبراء لمسايرة التطورات العلمية في مجال اختصاصهم.

- فسح المجال للخبير للقيام ببعض المهام التي لم يسطرها له القاضي والتي يراها ضرورية وتخدم الموضوع وذلك بعد عرضها على القاضي.

و أخيرا نتمنى أننا قد وفقنا في معالجة هذا الموضوع بهذا العرض المتواضع، وتمكنا من إثارة بعض الجوانب الهامة والمحاور الرئيسية فيه، و نرجو أن تستمر الدراسات في هذا الموضوع وذلك لما تتميز به الخبرة من خصائص ومميزات ولتعدد مجالاتها.

الفصل الأول

ماهية الخبرة و إجراءاتها

الفصل الثاني

تقرير الخبرة ودورها

في إكتساب الملكية العقارية

المقدمة

الخاتمة

الفهرس

قائمة المصادر و المراجع

الملاحق

-المراجع:

الكتب :

- 1- أحسن بوسقيعة، قانون الإجراءات الجزائية في ضوء الممارسة القضائية، طبعة 1 ، الديوان الوطني للأشغال العمومية ، الجزائر، سنة 2004.
- 2- أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الحادية عشر، الطبعة الأولى ، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004 .
- 3- أنيس كيلالي، موسوعة الإثبات، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، 1982 .
- 4- أبو العلا النمر، الأدلة الجنائية، دار الصداقة للنشر، 1991.
- 5- أنور العمروسي ، الوافية في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، حق الملكية بوجه عام الشيوخ و القسمة، دار العدالة، مصر، 2004 .
- 6- ادوارد العيد، موسوعة أصول المحاكمات والإثبات و التنفيذ، الجزء الثامن عشر ، سنة 1992 .
- 7- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الأولى ، منشورات البغدادي .
- 8- بطاهر تواتي ، الخبرة القضائية في الأموال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري والمقارن ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة 1، الجزائر، 2003.
- 9- بغاشي كريمة، الخبرة القضائية في المزداد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2009.
- 10- بن ميرادي محمد، مجموعة النصوص، مذكرات، منشورات ومذكرات خاصة بأملأك الدولة و الحفظ العقاري، المديرية العامة للأملأك الوطنية، سنة 2006 .
- 11- حسين طاهري، شرح وجيز الإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية ، الجزائر، 2005.
- 12- خلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، ديوان و. أ. ب. الجزائر، 2003.
- 13- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة ، والجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، 1974.

- 14- زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،دار الهومة ،الجزائر ،2002.
- 15- عبد الحميد الشواربي ، التزوير والتزيف مدنيا وجزائيا في ضوء الفقه ، منشأة المعارف المصرف ، 1996.
- 16- عثمان آمال عبد الرحيم، الخبرة في المسائل الجنائية ، طبعة 1، دار النهضة العربية القاهرة ،سنة1964.
- 17- عبد الحكيم فوده، موسوعة الإثبات في المواد المدنية والتجارية والشرعية ،جزء 3 ، دار المطبوعات الجامعية مصر.
- 18- علي الحديدي ،الخبرة في المسائل المدنية و التجارية ،الطبعة الأولى ،دار النهضة العربية ،القاهرة ، 1993 .
- 19- عبد الله أحمد الهلالي ، النظرية العامة للإثبات ،دار النهضة العربية ،1987 .
- 20- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية ،الجزء الثامن ، دار أحياء التراث العربي ، بيروت ، 1968.
- 21- فرج توفيق حسين ،قواعد الإثبات في المواد المدنية و التجارية ،الطبعة الأولى ،مؤسسة الثقافة الجامعية ،الإسكندرية ،1988.
- 22- فريحة حسين ،المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2010.
- 23- مولاي ملياني ،بغدادى الخبرة القضائية في المواد المدنية ، طبعة الأولى ، الجزائر ، 1992.
- 24- مصطفى أحمد عبد الجواد مجازي ، المسؤولية المدنية القضائية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ،2004.
- 25- محمود الشنيكات ، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني ،،طبعة 1 ،دار النشر الخاصة .
- 26- محمد اليعقوب ، القاموس المحيط ، مؤسسة الرسالة ،طبعة الأولى ، بيروت، 1996 .
- 27- محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية ، طبعة الأولى ، دار هومة للنشر ، سنة 2002.
- 28- محمد براهيمى ،القضاء المستعجل ،الجزء الأول ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،2006.

29- مقداد كور و غلي ،الخبرة في المجال الإداري ،مجلة مجلس الدولة ،العدد 1 ،تصدر عن مجلس الدولة الجزائري ،2002 .

30- محمود جمال الدين الزكي ،المبادئ العامة في نظرية الإثبات في القانون الخاص المصري ،طبعة جامعة القاهرة ،القاهرة ،2001 .

31- مصطفى محمد جمال ،نظام الملكية، منشأة المعارف .

32- نصر الدين هونوني و نعيمة تراعي ،الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية ، الطبعة الثانية ،دار الهومة ،الجزائر ،2009 .

33- همام محمد محمود زهران ، الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية الجديدة للنشر ، مصر ، 2003.

ثانيا :المحاضرات و المذكرات :

أ/ : المحاضرات :

1- أحمد رحمانى ، محاضرات في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بالمدرسة الوطنية للإدارة جوان 1994.

ب/ : المذكرات :

- 1- عمار عديد ،الخبرة القضائية في المادة العقارية،مذكرة نهاية التكوين المتخصص في القانون العقاري ،المعهد الوطني للقضاء بوزريعة ،الجزائر سنة 2002.
- 2- عبد الرحمن ملزي ،محاضرات في القانون المدني ،التكوين المتخصص في القانون العقاري ،الدفعة الثالثة ،البلدية سنة 2003 .

ثالثا :القرارات والأحكام :

1- قرار المحكمة العليا ،الغرفة العقارية ،ملف رقم 28312 الصادر بتاريخ 11/05/1983 ،مجلة قضائية ،عدد خاص ، 1986 ، الجزائر .

2- قرار المحكمة العليا ،الغرفة العقارية ،ملف رقم 33801 الصادر بتاريخ 19/01/1985 ،مجلة قضائية ،عدد الأول ، 1990 ،الجزائر ،ص 4 .

3- قرار المحكمة العليا ،الغرفة العقارية ،ملف رقم 4154 الصادر بتاريخ 18/05/1985 ،مجلة قضائية ،عدد الأول الجزائر ، 1989.

- 4- قرار المحكمة العليا ،الغرفة العقارية ،ملف رقم48764 الصادر بتاريخ 18/12/1988،
مجلة قضائية ،عدد الرابع ،الجزائر، 1992 .
- 5- قرار المحكمة العليا ،الغرفة العقارية ،ملف رقم677886 الصادر بتاريخ 10/02/1992،
مجلة قضائية ،عدد الثاني ،الجزائر ، 1993 .
- 6- قرار المحكمة العليا،الغرفة العقارية، ملف رقم 230684 الصادر بتاريخ 13/03/2001،
مجلة قضائية ،الجزائر، 2002 .
- 7- قرار المحكمة العليا،الغرفة العقارية،ملف رقم 297062 الصادر بتاريخ 24/06/2003،
مجلة قضائية ،العدد الثاني ،الجزائر، 2003 .
- 8- قرار المحكمة العليا،الغرفة الإدارية،مجلس قضاء،ملف رقم05/30،بتاريخ 16/01/2005
- 9- قرار المحكمة العليا ،الغرفة العقارية ،ملف رقم97774 الصادر بتاريخ 07/07/1993،
مجلة قضائية ،عدد الثاني ،الجزائر ، 1994 .

رابعا : القوانين و المراسيم :

- 01- القانون 02/15 المؤرخ في 24/07/2015 يعدل و يتمم الأمر رقم 155/16 المؤرخ في
08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ،العدد 40.
- 02- القانون 09/08 المؤرخ في 24/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، عدد 21 .
- 03- الأمر 95-08 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري .
- المرسوم 254/91 المؤرخ في 31/07/1991 المحدد لإعداد شهادة الحياة و تسليمها ، العدد رقم 36.
- 04- المرسوم 254/91 المؤرخ في 31/07/1991 المحدد لإعداد شهادة الحياة و تسليمها ، العدد رقم 36.
- 05- المرسوم 254/91 المؤرخ في 31/07/1991 المحدد لإعداد شهادة الحياة و تسليمها ، العدد رقم 36.
- 06- المرسوم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991،المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ
العقاري ، العدد رقم 10 .

07- المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/24 المسن لإجراء التقادم المكتسب و إعداد عقد الشهرة،
العدد رقم 21 .

08- المرسوم 01/81 1981/02/07 المتعلق بقانون تنازل عن أملاك الدولة .

09- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، العدد رقم 30.

10- القانون المدني الجزائري المؤرخ في 1975/09/26 العدد رقم 78 .

مرسوم تنفيذي رقم 95-310 مؤرخ في: جمادى الأولى عام 1416 الموافق 10 أكتوبر سنة 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم.

المادة 1 : عملا بأحكام المادة 55 مكرر من الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمذكور أعلاه، يحدد هذا المرسوم شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد الواجبات والحقوق المرتبطة بهذه الصفة.

المادة 2 : يختار الخبراء القضائيون على أساس القوائم التي يوافق عليها وزير العدل في دائرة إختصاص المجلس القضائي ، ويمكن تعيينهم إستثناء لممارسة مهامهم خارج إختصاص المجلس الذي ينتمون إليه. غير أنه يجوز للجهة القضائية ، في إطار الإجراءات القضائية وفي حالة الضرورة ، أن تعين خبيراً لا يوجد إسمه في القوائم المنصوص عليها أعلاه ، وذلك حسب الكيفيات المحددة في الأمر رقم 66/154 المؤرخ في: 8 يونيو سنة 1966 والمذكور أعلاه.

المادة 3: يجوز أن يسجل أي شخص طبيعي أو معنوي في إحدى قوائم الخبراء القضائيين متى إستوفى الشروط المحددة في هذا المرسوم.

المادة 4: يجوز أن يسجل في قائمة الخبراء القضائيين إذا توفرت فيه الشروط الآتية:

- 1- أن تكون جنسيته جزائرية مع مراعاة الإتفاقيات الدولية.
- 2- أن تكون له شهادة جامعية أو تأهيل مهني معين في الإختصاص الذي يطلب التسجيل فيه.
- 3- أن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب إرتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف.
- 4- أن لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية.
- 5- أن لا يكون ضابطاً عمومياً وقع خلعه أو عزله، أو محامياً شطب إسمه من نقابة المحامين أو موظفاً عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب إرتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف.
- 6- أن لا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة.
- 7- أن يكون قد مارس هذه المهنة أو هذا النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل على تأهيل كاف لمدة لا تقل عن سبع (7) سنوات.

8- أن تعتمد السلطة الوصية على إختصاصه أو يسجل في قائمة تعدها هذه السلطة.

المادة 5: يشترط في الشخص المعنوي الذي يترشح للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين ما يأتي :

- 1- أن تتوفر في المسيرين الإجتماعيين الشروط المنصوص عليها في الفقرات 3 و4 و5 والمادة 4 السابقة.

2- أن يكون الشخص المعنوي قد مارس نشاطا لا تقل مدته عن (5) سنوات لإكتساب تأهيل كاف في التخصص الذي يطلب التسجيل فيه.

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

المادة 6: يقدم طلب التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يختار مقر إقامته بدائرة إختصاصه.

يبين الطلب بدقة الإختصاص أو الإختصاصات التي يطلب التسجيل فيها.

المادة 7: يجب أن يصحب طلب التسجيل بما يأتي:

- الوثائق الثبوتية المتعلقة بالمعلومات النظرية والتطبيقية التي يكتسبها المترشح في الإختصاص المراد التسجيل فيه.
 - وعند الإقتضاء يصحب بالوثائق الثبوتية التي تبين الوسائل المادية التي يجوزها المترشح.
- ويحدد وزير العدل هذه الوثائق بقرار إن إقتضى الأمر.

المادة 8: يحول النائب العام الملف بعد إجرائه تحقيقا إداريا إلى رئيس المجلس القضائي الذي يستدعي الجمعية العامة للقضاة العاملين في مستوى المجلس والمحاكم التابعة له ،، إلى إعداد قائمة الخبراء القضائيين حسب الإختصاص في أجل شهرين (2) على الأقل قبل نهاية السنة القضائية.

ترسل هذه القوائم إلى وزير العدل ليوافق عليها.

المادة 9: يؤدي الخبراء القضائيون المقيدون أول مرة في قوائم المجالس القضائية اليمين المنصوص عليها في المادة 145 من قانون الإجراءات الجزائية.

ويتم إعداد محضر أداء اليمين الذي يحتفظ به في أرشيف المجلس القضائي ، ليرجع إليه عند الحاجة.

المادة 10: يؤدي الخبير القضائي مهمته تحت سلطة القاضي الذي عينه وتحت مراقبة النائب العام.

المادة 11: يتعين على الخبير القضائي أن يقدم طلبا مسببا للطعن في الحالتين الآتيتين مع مراعاة الحالات الأخرى المنصوص عليها قانونا:

- 1- حين لا يستطيع أداء مهمته في ظروف تقييد حرية عمله أو من شأنه أن تضر بصفته خبيرا قضائيا.
- 2- إذا سبق له أن إطلع على القضية في نطاق آخر.

المادة 12: الخبير القضائي هو المسؤول الوحيد عن الدراسات والأعمال التي ينجزها.

ويمنع على الخبير القضائي أن يكلف غيره بمهمة أسندت إليه ، ويتعين عليه في جميع الحالات أن يحفظ سر ما إطلع عليه.

المادة 13: الخبير القضائي هو المسؤول عن جميع الوثائق التي تسلم له بمناسبة تأدية مهمته.

ويتعين عليه في كل الأحوال ، أن يلحقها بتقرير الخبرة الذي يقدم إلى الجهة القضائية .

المادة 14: يوفر النائب العام الحماية والمساعدة اللازمتين للخبير القضائي لأداء المهمة التي أسندتها إليه الجهة القضائية.

المادة 15: يتقاضى الخبير القضائي مكافأة عن خدماته وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ، ويحدد مقدار هذه المكافأة القاضي الذي عينه وتحت رقابة النائب العام ويمنع منعاً باتاً ، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا المجال على الخبير أن يتقاضى المكافأة من الأطراف مباشرة.

المادة 16: يعاقب كل شخص يهين الخبير القضائي أو يعتدي عليه أثناء تأدية مهامه وفق أحكام المادتين

144 و148 من قانون العقوبات حسب الحالة

المادة 17 : يتعرض الخبير الذي يبدي رأياً كاذباً أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة إلى الحقيقة العقوبات المنصوص عليها في المادة 238 من قانون العقوبات.

المادة 18: يتعرض الخبير الذي يفشي الأسرار التي إطلع عليها في أثناء تأدية مهمته إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 302 من قانون العقوبات.

المادة 19: كل خبير قضائي يخل بالتزاماته المرتبطة بهذه الصفة و بالإلتزامات الناتجة عن أداء مهمته ، يتعرض لإحدى العقوبات الآتية دون المساس بالمتابعات المدنية والجزائية المحتملة:

-الإندار - التوبيخ - التوقيف مدة لا تتجاوز ثلاث (3) سنوات - الشطب النهائي.

المادة 20: تعتبر أخطاء مهنية على الخصوص ما يأتي :

-الإجحاز إلى أحد الأطراف أو الظهور بمظهر من مظاهره.

-المزايدات المعنوية أو المادية قصد تغيير نتائج الخبرة الموضوعية.

-إستعمال صفة الخبير القضائي في أغراض إشهار تجاري تعسفي.

-عدم إخطار الجهة القضائية المختصة بإنقضاء الأجل المحدد في الحكم قبل إنجاز الخبرة وإعداد التقرير.

-رفض الخبير القضائي ، القيام بمهمته أو تنفيذها في الآجال المحددة ، بعد إعداره ، دون سبب شرعي.

-عدم حضور الخبير أمام الجهات أمام الجهات القضائية لتقديم التوضيحات اللازمة بشأن التقرير الذي أعده إذا

طلب منه ذلك.

المادة 21: يباشر النائب العام المتابعات التأديبية ضد الخبير القضائي ، بناء على شكوى من أحد الأطراف ، أو في حالة وجود قرائن كافية تدل على إخلال بالتزاماته.

يجيل النائب العام الملف التأديبي على رئيس المجلس الذي يصدر العقوبة أو يرفع الأمر إلى وزير العدل بعد إستدعاء الخبير قانونا وسماع أقواله وثبوت الوقائع المنسوبة إليه.

المادة 22: يصدر عقوبتي الإنذار والتوبيخ رئيس المجلس الذي يرسل نسخة من محاضر تبليغ العقوبة إلى وزير العدل ، أما شطب الخبير القضائي من قائمة الخبراء القضائيين أو التوقيف فيصدرهما الوزير المكلف بالعدل بمقرر بناء على تقرير مسبب يقدمه رئيس المجلس.

المادة 23: تبقى قوائم الخبراء القضائيين المعتمدين قبل صدور هذا المرسوم سارية المفعول.

المادة 24: تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم.

نموذج خبرة حول أرض ملاصقة لعدة عقارات .

قضية:.....

ضد.....

نحنالخبير القضائي الموجود مقره بشارع والمعنيين بحكم صادر عن المحكمة بتاريخ
حيث تم تكليفنا بالمهام التالية :

1- إستدعاء أطراف النزاع قانونا . 2-الإنتقال إلى العقار محل النزاع وتحديد موقع الشارع وأصل ملكيته.

3-تحديد ما إذا كان الشارع المتنازع عليه هو الممر الوحيد للمرجع ضدهما للوصول إلى عقارهما.

4-تحديد ما إذا كان هناك ممر آخر للمرجع ضدهما للوصول إلى عقارهما والقول ما إذا كان ذلك شاقا أم لا و
على الخبير إعداد تقرير بذلك مرفقا بكل وثيقة تم الإطلاع عليها ومخطط بياني.

تقرير الخبرة:

المهمة الأولى: تم إستدعاء الأطراف بواسطة برقيات مؤرخة في.... على أن يتم اللقاء في مقر بلدية....لتسلم
الوثائق . حيث حضر جميع الأطراف في الوقت المحدد لهم على الساعة حيث إستلمنا الوثائق من كل طرف.
المهمة الثانية: تم الإنتقال إلى العقار محل النزاع ، و أخذنا قياسات ميدانية ، وأعدنا مرفقا بهذا التقرير حيث
تبين أن الأرض محل النزاع ملاصقة للمرجع والمرجع ضدهما وهي عبارة عن أرض عرضها متر وبطول..... ،
تحد أرض المرجع من ناحية الجنوب بطول..... و أرض المرجع ضدهما:.....من ناحية الشمال بطول
قدره:..... متر لكل واحد منهما بعد تفحص وثائق الأطراف تبين أن:

1-هناك تناقض ففي الوثائق المقدمة من طرف المدعي عليهما و هي مشهرة ومسجلة لدى مصالح

الحفظ العقاري ب، تذكر بأن هناك شارع بالجهة الشمالية العقار بهما و في العقد العربي المؤرخ في :

..... المقدم من طرف المرجعورد في الحدود من ناحية الجنوب أبناء و لم يذكر الشارع

2- تبين أن الشارع كان مبرجحا فقط تم الإستغناء عنه لأنه ليس له إمتداد لا من الناحية الغربية أو الشرقية و بما أن

الوثائق المقدمة من طرف المدعي لا ترقى لدرجة الرسمية لعدم خضوعها لعملية الشهر العقاري ، ولأن ذكر الحدود في

العقد الرسمي المقدم من طرف المدعى عليهم بشكل أو آخر لا يلغي أحقية الآخرين في حيازتهم للأرض التي تعتبر

إمتداد لملكيتهم الواردة في عقد البيع العربي الذي يشوبه عيب و هو نقص الإشهار العقاري .

المهمة الثالثة :

إن الشارع المتنازع عليه ليس هو الممر الوحيد للمرجع ضدهما للوصول إلى عقارهما .

المهمة الرابعة : نعم هناك ممر آخر للمرجع ضدهما للوصول إلى عقارهما و بكل سهولة.

الخلاصة : بما أن الأمر يتعلق بأرض ملاسقة لعقارات الأطراف المتنازعة ، أحدهما يطالب بأن تكون شارع و آخر يريد ضمها لأرضه و بعد الإذن من المحكمة الموقرة و من خلال المعاينة الميدانية تبين أن الأرض ليست صالحة بأن تكون شارع لأنه يفترض بأن يكون له إمتداد طويل و يؤدي غرضاً ما كوجود قنوات به أو مداخل المساكن الغير ، و فكا للخصومة ، و بحثاً لروابط الجيرة ، و بعد الإذن من المحكمة الموقرة :

إقترحنا بعد أخذ ورد مع كل طرف على حدا حلاً ودياً يرضي الأطراف المتنازعة و يفك هذا النزاع .

1- يأخذ المدعي من الأرض محل النزاعأمتار على طول ملكه متراً.

2- يأخذ المدعي عليهما كل منهما أمتار على طول ملكه متراً.

3- يقوم المدعي عليهما بدفع مبلغ دينار ، إلى المدعىمناصفة بينهما .

4- على المدعى عليهما القيام ببناء الجدار الذي يفصل بين عقار يهما و عقار المدعى

حسب التحديد المبين أعلاه في النقط 1 و 2 نفقاتهما الكاملة ، كلا منهما حسب الجهة المقابلة للملكه ، بالعلو المناسب .

وتم تحرير محضر للصلح أمضوه أمامنا ثم إنتقلنا معهم إلى موثق لتحريره في قالب رسمي و أرفق بتقرير هذه الخبرة .

المصاريف : * المراسلة :.100.00 دج

*التنقل من إلى و بأجهزة القياس الطوبوغرافيا 2000.00دج.

* فحص الوثائق و سماع الأطراف: مجاناً . إعداد المخطط : مجاناً .

* إعداد التقرير : مجاناً . * كتابة التقرير : مجاناً. * الطوابع و التنقل من .. إلى ..لوضع الخبرة900.00دج.

* المجموع دج ثلاثة آلاف دينار جزائري . المبلغ المسبق: 2000.00 دج ، ألفين دينار جزائري.

المبلغ المتبقي:1000.00 دج، ألف دينار جزائري .

الخبير القضائي

تقرير خبرة في منازعة ضد أملاك الدولة :

1- نص القرار الإداري رقم الصادر بتاريخ : 03 / 22 / 1998

قرر المجلس حال فصله في المنازعات الإدارية علينا حضوريا إبتدائيا .

في الشكل: قبول الترجيع بعد الخبرة

في الموضوع : بإلغاء الخبرة المحررة من قبل الخبير.....المودعة بتاريخ : 10 / 11 / 96 بكتابة ضبط المجلس ومن جديد بتعيين السيد/ خبيرا للقيام بنفس المهمة المحددة في القرار التمهيدي الصادر بتاريخ: 1996 / 06 / 30 ، وعلى الخبير أن يحضر محضرا لعملياته يودعه بكتابة ضبط المجلس في أجل شهرين من تاريخ تسلمه نسخة من هذا القرار وعلى المدعين تسييق مبلغ 3000 دج تودع بكتابة ضبط المجلس على ذمة الخبرة ، المصاريف محفوظة .

2- المهام المحددة في القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 1996 / 06 / 30 :

- الإنتقال إلى الأرض محل النزاع الكائنة بحضور الأطراف وتحديد المساحة المدججة وتبيان معالم حدودها وتقييمها نقدا بالإستعانة بالمصالح التقنية لإدارة أملاك الدولة وحسب القوانين السارية المفعول ، كل ذلك بعد الإطلاع على وثائق الطرفين .

3-الخبير:

نحن السيد..... خبير معتمد لدى المجلس القضائي، وتنفيذا للقرار الإداري رقم.....

الصادر بتاريخ 1998 / 03 / 22 ، قمنا بالمهام التالية :

4- القيام بالمهمة :

بتاريخ 1998 / 06 / 21 تقدم إلينا السيد... موكل بموجب موثق ب..... بنسخة تنفيذية من

القرار الإداري الصادر بتاريخ 1998 / 03 / 22 وكذا القرار الإداري الصادر بتاريخ 1998 / 06 / 30 .

بتاريخ 1998 / 06 / 24 ، قمنا باستدعاء الطرفين بموجب رسائل مضمنة الوصول نطلب منها الحضور يوم

98 / 07 / 04 بمحل النزاع .

5- الإنتقال والمعابنة :

بتاريخ 98 / 07 / 04 إنتقلنا إلى الأرض محل النزاع الكائنة.....ب.....، فوجدنا الأطراف في إنتظارنا وهما

السيد.....ممثلا.....والسيد.....وض من طرف بلدية

وبحضورهما ، قمنا بمعابنة الأرض محل النزاع ، فأخذنا أبعادها ومقاساتها فأعدنا مخطط توضيحي لها أرفقناه بهذا

التقرير .

ملاحظة: صرح الطرفان أنه لا يوجد خلاف حول مساحة الأرض المدججة وإنما الخلاف يدور حول مبلغ التعويض المقترح من طرف الإدارة .

تعريف الأرض محل النزاع :

يتمثل محل النزاع في قطعة أرض بيضاء صالحة للبناء شكلها شبه منحرف قاعدتها الكبرى 50 . 50 م قاعدتها الصغرى 36.00 متر و ارتفاعها 20.0 متر أي مساحة إجمالية قدرها (865 . 00 متر مربع)ثمانية مئة وخمسة وستون م2) .

هذا العقار أدمج من طرف بلدية لإنجاز الطريق الرابط بين نهج شارع.....وشارع.....ويحده من الشمال الطريق العمومي ، من الجنوب كذلك.....من الشرق..... غربا الطريق العمومي .
أصل الملكية: هذا العقار جزء من ملكحسب شهادة توثيقية بنقل عقار بعد وفاته رقم المؤرخة في 1998//25/04 معدة من طرف الأستاذ.....موثق ب.....
بعد المعاينة الميدانية ، إستمعنا إلى تصريحات الأطراف وإستلمنا منهم الوثائق .

6- تصريحات الأطراف :

تصريحات المرجعين:عنهم... صرح لنا أن بلدية ب.... قامت بنزع جزء من ملكيتهم وأنجزت فوقها مشروع.....وأقترحت علينا مبلغا زهيدا به لسببين الأول هو أن التعويض لم يتم في وقته والثاني هو أن سعر المتر المربع المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة لم يؤخذ بعين الإعتبار القيمة التجارية الحقيقية للأراضي كونها صالحة للبناء وتقع في وسط المدينة.
وما نطالب نحن هو تحديد سعر تحقيق مناسب كتعويض .

تصريحات المرجع ضدها ، بلدية :

صرح لنا السيد.....ممثل البلدية أن المبلغ المقترح كتعويض للمرجعين قد حددته مصالح أملاك الدولة وحسب القوانين كما هو مبين في القرار رقم 109 / 92 المؤرخ في: 09 / 03 / 92 المتضمن نزع ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية التي تشكل أرضية الأشغال مشروع إنجاز طريقولا يمكن للبلدية تغيير ذلك المبلغ 108.380.00 دج ويشمل أرض مساحتها 865 . 00 م بها 11 دقلة نور وستة نخلات مش دقلة، أربعة أشجار برتقال وإثنان تفاح .

6- وثائق الأطراف :

أ- وثائق المرجعين :

1- وكالة خاصة من فريق :.....

عدد..... مؤرخة في: 16 / 09 / 1992 معدة من طرف الأستاذ موثق ب.....

2- شهادة توثيقية بنقل عقار بعد وفاة رقم..... مؤرخة في: 25/ 04 / 1988 معدة من طرف

الأستاذ..... موثق ب.....، يعين فيها العقار ملك..... كالأتي جنان معروف ب.....

والكائن بسكرة والمتربع على مساحة 1600م² به أربعة عشر (14) نخلة دقلة نور وواحد وثمانون نخلة

مختلفة الأنواع (جملة النخيل 95 نخلة) يحدد جنوبا ملك... شرقا..... غربا..... وشمالا الطريق العام

3-مراسلة رقم..... مؤرخة في 12 / 04 / 92 من بلدية..... إلى السيد..... تدعوه للتقرب لدى

مصالحها لإتمام إجراءات التعويض المالي المقدر بمبلغ 108.380.00 دج .

ب- وثائق المرجع ضدها (بلدية.....):

1- مستخرج مداوات المندوبية التنفيذية البلدية مؤرخ في 28 / 06 / 1994 .

2-قرار ولائي رقم..... مؤرخ في 09 / 03 / 1992 يتضمن نزع ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية التي

تشكل أرضية الأشغال التي يشملها مشروع إنجاز الطريق ... مع ملف يتضمن قائمة الأملاك الذي شملهم النزاع،

ومن بينهم.....

7- تقييم العقار نقدا

الإتصال بالمصالح التقنية :

بتاريخ 08 / 09 / 98 إتصلنا بمصلحة التقييمات العقارية بمديرية أملاك الدولة الأخذ معلومات حول طريقة تقييم

الأراضي الصالحة للبناء في مدينة بسكرة فتحصلنا على المعلومات التالية: أن مصالح أملاك الدولة تقييم الأراضي

الصالحة للبناء عن طريق المقارنة . وحسب السوق العقارية، وتم تقسيم المدينة إلى مناطق ، بالنسبة للمنطقة التي

تتواجد فيها الأرض التي تم نزعها فإن آخر تقويم قامت به المصالح المعنية كان سنة 1995 وحدد سعر المتر المربع

آنذاك بألف وستمائة دج (160000 دج / م²).

وفيما يخص الأسعار الحالية ، أكد لنا مسؤول قسم الخبرات والتقييمات العقارية أن أقصى سعر للمتر المربع للأراضي

الصالحة للبناء والواقعة بوسط مدينة..... فهو 3000.00 دج/م² .

أ- التحقيق الميداني :

بإتصالنا ببعض الخواص ، إتضح لنا أن السعر المتداول بينهم في بيع وشراء الأراضي الصالحة للبناء في منطقة.....
أين يتواجد النزاع يتراوح بين 8000.00 إلى 15000.00 دج /م² أي بمعدل 11500 دج /م².

ب- تقييم الأرض نقدا :

بعد إتصالنا بمصالح أملاك الدولة والتحقيق الميداني الذي أجريناه حول سعر الأرض الصالحة للبناء والواقعة بضواحي
مدينة بسكرة ، فإننا نقدر الأرض التي تم نزعها كما يلي :

• المساحة المدججة: 86500. متر مربع .

• سعر المتر المربع المتوسط 2300.00 دج .

إذن قيمة الأرض هي : $10989.500.00 = 2300.00 \times 865.0$ دج أي مبلغ مليون وتسعمائة وتسعة

وثمانون ألف وخمسمائة دينار جزائري .

هذا ما إستطعت التوصل إليه ، والنظر لهيئة المجلس

حرر بيوم : 15 / 09 / 1998

الخبير

المرفقات:

- مخطط لمحل النزاع .
- وكالة رقم 92 / 595 مؤرخة في 16 / 09 / 1992 .
- شهادة نقل عقار بعد وفاة رقم 1050 مؤرخة في 25 / 04 / 1988 .
- مراسلة رقم 92 / 827 مؤرخة في 12 / 04 / 1992 .
- مستخرج من مداوات المندوبية التنفيذية البلدية مؤرخ في 28 / 06 / 1994 .
- قرار ولائي رقم 92 / 109 مؤرخ في 29 / 03 / 1992 .

جدول المصاريف :

- إرسال البضائع. طابع 80000 دج
- الإنتقال والمعايينة 1000.00 دج
- سماع الأطراف 50000 دج
- الإطلاع على الوثائق 80000 دج
- الإتصال بمختلف المصالح والتقويم 1500.00 دج
- أشغال الخبرة وإعداد المخطط 20000 دج
- إعداد التقرير 500.00 دج
- كتابة التقرير 50000 دج
- المجموع: 760000 دج .
- المبلغ المسبق 300.00 دج
- المبلغ الإضافي 460000 دج

الخبرة expertise

في/...../.....

الأستاذ:

مهندس خبير عقاري

معتمد لدى المحاكم و المجالس

و لدى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نحج/...../.....

الهاتف:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

مجلس قضاء:

بلدية:

محكمة:

الموقع:

القسم: العقاري .

جدول رقم:/...../.....

الفهرس:/...../.....

تاريخ الحكم:/...../.....

تقرير الخبرة

القضية بين:

(مدعي من جهة)

1- السيد:

ضد

1- السيد:

(مدعي عليهما من جهة أخرى)

2- السيد:

المقدمة :

أصدرت محكمة في جلستها العلنية المنعقدة بتاريخ/.. من شهر
ألفين و ثمانية عشر , تحت رئاسة السيدة بمساعدة السيد أمين قسم الضبط الرئيسي للبت في قضايا
الأمر العقارية صدر حكم الاتي بيانه في الدعوى القائمة بين الأطراف الآتية :

01-السيد:.....

العنوان :حي.....بلدية.....ولاية.....

مباشرة الخصام بواسطة الأستاذ :..... (مدعي من جهة)

ضد :

01-السيد:.....

العنوان :حي.....بلدية.....ولاية.....

02-السيد:.....

العنوان :حي.....بلدية.....ولاية.....

مباشرة الخصام بواسطة الأستاذ :..... (مدعي عليهما من جهة أخرى)

النطق :

لهذه الأسباب و من أجلها عينت القاضية بمحكمة الخبير العقاري

المقيم بحي بلدية.....ولاية..... للقيام بالمهام التالية :

- إستدعاء الأطراف استدعاء قانونيا وتلقى تصريحاتهم و الإطلاع على وثائقهم .

- الانتقال رفقة الأطراف و معاينة القطعة الأرضية محل النزاع و الواقعة ب

بلدية ذات مساحةم2 و حدودها من الشمال طريق عرضه أربع أمتار و من الشمال طريق

عرضه أربع أمتار ومن الجنوب ملكية ومن الشرق شعبة, وبعد قياس مطابقتها مع

شهادة الحيازة .

-القول ما إذا كان فعلا يوجد طريق ترابي ما بين حيازة المدعي من الحدود الجنوبية و ملكية طبقا

للمخططات و للخبير في ذلك الانتقال إلى الإدارات المختصة بما فيا البلدية على كل مخطط مفيد .

-القول إن كان المدعي عليهما تعديا على حيازة المدعي أو لا ؟

-في حالة الإيجاب تحديد طبيعة التعدي و تاريخه و إن تم إنجاز منشآت على القطعة محل النزاع أم لا مع تقدير

الضرر الناتج عن ذلك .

إعداد تقرير خبرة مرفق بمخطط بياني و إيداعه لدى كتابة الضبط للمحكمة .

تسليم الحكم واستدعاء الأطراف :

يوم من شهر ألفين و ثمانية عشر تقدم إلى مكتبنا السيد(المدعي) مصحوبا بالحكم المذكور أعلاه

,فقمنا باستدعاء أطراف النزاع (المدعي و المدعي عليهما) إلى مكتبنا طبقا لأحكام القانون ,ولك لتسليمتنا الوثائق

الخاصة بالنزاع القائم بينهم فحددنا يوم 20 ديسمبر 2014 على الساعة التاسعة و النصف صباحا (09 . 30

سا) لتبليغهم بواسطة رسائل مضمونة الوصول الأتية أرقام إرسالها :

01- السيد : (المدعي) وصل إرسال رقم : 000094.

02- السيد : (المدعي عليه) وصل إرسال رقم : 000093 .

03- السيد : (المدعي عليه) وصل إرسال رقم: 000091 .

حسب اليوم و الوقت المحددين من طرفنا تقدم إلى مكتبنا كل من السيد.. (المدعى من جهة)

و السيد:.....(المدعى عليه)من جهة أخرى في حين تغيب السيد فاستمعنا لأقوال

الحاضرين و استلمنا منهم الوثائق المذكورة أدناه :

الوثائق المقدمة :

أ- من طرف السيد :

- نسخة من شهادة الحياة مشهرة بالمحافظة العقارية للبلدية بتاريخ :...../../. (مجلد

..... - رقم) كما سيأتي تفصيله في أصل الملكية أدناه.

- نسخة من تقرير خبرة مرفق بمخطط بياني محرر من طرف الأستاذ.....".....

(خبير عقاري ب..... بتاريخ:/...../..... .

- نسخة من رخصة رقم / 2017) محررة بتاريخ : من طرف بلدية..... ، تتضمن

الترخيص للسيد..... القيام بتسييج قطعة أرض بمساحة تقدر ب : م2 الواقعة و بسياج (Zimmerman).

- نسخة من أمر استعجالي صادر عن محكمة البلدية بتاريخ :/...../..... (جدول رقم

...../.....)

- فهرس رقم :/...../.....(بين السيد ..(مدعى) و السيدين.....و.....(مدعى

عليهما) ، يتضمن إلزام هذان الأخيران و كل شاغل بإذنهما بوقف أشغال البناء التي شرعا فيها على الوعاء العقاري

المتواجد : (بلدية.....) مساحته.....م2 ذلك إلى غاية الفصل النهائي في دعوى الموضوع

المرفوعة أمام القسم العقاري لمحكمة الحال (تحت رقم:/.....).

ب - من طرف السيد :.....و.....:

- نسخة غير مصادق عليها من عقد بيع عرفي لقطعة أرض بتاريخ...../.../.... ، كما سيأتي تفصيله في أصل الملكية أدناه .

- نسخة من قرار رقم...../...../..... مؤرخ في/.../..... محرر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي
.....يأمر للمرة الثانية السيد:..... بهدم البناء .

الموجود بمحاذاة و إعادة الأرضية إلى حالتها الأصلية التي توجد بحجى.....رقم:.....

- نسخة من قرار رقم/.../... مؤرخ في/.../... محرر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يؤمر للمرة الثانية السيد بهدم البناء الموجود بمحاذاة و إعادة الأرضية إلى حالتها الأصلية التي توجد بحجى.....رقم.....

أصل الملكية :

أ- أصل ملكية السيد :.....(مدعي):

آلت الملكية العقارية إلى السيد..... بن بموجب شهادة الحيازة ، تتضمن قطعة أرض مساحتها :..... م 2 تقع..... (بلدية - ولاية.....). مشهرة بالمحافظة العقارية للبلدية بتاريخ :/.../..... (مجلد..... - رقم).

و فيما يلي حدودها كما جاء في الشهادة :

من الشمال : طريق عرضه (400 م).

من الجنوب : ملكية السيد

من الشرق : شعبة.

من الغرب : طريق عرضه (4.00 م).

ب - أصل القطعة الأرضية التابعة للسيد:..... بن.....(المدعي عليه):

تحصل السيد:..... على العقار بموجب عقد بيع عرفي لقطعة أرض جرى بين السيد.....

(طرف بائع من جهة) و السيد (طرف مشتري من جهة أخرى) ، يتضمن قطعة ارض مساحتها :

.....م2، تقع..... بالمكان المسمى..... (بلدية..... - ولاية.....) تحمل رقم

..... من المخطط.

و فيما يلي حدودها كما ورد في العقد العرفي :

من جهة الشمال : طريق عرضه 05 أمتار.

من جهة الجنوب : طريق عرضه 03 أمتار.

من جهة الشرق : شعبة .

من جهة الغرب : طريق عرضه 06 أمتار.

الاستدعاء إلى عين المكان :

قمنا باستدعاء كل من المدعي و المدعى عليهما إلى مكان النزاع يوم/..../....

على الساعة صباحا

لتبليغهم بواسطة رسائل مضمونة الوصول الآتية أرقام إرسالها .

01- السيد (المدعي):

وصل إرسال رقم : 000356.

01- السيد :..... (المدعى عليه):

وصل إرسال رقم : 000091

2- السيد :..... (المدعى عليه):

وصل إرسال رقم : 000093

عملتنا في مكان النزاع :

يوم/.../... على الساعة صباحا , انتقلنا إلى عين المكان الكائن بالمكان
المسمى (بلدية..... - ولاية.....) فوجدنا في انتظارنا كل من السيد.....
(مدعي) والسيد..... (مدعي عليه) فقرأنا على مسامع الحاضرين مضمون الحكم الصادر عن محكمة
البلدية و أعلمناهم أننا سنقوم بأخذ القياسات للعقار محل النزاع فوافقوا على ذلك.

ملاحظة الخبير :

بعد معاينتنا الميدانية و قيامنا بعملية المسح الطبوغرافي و إجراء الحسابات المكتبية و إعداد المخطط البياني لاحظنا
ما يلي :

- توجد قطعتين أرضيتين يفصل بينهما طريق عرضه يتراوح ما بين (3.20 م و 4.00 م) و هي كالتالي :

- القطعة الأرضية الأولى :

مستغلة من طرف السيد:..... ، تتمثل في قطعة أرضية ذات شكل مضلع. تقدر مساحتها حسب معالم
الحدود الموجودة كالشعبة و طريق بالجهتين الشمالية و الغربية ب : -----1893.90 م² .

وهي محدودة كما يلي :

من الشمال : طريق عرضه يتراوح ما بين (3.20 م و 400م).

من الجنوب : شعبة تليها ملكية..... من الشرق : شعبة من الغرب : ممر يتراوح عرضه ما بين
(5.30 م و 6.20 م)

ب- القطعة الأرضية الثانية :

مستغلة من طرف السيد..... ، تتمثل في قطعة أرضية ذات شكل مضلع مشيد عليها بناية بالطابق الأرضي في طور الإنجاز . تقدر مساحتها الإجمالية حسب معالم الحدود الموجودة و المتمثلة في جدار داعم من الجهة الشرقية و طريق من الجهتين الجنوبية و الغربية كما يليها بالجهة الشمالية عمارات في طور الإنجاز ب:.....2م 584.72 .

وهي محدودة كما يلي :

من الشمال : ملكية الدولة (عمارات في طور الإنجاز).

من الجنوب : طريق عرضه يتراوح ما بين (2م3.20 و 2م4.00).

من الشرق : شعبة .

من الغرب : طريق عرضه يتراوح ما بين (2م5.20 و 2م6.20).

ملاحظة :

بعد دراستنا لتقرير الخبرة بمخطط بياني لإعداد ملف شهادة الحيازة التي قدمها لنا السيد....(المدعي) و المعدة من طرف الخبير العقاري.....لاحظنا أن القطعة الأرضية تختلف كثيرا في الشكل و المساحة عن تلك المحددة من طرفنا , حيث سجلنا عجز قدره: 2م3500.00-2م1893.90=2م1606.10 هذا من جهة , ومن جهة أخرى بمقارنتها للحدود فهي متطابقة ما عدا بالجهة الجنوبية فقد لاحظنا وجود شعبة يليها ملكية

السيد...عكس ما جاء في شهادة الحيازة يحده من الجنوب مباشرة ملكية السيد....

أما فيما يخص القطعة المستغلة من طرف السيد.....(مدعي عليه) فبعد إعدادنا للمخطط و مقارنته من حيث الحدود الواردة من طرفه فلاحظنا وجود اختلاف بغض النظر عن المساحة التي سجلنا وجود زيادة فيها و المقدرة ب: 2م584.72 عوض عن 2م500.00 المذكورة في العقد العرفي , أما بالنسبة للحدود وجدنا أن الجهة الشمالية يحدها ملكية الدولة (عمارات طور الإنجاز) و ليس طريق عرض 2م5.00 كذلك من الجهة الجنوبية فيحدها طريق عرضه يتراوح بين (3م.20 و 4م.00) و ليس بعرض 3م.00 .

خاتمة الخبرة :

بعد معاينتنا و أخذ القياسات ملكية السيد :.....(المدعي) العائد إليه بموجب شهادة الحيازة المشهورة بتاريخ/...../.... (مجلد.....رقم.....)و القطعة الأرضية المستغلة من طرف السيد(المدعي عليه) بموجب عقد عرفي مؤرخ في/...../.... و إعداد المخطط البياني لهما لاحنا بأن مجموع كلا القطعتين بما فيها الممر الفاصل بينهما لا توافق المساحة الإجمالية المذكورة في شهادة الحيازة و المقدرة ب: 2م3500.00 أما بالنسبة للحدود وجدنا أن الجهة الشمالية يحدها ملكية الدولة (عمارات طور الإنجاز) و ليس طريق عرض 2م5.00 كذلك من الجهة الجنوبية فيحدها طريق عرضه يتراوح بين (3.20م و 4.0م) و ليس بعرض 3.00 م.

ولالإشارة فإن السيد.....المدعي له عقد الحيازة المشهورة بالمحافظة العقارية لبلديةبتاريخ/...../.... (مجلد.....رقم.....)الذي تحصل عليها حسب العقد لعرفي المؤرخ في/...../.... حسب ما جاء في قائمة البلديةالمرفقة مع شهادة الحيازة (وثيقة مرفقة) , أما السيدالمدعي عليه فقد تحصل على القطعة الأرضية بموجب عقد عرفي سنة , كما أن المخطط المقدم لنا من طرف المدعي والمنجز من طرف الخبيرو المحرر بتاريخ/...../.... و الذي استعمل لتحرير شهادة الحيازة فقط , لا يتطابق في الشكل و قياسات الطول و العرض الحالية للقطعة .

بالرغم من وجود إختلاف في الشكل و المساحة الإجمالية للوعاء العقاري المقدر ب : 2م2646.12 هو (مجموع مساحة القطعتين و الطريق بينهما) , وهذه الأخيرة لا توافق المساحة المذكورة في شهادة الحيازة التي تقدر ب:.....م2م إلا أنه حسب طول القطعة بالجهة الشرقية و الغربية فإن هناك تعدي على الملكية التابعة للسيدالمدعي . تلك هي المهمة التي قمنا بها و نترك لسيادة الرئيس المحكمة أخذ القرار النهائي للفصل في هذه القضية .

الخبير القضائي

قضية السيد: مدعي عليه ضد السيدين:.....(مدعي عليه) .

حساب المصاريف و الأتعاب ليم الحكم و دراسة الملف :

2500.00 دج	تسليم الحكم ودراسة الملف
900.00 دج	استدعاءات
400.00 دج	استقبال الأطراف في مكتبنا
2000.00 دج	الانتقال إلى مكان النزاع
25000.00 دج	أخذ القياسات
5000.00 دج	إعداد المخطط
2500.00 دج	تحرير التقرير
400.00 دج	نسخ المخطط والأوراق
1160.00 دج	طوابع وإيداع
1000.00 دج	إيداع الخبرة لدى كتابة الضبط
40860.00 دج	المجموع دون القيمة المضافة
6946.20 دج	القيمة المضافة 17%
47806.20 دج	المجموع بالقيمة المضافة

حددت فاتورة المصاريف و الأتعاب بمبلغ : سبعة و أربعون ألفا و ثمانمائة و ستة دينار جزائري و عشرون

سنتيم.

الخبير العقاري.....

حددت من طرف رئيس محكمة بمبلغ :

في :

الرئيس